PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry



Chambéry métropole *
Cœur des Bauges
Communauté d'agglomération

*Identité provisoire

Chambéry

Cristal Habitat
ENGAGÉ POUR VOS PROJETS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Agence nationale de l'habitat
Anah

GROUPE
Caisse des Dépôts

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

SAVOIE
LE DÉPARTEMENT

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU spécifique au protocole de préfiguration en vigueur et approuvé le 24 mars 2015,

Vu la décision du Bureau Communautaire du 8 décembre 2016,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2016.

SIGNATAIRES

- L'**Etat** représenté par le Préfet de la Savoie,
- L'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU » représentée par le Préfet de Savoie,
- L'**Agence Nationale de l'Habitat**, désignée ci-après « l'ANAH », réprésentée par le Préfet de Savoie,
- La **Caisse des Dépôts**, représentée par sa Directrice déléguée,
- La **Région Auvergne-Rhône-Alpes**, représentée par son Président,
- Le **Département de la Savoie**, représenté par son Président ou son représentant,
- **Cristal Habitat**, représentés par sa Présidente,
- La **ville de Chambéry**, représentée par son Maire,
- **Chambéry métropole - Cœur des Bauges**, désignée ci-après « porteur de projet », représentée par son Président.

Préambule

L'objectif souvent affiché pour les quartiers prioritaires est celui d'un « rattrapage » du reste du territoire, de son développement, de sa diversité sociale et fonctionnelle… Cependant s'en tenir à cette logique n'entretient-elle pas l'image dégradée dont souffrent ces quartiers ? Les atouts des Hauts de Chambéry sont insuffisamment mis en avant : son cadre paysager, son niveau d'équipement, les parcours de réussite de ses habitants, son évolution urbaine depuis les années 90… alors qu'ils constituent les éléments sur lesquels s'appuyer dans une dynamique de développement.

Les difficultés rencontrées par le quartier et ses habitants, outre l'urbanisme des années 60 et l'inadaptation structurelle d'une partie des logements locatifs sociaux à la demande, sont en réalité souvent les symptômes de processus plus larges : fragilisation des liens sociaux, économiques et civiques… rendus plus visibles en raison de la concentration des populations les plus touchées par la précarité et la discrimination. Les politiques menées pour ce quartier ne doivent donc pas être des mesures d'exception mais plutôt des mesures renforcées s'inscrivant dans la durée. A ce titre, les actions menées dans le cadre de la politique de la ville peuvent constituer des exemples pour l'ensemble du territoire. Ainsi, le projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry doit avoir pour vocation, non pas de rejoindre mais plutôt de participer au dynamisme de l'agglomération.

La politique globale de développement des quartiers en politique de la ville et son articulation avec le projet d'agglomération, sont détaillées dans le contrat de ville de Chambéry métropole, signé le 17 juillet 2015. L'élaboration de ce contrat a permis une large mobilisation des acteurs du territoire permettant d'actualiser le diagnostic dans un souci de transversalité entre les enjeux urbains, sociaux et économiques.

D'un point de vue social et économique, les enjeux pour les Hauts de Chambéry demeurent importants : part importante de personnes en situation de précarité économique[1], faiblesse du tissu économique local[2], besoin d'accompagnement de la parentalité et de l'éducation[3], difficultés d'accès aux soins et prévention des addictions, prévention de la délinquance… D'autres enjeux apparaissent ou se renforcent : le vieillissement des habitants, un isolement croissant, un repli sur soi…

D'un point de vue urbain, l'amélioration du cadre de vie grâce aux efforts entrepris dans le projet précédent amène aujourd'hui à un taux de satisfaction des locataires du parc social comparable à celui du reste de l'agglomération. Cependant, l'image du quartier a peu évolué pour les personnes extérieures. Certains secteurs, n'ont pas fait l'objet d'une intervention lourde dans les programmes précédents de renouvellement urbain. Ils souffrent encore particulièrement d'enclavement et de déqualification et doivent constituer les priorités du nouveau projet.

---

[1] revenu médian divisé par deux par rapport à la moyenne de l'agglomération (10.000€ pour le QPV des Hauts de Chambéry contre 20.746€ pour l'agglomération - RFL 2011), 23% d'allocataires chômage (ZUS 2011) contre 15% dans l'agglomération, 30 à 35% de personnes dont le revenu est composé de plus de 50% de prestations sociales (CNAF 2013) contre une moyenne de 19% dans l'agglomération

[2] 20 à 30 établissements/1000 habitants, contre une moyenne de 68/1000 habitants dans l'agglomération

[3] part des familles monoparentales environ 2 fois supérieure à la moyenne d'agglomération sur certains secteurs du quartier (Données IRIS - 27.1% contre 14.9% dans l'agglomération), 59% des jeunes sans diplôme au moins égal au baccalauréat

Le parc de logements sociaux des quartiers relevant de la politique de la ville représente plus de la moitié de celui de l'agglomération et se caractérise par son ancienneté, sa répartition typologique très marquée par les grands logements, et son manque d'attractivité. Le patrimoine social des Hauts de Chambéry n'a pas fait l'objet de réhabilitations lourdes durant ces dix dernières années. Il apparait aujourd'hui déterminant de restructurer et requalifier le parc existant pour répondre à la demande, tant en termes de typologie (aujourd'hui 46% sont des T4 et + sur ce quartier alors que 60% des demandeurs non encore logés dans le parc HLM cherchent des T1 et T2) que de confort et de qualité d'usage.

Partant de ce constat, les axes majeurs d'intervention ont été actés avec les acteurs participants et inscrits dans le contrat de ville :

Piliers	***Emploi et développement économique***	***Cohésion sociale***	***Cadre de vie – renouvellement urbain***
Axes majeurs d'intervention	- renforcer la mobilisation des dispositifs emploi / formation de droit commun - développer le partenariat avec le monde économique, - faciliter l'initiative économique des résidents des quartiers et dynamiser le tissu économique, - renforcer les dispositifs d'accompagnement individuel ou collectif vers l'emploi en direction des publics cibles, - lutter contre la précarité dans l'emploi des publics fragilisés.	*Education / parentalité* - lutter contre la déscolarisation et le décrochage, - construire des parcours de réussite, - résorber les difficultés du collège de Côte-Rousse, - soutenir les parents en tant que premiers éducateurs, - promouvoir l'égalité entre filles et garçons. *Accès à la culture et au sport* - développer la mobilité dans les pratiques culturelles et sportives. *Citoyenneté et lien social* - renforcer les liens et créer les conditions du vivre ensemble. *Prévention de la délinquance* - combiner une action de prévention au plus près du terrain, une politique de répression ferme sur les cas de récidive et un effort en matière de réinsertion. *Santé* - renforcer l'accès aux soins, en particulier en matière de santé mentale et de prévention des addictions et conduites à risque.	- poursuivre le renouvellement urbain support de diversité sociale, - poursuivre et terminer le maillage urbain permettant la liaison du quartier avec son environnement et participant à son désenclavement, - renforcer la gestion urbaine de proximité et la prévention situationnelle, - développer l'offre de services et d'équipements, en particulier commerciaux, - restructurer le parc locatif social pour l'adapter à la demande actuelle.

Le projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry, faisant l'objet du présent document, s'inscrit pleinement dans les orientations du contrat de ville. S'il correspond en particulier aux orientations du pilier « cadre de vie – renouvellement urbain », notamment en réalisant les actions non-réalisées dans le précédent projet, il répond également aux objectifs socioéconomiques.

Le protocole de préfiguration constitue une nouvelle étape pour le projet. Il a pour vocation de :

- préciser les principaux objectifs en termes de renouvellement urbain et les premières intentions d'intervention ;
- détailler le programme d'étude permettant d'approfondir le projet et d'en étudier la faisabilité technique et financière ;
- proposer les méthodes de gouvernance, de conduite de projet et d'association des habitants.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme de travail » ou « programme »** est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Contenu

ARTICLE 1 - QUARTIERS D'INTERVENTION 8

ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISE AU PRESENT PROTOCOLE 11

2.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU CONTRAT DE VILLE 11

2.2 PREMIERS OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN 20

ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE 25

ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 26

4.1 POINT D'ETAPE DANS LA DEFINITION DU PROJET ET BESOINS D'APPROFONDISSEMENT 26

4.2 PROGRAMME DE TRAVAIL 28

4.3 CALENDRIER 29

ARTICLE 5. OPERATION NON FINANCEE PAR L'ANRU FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE 31

ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 32

6.1 MAISON DE PROJET ET INFORMATION DES HABITANTS 32

6.2 CONSEIL DE QUARTIER CITOYENS 33

6.3 DIVERSIFICATION DES FORMES DE PARTICIPATION 34

ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 34

ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET 36

8.1. GOUVERNANCE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 36

8.2 CONDUITE DE PROJET 36

8.3. ASSOCIATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES 41

ARTICLE 9. OPERATIONS D'INGENIERIE FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL 42

9.1. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 42

9.2. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES, PREVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL 43

9.3. MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ETUDES ET DES EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL 44

9.4. MODALITES DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DEPOTS DU PROGRAMME DE TRAVAIL 45

9.5. MODALITES DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAIL PAR D'AUTRES PARTENAIRES 45

ARTICLE 10 (*A TITRE EXCEPTIONNEL*) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION 45

ARTICLE 11. DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 46

ARTICLE 11.1 LA DUREE D'EXECUTION DU PROGRAMME PHYSIQUE 46

ARTICLE 11.2 LA DUREE ADMINISTRATIVE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 46

ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU 46

ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 47

13.1. CONTREPARTIES MISES A DISPOSITION D'UESL-ACTION LOGEMENT 47

13.2. INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE 47

13.3. LE FINANCEMENT DES OPERATIONS CONTRACTUALISEES DANS LE PROTOCOLE 47

13.4. CONTROLE ET AUDITS 48

13.5. CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS 48

13.6. CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE 49

13.7. TRAITEMENT DES LITIGES 49

13.8. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE 49

Article 1 - Quartiers d'intervention

Le territoire de l'agglomération comprend deux quartiers prioritaires de la politique de la ville au sens du décret du 30 décembre 2014, pris en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 :

- les Hauts de Chambéry, inscrit sur la liste des « quartiers d'intérêt régional », ciblés en priorité par l'Etat et la Région Auvergne Rhône-Alpes ;
- Biollay/Bellevue, inscrit sur la liste des « quartiers complémentaires » pour lesquels le Préfet de région et le Président de la Région Auvergne Rhône-Alpes proposent qu'ils bénéficient de crédits qui leur permettront de mener d'éventuels travaux de rénovation urbaine.

Un bref rappel sur la conception et l'évolution de ces deux quartiers permet de mettre en perspective les enjeux actuels.

Les Hauts de Chambéry

Au début des années 1960, le besoin en logements que le centre de la ville ne pouvait satisfaire amène la municipalité à s'engager dans un vaste projet de construction sous la houlette de l'architecte en chef Jean Dubuisson. Le projet s'implante sur le vaste plateau agricole de la Croix Rouge (regroupant 600 habitants), à quatre kilomètres de Chambéry sur la route d'Aix-les-Bains (D991). Ce terrain était considéré comme stratégique dans l'hypothèse d'une future conurbation rassemblant Aix-les-Bains et Chambéry.

Le contexte du site est pris en compte de façon très incomplète. Jean Dubuisson conserve globalement les effets de terrasses et les ouvertures sur le paysage mais les courbes de niveau, le réseau viaire et le parcellaire existant ne sont pas pris en compte. Il pose sur le site un tissu orthogonal systématique à larges mailles. Le projet originel s'organise autour de l'avenue Daniel Rops, tracée comme une autoroute urbaine reliant les agglomérations de Chambéry et d'Aix-les-Bains. Le quartier est également relié par une voie rapide à la zone industrielle de Bissy. Au départ, le programme est de concevoir une véritable ville nouvelle autonome. En 1962, le programme est de réaliser 8 400 logements sur 2230 hectares, pour recevoir 37 800 habitants. A la fin de l'opération, seuls 3232 logements sont réalisés sur 78 hectares, accueillant 15 000 habitants.

Une première tranche de construction est réalisée entre les années 1967 à 1971. Les bâtiments, en forme de frises grecques avec des niveaux en R+3 ou R+4 « devant permettre l'aménagement d'espaces verts, essentiellement réservés aux enfants » selon l'architecte, sont édifiés sur le quartier des Combes. Une seconde tranche, entre 1971 et 1977, verra la création de nouveaux bâtiments sur les quartiers de Pugnet et du Mollard, dans le même esprit architectural mais 4 tours sont également construites. Les logements sont confortables pour l'époque, les façades largement ouvertes sur l'extérieur.

Les équipements publics prévus ne sont pas construits immédiatement car ils n'ont pu suivre le rythme de construction des logements. Les liaisons organisées par les transports en commun avec le centre-ville sont peu fréquentes. Les habitants expriment leur mécontentement ; leur quartier est en train de devenir une « ville dortoir ».

A la fin des années 70, la procédure de ZUP est abandonnée. La ZAC des Châtaigniers (*construction de type pavillonnaire et semi collectif*) s'installe dans les années 80 à l'est de la route d'Aix, avec une échelle et une composition urbaine qui tente de se rapprocher davantage de l'habitat traditionnel.

Depuis les années 90, les projets de revitalisation et de requalification des Hauts de Chambéry se succèdent dans le cadre des dispositifs de la politique de la ville. Des équipements publics forts viennent conforter le quartier, avec la volonté politique de lui donner une vie urbaine, sociale et citoyenne : Cristal (Mairie de Quartier et siège de Cristal Habitat), une salle de spectacle du Scarabée, une bibliothèque municipale, espace jeunes, parc d'activités de Côte-Rousse... Des services publics se déconcentrent pour apporter un terreau d'emplois (DDT, gendarmerie...). Les aménagements de voirie cherchent durant cette période à sécuriser les piétons par rapport à la circulation automobile. Les logements de la « première tranche » font l'objet d'une campagne de réhabilitation et restructuration. Par ailleurs, la diversification et l'amélioration de l'habitat, le désenclavement et l'offre de transports en commun et la création d'espaces publics attractifs viennent compléter la politique de redynamisation du quartier.

Le quartier est construit dans l'urgence pour pallier à la pénurie de logements de l'après-guerre et accompagner la modernisation de l'appareil industriel. Comme d'autres grands ensembles de cette époque, il relève d'une conception unitaire qui a mal résisté au temps. Les principes d'urbanisme utilisés lors de la création des Hauts de Chambéry n'avaient pas pu anticiper les évolutions socio-économiques et les crises pétrolières qui ont suivi les Trente Glorieuses. Conçu initialement comme un quartier jouissant d'une certaine autonomie, il souffre rapidement d'un manque d'activités, notamment économiques, dont les créations n'ont jamais atteint le niveau escompté. La conception et la construction en plusieurs phases ont induit des césures entre les différents secteurs du quartier.

La vision positive initiale, celle d'un quartier autonome et convivial, s'est peu à peu transformée. La révision à la baisse du projet initial et les logiques de concurrence avec le centre-ville et les nouvelles zones économiques (Chamnord...) expliquent en partie le décalage entre les intentions de départ et le constat actuel. La conception des espaces publics, représentatifs des concepts de la charte d'Athènes, cherchait à favoriser les échanges sociaux, en particulier par la confusion entretenue entre les espaces privés et publics. Confrontés à l'usage des habitants et aux difficultés de gestion, beaucoup de ces espaces se sont révélés peu appropriés et progressivement dégradés. La crise de 2008 et ses impacts sociaux sont venus renforcer les difficultés économiques de ce quartier.

Biollay / Bellevue

Le secteur de Bellevue est partie intégrante du quartier prioritaire de Biollay/Bellevue et à ce titre fait l'objet d'une réflexion sur son renouvellement urbain.

La colline de Bellevue, qui surplombe le centre-ville depuis le Sud, a été urbanisée à partir de 1930. La réalisation conjointe du boulevard de Bellevue et d'une opération de 204 logements HBM est l'acte fondateur du quartier. L' « Ancienne Cité », conçue comme une cité jardin, se caractérise par une implantation à flanc de colline au cœur d'espaces verts largement dimensionnés. Du fait de cet ordonnancement général, de l'importance de l'opération pour cette époque et de l'architecture homogène de ses bâtiments, cette opération demeure aujourd'hui un symbole fort. Par la suite, l'urbanisation s'est poursuivie de manière plus désordonnée. Entre les années 50 et 70, de nombreuses autres opérations de logements sociaux ont été concentrées dans la partie centrale. Les copropriétés et maisons individuelles sont venues s'intégrer en périphérie ou dans les dents creuses subsistantes, participant ainsi à un tissu urbain disparate, peu dense et qui ne connaît pas de centralité. Ce manque de planification s'exprime également dans l'escalier monumental inachevé qui devait relier le quartier au centre-ville. La colonne vertébrale que devaient constituer l'ancienne cité et l'escalier doit aujourd'hui être réaffirmée.

Le taux de logement sociaux est aujourd'hui de 55% dans ce quartier qui concentre le parc social le plus ancien et les loyers les plus bas de l'agglomération. Bellevue, premier quartier d'habitat social de la Ville de Chambéry, a bénéficié d'une bonne réputation qui se reflétait dans la présence de locataires anciens et dans l'animation du secteur jusque dans les années 70. Depuis une trentaine d'années le parc subit une forte déqualification patrimoniale malgré les quelques réhabilitations réalisées dans les années 70 et 90. L'état du parc n'est plus d'un niveau suffisant ni pour attirer, ni pour retenir les familles de classe moyenne. La part des ménages historiquement attachés à Bellevue diminue pour laisser place à des ménages de plus en plus précaires. Les faibles niveaux de loyer en font surtout aujourd'hui une option de logement pour une population aux revenus les plus modestes. La diversité sociale qui prévalait depuis la constitution du quartier tend à disparaitre. Les activités commerciales et associatives sont quasi inexistantes dans le quartier et le sentiment d'enclavement grandit chez les habitants, lié en particulier aux problèmes d'accessibilité depuis le centre-ville. Bellevue est donc un quartier qui connaît une mutation profonde malgré son apparence de « cité-jardin » paisible.

Contrairement au Biollay et aux Hauts de Chambéry, aucune démarche de renouvellement urbain n'a été enclenchée ces dernières années pour répondre au phénomène de déqualification. Un projet est désormais programmé et une étude de définition a été réalisée en 2015/2016 avec l'appui de la Caisse des Dépôts. Les axes d'intervention pour améliorer l'attractivité du quartier sont multiples : amélioration et diversification de l'habitat, requalification des espaces publics et des cheminements piétons, renforcement des équipements et services, désenclavement vers le centre-ville - notamment par la création d'un transport par câble qui recréera la « colonne vertébrale » du quartier… Ce projet devrait être soutenu par la Région mais ne fera pas dans l'immédiat l'objet de subvention de l'ANRU.

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Lancée en juin 2016, la démarche d'élaboration du nouveau projet d'agglomération, intitulée « la Fabrique du territoire », associe de nombreux acteurs ainsi qu'un groupe représentatif de 50 habitants recrutés par institut de sondage. Le quartier des Hauts de Chambéry, en raison de l'importance de sa population et de son positionnement, est en mesure de trouver une place à part entière dans l'agglomération. Au-delà du rôle social qu'il joue en matière de logement, il doit réaffirmer sa place parmi les espaces structurants de l'agglomération en mettant en valeur ses équipements et en développant son économie et ses services. A une échelle plus large, le quartier devrait bénéficier du développement des liens entre les agglomérations chambérienne et aixoise en raison de sa situation géographique (voir annexe 3).

L'élaboration du projet d'agglomération devrait s'achever dans le même calendrier que le protocole. Les réflexions sur le devenir du quartier et de l'agglomération seront ainsi menées de manière conjointe et s'enrichiront mutuellement.

Rendre plus attractif le parc social des Hauts de Chambéry et rééquilibrer l'offre

Dans le quartier

Le parc social existant

Les interventions sur les bâtiments existants se sont opérées en deux phases principales :

- Dans les années 90 : création de passages en rez-de-chaussée sur les bâtiments les plus longs (Bois Joli, Grandes Côtes, Colline, Arc en Ciel, Peupliers Argentés, Sapins Bleus) et surélévation de 2 étages du bâtiment Bois Joli (1993) par des structures métalliques perceptibles depuis la vallée.
- A partir de 2005, dans le cadre du précédent PRU : intervention sur la résidentialisation et en réhabilitation légère – ravalement et quelques isolations thermiques avec une moyenne d'environ 15.000€/logement - sur environ 1800 logements. Cela a participé à un réel changement pour les habitants mais n'a pas réussi à rendre l'attractivité attendue de ce quartier auprès des locataires du reste de l'agglomération.

Bien que les besoins de restructuration soient importants, la conception initiale du bâti comporte des qualités intrinsèques : superficie élevée des logements, ouvertures confortables, qualité graphique des façades. *"Une horizontale rigoureuse, absolue, sans remise en question possible. Le culte de la pureté de la ligne, à la limite du graphisme, de l'épure. Dubuisson c'est le trait, la trace du tire-ligne à travers la nature. (...) Et pour que nul n'en ignore on blanchit cette horizontale, on la fait éclater de lumière, on la souligne par le trou noir d'un vitrage continu." (Claude Parent - architecte)*

Pour répondre aux enjeux de confort et d'attractivité du patrimoine existant, Cristal Habitat, propriétaires de 95% du parc locatif social du quartier, ont décliné leur plan stratégique de patrimoine en 5 priorités : la performance thermique et le mix énergétique, la résidentialisation et la sécurisation, l'accessibilité, les équipements intérieurs et la restructuration permettant de diversifier la typologie de logement.

L'étude de définition menée ces derniers mois a permis de confirmer et de préciser ces priorités auxquelles doit répondre le nouveau projet en ce qui concerne le parc locatif social du quartier :

- améliorer les conditions d'habitabilité : parties communes, équipement des logements, performance thermique…
- renforcer l'attractivité résidentielle : résidentialisation, réhabilitation significatives…
- diversifier l'offre de logements en agissant prioritairement sur le parc existant : augmentation de la part de petits logements, création d'une offre plus qualitative sur certains bâtiments, vente aux occupants de certains bâtiments…
- développer les parcours résidentiels dans le quartier en créant les conditions d'une possible mobilité en lien avec l'objectif de rééquilibrage géographique de l'offre.
- répondre au vieillissement des occupants et anticiper le renouvellement générationnel : l'analyse de l'occupation montre sur certains bâtiments une part importante des titulaires de bail dont l'âge est supérieur à 60 ans. Les personnes âgées sont souvent un facteur d'équilibre de l'occupation mais leur départ constitue une opportunité de restructuration ambitieuse du parc existant.

L'étude sur la restructuration du parc social, inscrite au programme de travail du protocole, devra confirmer la faisabilité de ces orientations et en fixer les conditions en matière de localisation, de nature de travaux, de financement et d'accompagnement social.

Le développement d'une nouvelle offre

Dans le précédent projet, un quart des logements déconstruits a été reconstitué dans le quartier prioritaire – représentant environ 100 logements. Ils ont permis de développer une nouvelle offre locative sociale répondant mieux à la demande actuelle.

Parallèlement, la construction d'opérations de logements en accession à la propriété dans le quartier – représentant environ 140 logements - est venue renforcée la diversification de l'habitat dans le quartier. Cette dynamique sera poursuivie.

De nouvelles formes architecturales ont été développées pour l'habitat mais le souci d'intégration dans l'existant n'a pas produit une différenciation très nette, y compris dans les implantations. Les nouvelles constructions se sont surtout distinguées par des volumes moins importants, à taille humaine, qui permettent une meilleure appropriation et une plus grande perméabilité des îlots. La construction originale de la tour hélicoïdale de l'Ellipse reste un cas à part dans le projet. La confrontation des nouvelles réalisations avec les immeubles non réhabilités renforce le sentiment d'exclusion de certains locataires en place.

A l'échelle de l'agglomération

Les quartiers relevant de la politique de la ville regroupent 55% du parc de logements sociaux de l'agglomération[4]. De plus, 10% du parc locatif social se situe à proximité immédiate de ces quartiers, dans les secteurs des anciennes ZUS non repris dans la nouvelle géographie prioritaire. La répartition communale montre de fortes disparités dans l'agglomération. En 2013, au titre de la loi SRU, la ville de Chambéry connait un taux de 33 % de logements sociaux alors que 5 communes sont « en rattrapage » (moins de 20% de LLS). Cependant, un effort de rééquilibrage de l'offre est initié depuis 2010, en lien avec les objectifs du PLH[5] : depuis cette date, 40% de la production nouvelle se réalise en effet dans les 5 communes en rattrapage.

L'analyse qualitative du parc social démontre une forte spécialisation par secteur.

Dans les quartiers prioritaires, le parc HLM se caractérise par :

- son ancienneté, 83% du parc a été construit avant les années 80 (majorité de logements des années 30 à Bellevue, des années 50 au Biollay et des années 60/70 pour les Hauts de Chambéry) ;
- la faiblesse de ses équipements notamment peu d'ascenseurs ;
- des phases successives de réhabilitations qui ont permis d'entretenir le parc sans toutefois agir profondément sur son attractivité et répondre aux attentes nouvelles ;
- une part importante de T4 et plus (40%) et donc de grands ménages (2.8 personnes/ménage en moyenne) ;
- un loyer médian bas de 4.7€/m^2, voire inférieur à 4.5€ pour les résidences construites avant 1980 ;
- des tailles de résidences importantes (en moyenne 90 logements par résidence).

En dehors des quartiers prioritaires, en particulier dans les communes en « rattrapage », le parc HLM est :

- plus récent, avec des loyers plus élevés (6.2€/m^2 voire 6.7€/m^2 pour les résidences récentes) ;
- plus équilibré en terme de typologies et de taille de résidence.

Cette différenciation au sein du parc HLM contraint fortement les parcours résidentiels et entretient les déséquilibres d'occupation :

- les locataires ayant de faibles revenus sont souvent contraints de s'installer ou à déménager au sein du parc social des quartiers prioritaires ;
- les locataires du parc social des quartiers qui souhaitent poursuivre un parcours résidentiel positif sont amenés à quitter le quartier ;
- de nombreux ménages à revenus plus élevés refusent les logements situés dans les quartiers prioritaires, en particulier pour les Hauts de Chambéry.

Malgré les opérations de déconstructions/reconstructions réalisées dans le PRU précédent, le quartier vécu des Hauts de Chambéry comporte encore 75 % de logements locatifs sociaux (LLS), contre 82% avant le PRU. Cette baisse s'explique par le fait que la majorité des 390 logements déconstruits ont été reconstitués à

---

[4] 32% dans les quartiers prioritaires + 23% dans les quartiers en veille active

[5] 50% dans les 5 communes en rattrapage ; 23% sur Chambéry ; 20% sur les 4 communes périphériques déjà dotées d'une part importante ; 7% sur les communes rurales

l'extérieur du quartier. Cependant, la réalisation de 145 LLS dans le quartier a permis à une diversification de l'occupation et de l'image du parc social des Hauts de Chambéry.

Conformément au règlement général de l'ANRU, les objectifs de reconstitution de l'offre locative sociale seront déterminés en fonction des besoins des ménages concernés par les déconstructions, des besoins structurels en logements sociaux et des objectifs du PLH et de la future convention d'équilibre territorial. Hors cas dérogatoire, la reconstitution sera réalisée en dehors des quartiers prioritaires et sera articulée avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun. Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet et de concourir au rééquilibrage, il sera recherché un objectif d'au moins 60% de logements PLAI ainsi qu'une mixité des produits dans les opérations de reconstitution de l'offre financées par l'ANRU. Ces objectifs seront précisés dans la convention d'équilibre territorial (voir article 7).

Etre attentif à l'évolution des copropriétés

Le développement de l'accession sociale, grâce à la mise en place de conditions financières spécifiques, a permis de développer la primo-accession pour des ménages du quartier ou de l'extérieur. Certaines de ces opérations de diversification ont pu se faire rapidement, sur des terrains libres ne nécessitant pas de déconstructions préalables (l'Ellipse, le Palladien, les Jardins de Normandie, l'Horizon). La commercialisation des dernières opérations a toutefois été un peu plus difficile du fait de la mise sur le marché dans une même temporalité d'une offre importante en accession (150 logements environ). Un phasage de réalisation aurait peut être facilité la commercialisation de ces logements. L'analyse du marché actuel pour ce type d'opération donne des pistes à développer pour mieux répondre à la diversité des besoins : petits logements, adaptation aux personnes âgées, logements étudiants, architecture différenciée…

Les acquéreurs ont surtout été attirés par des prix de vente inférieurs au marché qui s'expliquent par les aides publiques attribuées : environ 2000€/m^2 de surface utile contre 2400€/m^2 en moyenne pour l'accession sociale dans le reste de l'agglomération. L'étude d'Habitat et Territoire Conseil menée en 2016, montre que ces prix de vente attractifs sont venus amplifier l'image dégradée des copropriétés anciennes du quartier qui n'ont pas bénéficié de travaux, et conforter la baisse des prix. Cependant, ce « critère prix » est le facteur en mesure d'inciter de nouveaux ménages à s'installer dans le quartier en raison de son image encore dégradée.

Les grandes copropriétés construites dans les années 70 représentent environ 850 logements, soit 85% des logements actuellement en copropriété dans le quartier. Certaines connaissent des difficultés de gestion : retard dans le paiement des charges, travaux d'étanchéité ou d'isolation non réalisés… Ce parc est occupé à 75% par des propriétaires mais la baisse des prix récente laisse craindre que des investisseurs peu scrupuleux (de type « marchand de sommeil ») puissent être intéressés par ce type d'offre à la revente. Si ce parc se maintient encore, l'évolution récente doit cependant conduire à être particulièrement vigilant. Une étude spécifique aux copropriétés sera menée dans le cadre du protocole. Elle devra dégager les pistes d'actions nécessaires permettant un accompagnement préventif en vue de stopper la baisse des prix de vente et de revaloriser ce patrimoine.

Poursuivre le désenclavement et favoriser la recomposition des îlots

La trame viaire, issue de l'ancienne ZUP dessine des grands îlots, peu perméables et difficilement appropriables par les habitants. Les déconstructions et les nouvelles constructions réalisées dans le précédent PRU ont participé à ouvrir certains îlots et à leur offrir une dimension plus humaine. Ce travail doit être poursuivi avec quelques adaptations :

- accentuer la diversification des formes architecturales et urbaines,
- veiller à l'aménagement des emprises déconstruites et non réinvesties,
- favoriser la création d'ouverture sur les pignons créés par les déconstructions.

Le Nord des Combes est organisé autour de trois voies Nord/Sud formant des îlots très allongés. La complexité du débouché de ces voies vers la rue du Commandant Bulle participe à son enclavement. Par ailleurs, l'ouverture vers l'école de Vert-Bois, le parc du Talweg et le quartier de Chambéry le Vieux pourrait participer à revaloriser l'image de ce secteur en « bout de quartier ». L'amélioration de la trame viaire devra se faire en lien avec les interventions sur l'habitat. Les démolitions devront permettre de créer des ouvertures mais aussi de recomposer les îlots par le biais d'une architecture nouvelle.

Le secteur « Arrière Forum » et le lycée Louis Armand sont mal connectés à l'axe majeur que constitue l'avenue Daniel Rops en raison de la configuration de la rue du Grand Champ.

La hiérarchisation des voies, qui donne richesse et diversité aux espaces publics, n'est pas suffisamment marquée. Il existe peu de différence entre une rue de desserte de logement et une rue principale de quartier, d'où une certaine monotonie. L'affirmation des rues principales a été amorcée dans le projet de rénovation urbaine par l'aménagement de l'avenue d'Annecy, de la rue du Pré de l'Ane et dans une moindre mesure de la rue de Champagne. Cependant, la requalification de la rue du Pré de l'Ane n'a pas été menée jusqu'au bout et aucune intervention n'a été réalisée sur la rue du Mâconnais, autre axe de desserte important du quartier.

Valoriser les équipements existants et développer l'activité économique

Les équipements implantés au sein du quartier, grâce aux investissements réalisés depuis les années 90, ont introduit une diversité fonctionnelle, l'offre étant aujourd'hui assez exhaustive. Ils apportent les services nécessaires au bon fonctionnement de ce quartier initialement résidentiel, créent de l'emploi et génèrent des déplacements bénéfiques pour le quartier. Une communication sur le bon taux d'équipement du quartier a été initiée dans le cadre du projet précédent afin de lutter contre l'image de « cité-dortoir » souvent véhiculée. Celle-ci doit être poursuivie et amplifiée et s'associer à une mise en valeur urbaine des équipements.

Dans le précédent projet, malgré la création de l'école Madeleine Rebeyrioux, les équipements scolaires n'ont pas été suffisamment pris en compte comme leviers de diversité sociale et de structuration du quartier. Une réflexion globale sur la restructuration des établissements scolaires est lancée à l'échelle du quartier dans un contexte de légère diminution du nombre d'élèves. Pour certaines écoles, le projet urbain doit permettre de mieux les connecter au quartier et à leur environnement ; l'enjeu est particulièrement important pour l'école élémentaire de Vert-Bois et les écoles maternelles de la Grenouillère et des Châtaigniers.

L'état de vétusté de certains bâtiments accueillant des équipements dans le secteur Nord des Combes nécessite d'envisager des opérations conséquentes de requalification / restructuration voire de démolition / reconstruction : Centre social des Combes, école de la Grenouillère, école de Vert-Bois.

Le parc d'activité de Côte Rousse, situé à la frange du quartier, accueille près d'une centaine d'entreprises majoritairement du secteur tertiaire. La création de locaux pour les activités artisanales est envisagée. Elle permettrait de toucher plus fortement la population du quartier et de répondre à un besoin à l'échelle de l'agglomération. L'amélioration de la desserte de cet équipement devra par ailleurs permettre de mieux l'intégrer au quartier.

Les commerces sont organisés autour de trois principales polarités :

- L'avenue d'Annecy constitue le pôle commercial de loin le plus important du quartier (super U, brasserie, pharmacies, matériel médical, salon de thé, boulangerie, tabac, coiffeur, boucherie, épicerie…) et bénéficie également de certains services (banque, poste, laboratoire d'analyse et professions médicales…). Le marché du dimanche participe au rayonnement du quartier et à son attractivité en accueillant des habitants de toute l'agglomération. L'aménagement de cet espace réalisé dans le précédent PRU a permis de renforcer le linéaire commercial mais quelques cellules restent encore à commercialiser (nouveau bâtiment des Jardins de Normandie). Bien que l'enjeu soit surtout de préserver la dynamique relancée ces dernières années, deux axes d'intervention peuvent être envisagés : amélioration du stationnement, prévention de la délinquance.

- La place du Forum regroupe des services (cinéma, UDAF, auto-école, pôle de santé, Maison de la Justice et du Droit) et des commerces (brasserie, Kebab, boulangerie). Cet espace avait vocation à être l'espace vitrine du quartier par son positionnement stratégique dans le quartier :
    - croisement de l'avenue Daniel Rops et de l'avenue Mendès France
    - proximité avec les grands établissements scolaires, particulièrement le collège
    - proximité du Scarabée – équipement à rayonnement d'agglomération
    - présence du Cristal regroupant notamment la mairie de quartier et le siège du principal bailleur social de la ville

  Il s'agit cependant aujourd'hui d'un espace peu qualifiée, participant à une image négative du quartier. Il doit faire l'objet d'un aménagement en mesure de redonner sa vocation de vitrine du quartier.

- La place Demangeat regroupe plusieurs services (pôle emploi, poste, bibliothèque, pôle de services...) et des locaux associatifs (Centre Social, Escale, ludothèque, théâtre de la louve...). Son tissu commercial de proximité est aujourd'hui en souffrance et renforce le sentiment de relégation des habitants du secteur. Bien que la majorité des cellules commerciales soient encore occupées (boulangerie, café, tabac, pharmacie), l'impression d'abandon domine en particulier en raison d'une faible amplitude des horaires d'ouverture. Le bar et l'épicerie ont été fermés récemment et la transformation de la poste en « relais poste commerçants » est annoncée. Le supermarché « ED », fermé en 2012, jouait le rôle de « locomotive commerciale ». Il convient de la remplacer pour engager une redynamisation de ce secteur et répondre aux besoins de proximité. Cette redynamisation pourra également s'appuyer sur le marché qui s'y tient chaque jeudi et qui attire une clientèle nombreuse. En termes d'aménagement urbain, trois pistes d'intervention doivent être étudiées : repositionnement des commerces (à la fois sur l'offre et sur sa localisation), le renforcement de la visibilité depuis l'avenue Daniel Rops, la qualité paysagère et d'usage du site.

En raison de son importance démographique, le quartier offre en théorie un bassin de clientèle dense mais l'étude sur le commerce menée en 2011 montre que moins d'un quart des achats alimentaires se font sur place. Plusieurs facteurs peuvent être mis en avant pour expliquer cette situation :

- Les faibles revenus fiscaux du secteur qui impliquent un pouvoir d'achat réduit ;
- les flux de passage (avenue Daniel Rops), les employés des administrations présentes dans le quartier et les nouveaux habitants attirés par les opérations neuves d'accession à la propriété n'ont pas conforté la clientèle ;
- le manque de signalétique ;
- la voiture, facteur de valorisation sociale, est beaucoup utilisée y compris pour des déplacements très courts (300 à 400 mètres), ce qui est un désavantage pour le développement commercial in situ car, une fois monté dans leur véhicule, la tentation de réaliser ces achats dans la zone commerciale de « Chamnord », en contrebas du quartier, est forte.

Entre 2011 et 2014, un travail d'accompagnement des porteurs de projets commerciaux a été réalisé par la ville, Chambéry métropole et la SAIEM, avec l'appui du cabinet d'étude FUTURIS. Il a permis la réimplantation de commerces sur l'avenue d'Annecy. Une analyse de la faisabilité d'un développement commercial de la place Demangeat sera menée dans le cadre du protocole.

Développer des espaces de proximité pour les habitants et mettre en valeur la qualité paysagère du site

Construit sur les contreforts du massif des Bauges, à proximité immédiate d'espaces agricoles et naturels de qualité (parc du Talweg, Saint Saturnin, Sonnaz…), bénéficiant de vue sur le massif de l'Epine et pour certains bâtiments sur le lac du Bourget, le quartier n'exploite pas suffisamment cet exceptionnel potentiel paysager et de loisirs. Les déconstructions réalisées ces dernières années ont permis d'initier cette valorisation en créant des ouvertures vers le grand paysage mais beaucoup reste à faire.

L'urbanisme initial a produit de nombreux espaces publics mais de faible qualité, souvent sans rapport avec les bâtiments et dont l'homogénéité de traitement participe à l'impression de monotonie du quartier. La limite entre espaces publics et résidentiels est souvent ambiguë ce qui crée un phénomène de franges non appropriées et connaissant des difficultés de gestion ; à ce titre, les rez-de-chaussée d'immeuble manquent particulièrement d'intimité et de valorisation. De plus, les évolutions du contexte, de l'occupation du parc, des structures familiales, des modes de vie… ont fait évoluer les usages et justifient une adaptation significative des espaces publics et leur distinction des espaces résidentiels. L'amélioration de leur qualité et l'affirmation d'une identité originale doivent par ailleurs participer à véhiculer une image positive du quartier.

Bien que les liens sociaux tendent à se réduire, les contacts sont encore faciles et durables. L'un des atouts du quartier réside dans sa convivialité mais peu d'espaces sont pourtant prévus pour le conforter. Par ailleurs, de nombreux usages sont improvisés ce qui créé des conflits d'usage : trottoir comme piste de roller, voirie comme circuit de jeux, parkings qui servent d'aires de jeux pour les plus jeunes... Le projet de rénovation urbaine a développé de nouveaux espaces, en concertation avec les habitants, répondant à ce type de besoins et dans une logique de développement du lien social. A titre d'exemple, le mini terrain de football expérimenté avec succès sur le square Zamenhof est apprécié des enfants et a permis d'évacuer la pratique du foot de ville des cages des bâtiments de CAH et des parterres commerciaux de la place Demangeat. L'appropriation positive et rapide de ces nouveaux lieux de proximité témoigne de l'importance du besoin. Beaucoup d'espaces restent à améliorer comme la pelouse du Mâconnais qui constitue un espace très apprécié par les habitants bien que ses usages soient très ponctuels.

Trois espaces publics majeurs constituent les polarités du quartier : l'avenue d'Annecy, la place du Forum et la place Demangeat. Créés au départ pour être des lieux de vie rassemblant logements, commerces, services et activités, ils ont peu à peu perdu leur vocation d'origine. Si l'aménagement et la redynamisation commerciale de l'avenue d'Annecy réalisés dans le PRU précédent ont permis d'inverser la tendance, ce travail doit encore être mené pour la place du Forum et la place Demangeat.

Ces dernières années, les opérations de résidentialisation ont amélioré de nombreux pieds d'immeuble en matière d'accessibilité des rez-de-chaussée et de qualité paysagère mais les problèmes de gestion persistent. Un bilan sur la conception et la gestion de ces espaces doit être mené et servir de base de réflexion pour le lancement d'une seconde phase d'opérations. Un enjeu important demeure sur les cœurs d'îlots, vastes espaces intérieurs créés par les formes des bâtiments, qui n'ont plus de réels usages et se sont progressivement dégradés. L'aménagement doit pouvoir y favoriser une appropriation positive des habitants tout en préservant la tranquillité publique.

Les abords et entrées des tours jumelles de la rue du Mâconnais ainsi que le parvis alentour doivent faire l'objet d'une réflexion particulière. Les aménagements datés et vieillissants reflètent une image confuse de cet espace, un sentiment de banalité et d'abandon malgré un effort d'entretien et de gestion du bailleur. Bien que les phénomènes de délinquance diminuent globalement à l'échelle du quartier, les parkings souterrains du secteurs concentrent les problématiques de squat et

de délinquance. Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière notamment au niveau des entrées qui sont peu sécurisantes et constituent des barrières visuelles qui morcellent l'espace.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, des conteneurs enterrés pour les ordures ménagères et le tri sont implantés sur l'ensemble du secteur des Combes, du Forum et de Pugnet. Cette opération, en voie d'achèvement, a permis une baisse considérable des problèmes d'incendie. Suite à leur installation, une période d'adaptation est cependant nécessaire pour instaurer un usage optimum. Le problème des dépôts d'encombrants demeure cependant et se voit amplifié récemment par la fermeture de la déchetterie du quartier.

Dans le cadre du protocole, une étude sera menée conjointement sur les voiries, les espaces publics et la résidentialisation afin d'obtenir une approche globale assurant une bonne articulation de ces espaces.

Faciliter les déplacements doux et le stationnement

La construction d'un pôle de correspondance et le recalibrage des rues pour la circulation des bus ont favorisé l'attractivité et la performance des transports en commun. Bien que le site propre aménagé pour les bus sur l'avenue Daniel Rops reste à optimiser, la création d'une ligne structurante entre le quartier et le centre-ville a participé efficacement au désenclavement du quartier.

Le quartier, par sa topographie relativement plane dans le sens Nord/Sud et l'absence de clôtures, est favorable aux déplacements piétons et cyclistes. Les cheminements piétons sont nombreux mais sont peu organisés à une échelle globale dans une logique de trame. L'utilisation du vélo est cependant peu développée ce qui pourrait notamment s'expliquer par le manque d'aménagements spécifiques pour la sécurisation du stationnement (garages, arceaux…). Aucune signalétique spécifique n'a été mise en place.

L'offre de stationnement est globalement suffisante mais la tension est forte dans certains secteurs. Les habitants ressentent un manque de place, en particulier dans le secteur Sud. Deux types de stationnement sont présents :

- A l'extérieur, les espaces sont dévalorisés par un envahissement de l'automobile notamment de « voitures ventouses ». Certaines zones de stationnement font l'objet d'incendie de véhicules en raison de leur faible visibilité (éloignement des bâtiments, faible éclairage, barrières végétales…). En raison du caractère résidentiel du quartier, la forte demande de stationnement nocturne doit être sécurisée.
- Dans la partie sud du quartier, les parkings souterrains réunissent environ 500 places de stationnement mais en raison de problèmes d'insécurité, elles sont largement sous-utilisées. Une étude sur leur sécurisation sera réalisée dans le cadre du protocole.

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Une étude de définition, menée en 2016, a permis de poser les principales orientations du projet à court terme (3/4 ans) et à moyen terme (10 ans). Elle concerne plus particulièrement 3 secteurs du quartier, ceux ayant le moins bénéficié du précédent projet et regroupant aujourd'hui la majorité des problématiques urbaines.

Bien que participant à un projet global pour l'ensemble du quartier, visant l'amélioration de son attractivité et de sa qualité de vie, la vocation des 3 secteurs d'étude peut être différenciée :

- Le Nord des Combes peut tendre à devenir un secteur résidentiel apaisé, à l'habitat diversifié, assurant l'articulation entre le quartier des Hauts de Chambéry et celui de Chambéry le Vieux.

- La place Demangeat doit retrouver son rôle de centre de proximité. Elle devrait également pouvoir rayonner sur les secteurs mitoyens grâce à la présence d'équipements et à une redynamisation commerciale.

- Le secteur Forum/Mâconnais, situé au croisement d'axes de circulation majeurs, bénéficie d'équipements à rayonnement d'agglomération. De ce fait, il constitue un « espace vitrine » devant renvoyer une image positive du quartier en mettant en valeur ses atouts. Il doit par ailleurs garantir le fonctionnement résidentiel de la rue du Mâconnais connaissant une forte densité d'habitants.

L'étude développe un « projet souhaitable », répondant aux différents enjeux. Une première priorisation des opérations a été établie, s'appuyant sur l'analyse des besoins ainsi que sur un pré-chiffrage des opérations. Cependant, ce sont les études inscrites dans le protocole (cf article 9) qui permettront de définir plus précisément le « projet faisable » et son plan d'actions.

Le Nord des Combes : le renouvellement « jusqu'au bout » du quartier

Ce secteur est souvent qualifié d'« oublié » du précédent projet : mis à part les nouvelles constructions et l'aménagement de leur abords immédiats, il n'a bénéficié d'aucune opération. Son aménagement et sa redynamisation représentent les premières priorités du nouveau projet. Les enjeux sont multiples :

1. Poursuivre la déconstruction du Bois Joli et la diversification de l'habitat

La déconstruction de l'ensemble du bâtiment Bois Joli était prévue lors de la première phase de rénovation urbaine, mais l'opposition des habitants a conduit à une démolition partielle et à l'absence de décision sur les parties restantes. Il y a aujourd'hui un consensus sur la nécessité de déconstruire le bâtiment situé rue des Combes (76 logements), tant pour des raisons structurelles que pour l'instauration d'un nouveau maillage viaire. Ce bâtiment constitue en effet un « verrou » pour établir une jonction entre le quartier et le secteur de Vert-Bois et de Chambéry le Vieux. Par ailleurs, l'expérience réussie de la première phase de relogement est en mesure de rassurer les ménages qui seront touchés. Cette opération est ainsi inscrite comme « opération anticipée » dans le cadre du protocole (cf article 5). L'emprise libérée permettra la constitution de la nouvelle trame viaire (cf point 4) ainsi que le développement d'opérations en accession à la propriété en bordure du parc du Talweg.

La déconstruction éventuelle de la partie du Bois Joli située rue de la Doria (42 logements) a également été envisagée dans l'étude de définition. Cette solution aurait permis une recomposition de l'ensemble de l'îlot avec une ouverture sur le quartier, favorisant le développement de nouvelles formes architecturales et urbaines en périphérie du quartier. Toutefois, le choix lié aux contraintes et à la priorisation programmatique tend à privilégier une valorisation de ce bâtiment dans son environnement par une réhabilitation importante.

2. Améliorer la qualité résidentielle du parc social

Sur ce secteur, la réhabilitation de 308 logements du parc social est programmée pour un montant total prévisionnel de 11 millions d'euros. Il s'agira avant tout :

- d'adapter les typologies de logements à la demande actuelle, chaque fois que cela sera possible,
- de donner sécurité et confort aux déplacements depuis la rue jusqu'à son logement,
- d'améliorer l'accessibilité à un maximum de logements et de labelliser des logements Habitat Senior Service,
- d'améliorer les performances thermiques des immeubles pour maîtriser les charges des locataires,
- de renouveler les équipements des logements,
- de permettre une mise en vente aux locataires intéressés après réhabilitation de certains bâtiments.

3. Restructurer l'école de Vert-Bois, moteur de la diversité sociale

L'école de Vert-Bois est située en bordure du parc du Talweg, en articulation entre les Hauts de Chambéry et le quartier de Chambéry le Vieux bénéficiant d'une image résidentielle positive. Par ce positionnement, elle est en mesure de jouer un rôle important en termes d'attractivité du secteur et de diversité sociale par le biais de la mixité scolaire. Cependant, le diagnostic mené sur le bâtiment démontre la nécessité d'une restructuration profonde. De plus, l'accessibilité de l'école depuis les zones d'habitat est difficile, sa desserte par les voitures et bus est complexe car en impasse et le lien avec le cadre exceptionnel du parc du Talweg est peu valorisé. Le projet devra répondre à l'ensemble de ces enjeux pour conférer à l'école ce rôle d'ouverture et de moteur de la diversité sociale.

L'école de la Grenouillère occupe un bâtiment connaissant des problèmes de structure qui ont nécessité une intervention récente sur l'étanchéité. La question de son devenir se posera à plus long terme et sera traitée dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'ensemble des établissements scolaires et équipements du quartier. Dans l'immédiat, la suppression de la passerelle desservant le bâtiment permettrait de résoudre les problèmes d'usages et d'améliorer l'aménagement des abords et de la rue.

4. Désenclaver le secteur par le biais d'une nouvelle trame viaire et de liaisons piétonnes

Vers Chambéry-le-Vieux et Vert-Bois

La déconstruction du bâtiment du Bois Joli situé rue des Combes, permettra la réalisation d'un axe de circulation entre le quartier et l'école de Vert-Bois. Cet axe permettra également d'assurer une ouverture et une amélioration des circulations vers le quartier de Chambéry le Vieux et le parc du Talweg. Il conviendra de veiller également à l'amélioration des circulations piétonnes, particulièrement pour la desserte de l'école et l'entrée dans le parc du Talweg.

Vers la rue du Commandant Bulle

Le désenclavement doit également s'opérer vers la rue du Commandant Bulle afin d'effacer cette impression de « bout de quartier » qui s'explique notamment par des débouchés aujourd'hui peu lisibles. La différence de niveau entre le quartier et la rue du commandant Bulle se fait brutalement par un talus qui oblige actuellement les rues à serpenter. Les débouchés de la rue du Pré de l'Ane et de la rue des Combes et le nouveau maillage viaire doivent être rendus plus lisibles.

Au sein du quartier

L'évolution du maillage viaire doit également faciliter les déplacements au sein même du quartier et permettre de reconstituer des îlots à taille humaine. Le principe des percées Est/Ouest déjà réalisées sur d'autres secteurs du quartier doit être repris. La création d'un axe entre la rue des Combes et la rue du Bertillet, en continuité avec l'axe créé vers l'école de Vert-Bois, pose cependant la question d'une déconstruction partielle du bâtiment Serpolière (19 logements).

La requalification de la rue du Pré de l'Ane entre la rue de Faucigny et la rue du commandant Bulle permettrait de mener à terme le travail réalisé ces dernières années sur le reste de son tracé et de l'affirmer comme la rue principale du quartier.

Les priorités à court terme pour le Nord des Combes

1. Déconstruction du Bois Joli (rue des Combes) – 76 logements
2. Réhabilitation/restructuration du parc social
3. Restructuration de l'école de Vert-Bois
4. Maillage viaire permettant de désenclaver le secteur / déconstruction partielle du bâtiment Serpolière

5. Valoriser la qualité paysagère du site et les espaces de proximité

La situation exceptionnelle du quartier, en bordure du parc du Talweg n'est pas valorisée alors qu'elle constitue un atout important. Par ailleurs le potentiel intrinsèque du parc doit aussi être développé. Un projet de requalification avait été défini mais n'a pas été réalisé.

Le secteur dispose également de cœur d'îlots aujourd'hui sans usage mais dont la configuration permettrait de développer des espaces de proximité appropriables par les habitants tout en préservant la tranquillité des riverains.

La place Demangeat : redonner un cœur aux Combes

Le tissu commercial de proximité de la place Demangeat est aujourd'hui en difficulté et renforce le sentiment de relégation des habitants du secteur. Bien que la majorité des cellules commerciales soient encore occupées (boulangerie, toiletteur, café, tabac, coiffeur, pharmacie), l'impression d'abandon domine en particulier en raison d'une faible amplitude des horaires d'ouverture. Le bar a fermé récemment, l'épicerie est en voie de l'être et le départ de la poste est annoncé.

1. **Redynamiser l'offre commerciale**

Au regard des difficultés du tissu commercial de la place (voir article 2.1), sa redynamisation est fortement attendue par les habitants du secteur. Les études ont démontré que cet espace ne peut avoir pour vocation que l'accueil de commerces d'hyper-proximité. Il conviendra dans un premier temps de définir précisément quelle offre commerciale est viable dans la durée et quelles conditions sont nécessaires pour l'accueillir (locaux, visibilité, signalétique…).
L'intervention à court terme concernera principalement la réaffectation de la halle de l'ex supermarché ED en développant une offre de type « épicerie, boucherie, fruits et légumes ». Ce projet serait en mesure de jouer un rôle de moteur de la redynamisation commerciale. Un accompagnement des porteurs de projets (plan de financement, étude de marché…) doit favoriser la durabilité de leur implantation.

2. **Renforcer le centre social des Combes comme lieu d'animation de la place**

Le bâtiment du centre social des Combes connait des problèmes structurels importants qui amènent à programmer une déconstruction/reconstruction. Il accueille également la ludothèque et le théâtre de la louve et constitue ainsi un pôle important d'animation de la place. Sa reconstruction se fera sur place tout en tenant compte du gymnase situé en dessous. La conception du bâtiment devra permettre :

- de favoriser le lien avec l'espace public ;
- de constituer, par sa forme architecturale, un symbole du renouveau de la place ;
- de tenter de créer, par son implantation, une ouverture de la place vers le grand paysage à l'Ouest.

Dans le cadre de la définition de la programmation de ce bâtiment, les hypothèses d'intégration d'une maison de l'enfance, en complément du centre social, pourront être étudiées.

3. **Redonner une attractivité au parc social**

La réhabilitation des 248 logements des bâtiments des Grandes Côtes est programmée pour un montant total prévisionnel de 8,4 millions d'euros. Il s'agira avant tout :

- de diversifier la typologie des logements chaque fois que ce sera possible,
- de donner sécurité et confort aux déplacements depuis la rue jusqu'à son logement,
- d'améliorer l'accessibilité à un maximum de logements et de labelliser des logements Habitat Senior Services,
- d'améliorer les performances thermiques des immeubles pour maîtriser les charges des locataires,
- de renouveler les équipements des logements.

Par ailleurs, la voie de desserte des garages, située derrière la « barrette commerciale », crée des problèmes d'usage et participe à la dégradation de l'image de la place. Une réflexion sur son devenir devra être menée parallèlement à celle de l'amélioration des espaces publics.

Les priorités à court terme pour la place Demangeat

1. Réaffectation de la halle commerciale
2. Déconstruction/reconstruction du centre social des Combes

Forum / Mâconnais : faire rayonner le quartier

Ce secteur, créé au départ pour être un lieu de vie rassemblant logements, commerces, services et activités, a perdu sa vocation de centralité de quartier imaginée à l'origine. Le renouvellement urbain de ce secteur doit lui permettre de retrouver cette vocation car la présence d'équipements importants sont des atouts pour le rayonnement au-delà du quartier.

1. Réhabiliter le parc social et veiller au fonctionnement résidentiel

Les tours Crêt de l'Aigle et Dent de l'Ours représentent 200 logements. Elles cristallisent un certain nombre de problèmes, notamment d'insécurité et d'incivilité. Elles doivent faire l'objet d'une réhabilitation importante estimée à 10 millions d'euros. Celle-ci devra se faire en lien avec le traitement du parvis et la sécurisation du parking souterrain.

La réhabilitation du bâtiment Creux du Loup est sur le point d'être lancée avec l'objectif d'une labellisation « habitat senior services » de 56 logements car ce secteur présente l'avantage de concentrer commerces et services de proximité. Par ailleurs, l'accent doit être mis sur la sécurisation des bâtiments, l'amélioration des stationnements et du fonctionnement résidentiel.

2. Améliorer les circulations

La rue du Mâconnais n'a pas été requalifiée comme initialement prévu dans le cadre de la réalisation d'un transport en commun en site propre (TCSP). Elle constitue pourtant l'axe principal de desserte d'une des zones les plus densément peuplées du quartier, notamment en raison de la présence des 3 tours. L'amélioration des circulations sur la pelouse et la rue du Mâconnais, en particulier à proximité des tours constitue donc un enjeu fort.

Le tracé de la rue du grand champ, à proximité de la place du forum, rend difficile la desserte du secteur du Lycée. Bien que cela soit difficilement envisageable à court terme, une connexion directe de ce secteur depuis l'avenue Daniel Rops et l'avenue Mendès France via le giratoire du Forum pourrait être envisagée à terme. Cette nouvelle liaison pourrait emprunter l'axe de l'actuel parking situé entre la place du Forum et le collège. Cet espace, libéré du passage de la ligne à très haute tension dans le cadre du précédent PRU, permettrait d'imaginer un développement futur du quartier à l'arrière de la place du forum.

Le long de l'avenue Daniel Rops, les déplacements entre l'espace jeune et la place du Forum devront être facilités.

3. Constituer des espaces publics vitrine du renouveau du quartier

Les travaux réalisés lors du projet de rénovation urbaine sur l'avenue d'Annecy ont permis de redonner une nouvelle image à cet espace. Néanmoins, la place du Forum, en lien avec le collège et le Scarabée, ainsi que la pelouse du Mâconnais, n'ont fait l'objet d'aucune intervention alors qu'il en était prévu initialement dans le précédent projet. Ces secteurs doivent faire l'objet d'une intervention en mesure de constituer des « espaces vitrines » du quartier et devront être conçus avec les habitants pour assurer une bonne appropriation et pour mieux répondre aux usages. Associer des artistes professionnels pourrait par ailleurs permettre de renforcer l'originalité de ces espaces et ainsi participer à l'affirmation de l'identité du quartier.

Les priorités à court terme pour le Forum / Mâconnais

1. Réhabilitation des tours Crêt de l'Aigle et Dent de l'Ours et de leurs abords
2. Amélioration des circulations sur la pelouse et la rue du Mâconnais, en particulier à proximité des tours en lien avec la résidentialisation

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole

1) En ce qui concerne le contexte institutionnel et les capacités des maîtres d'ouvrage : il est précisé que, dans le cadre des protocoles de préfiguration ANRU, la Caisse des Dépôts ne peut subventionner que des collectivités locales, et en aucun cas un bailleur (Cristal Habitat). Cette remarque s'applique au financement de l'étude sur le commerce de la Place Demangeat. La maîtrise d'ouvrage de cette opération devra être redéfinie en ce sens[6].

2) La mise en cohérence des diverses démarches conduites sur le territoire de l'agglomération devra être davantage mise en relief en ce qui concerne les travaux conduits dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. Il est rappelé que la convention d'équilibre territoriale (CET) constitue un préalable à la signature de convention pluriannuelle de renouvellement urbain et doit figurer en annexe du contrat de ville.

3) Les contreparties en faveur d'Action Logement contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficulté dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015. Elles devront s'appuyer sur deux supports :

- des terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV ;
- des droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV.

Ces contreparties seront détaillées et mises en œuvre au travers de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, mais il est, à ce stade, prématuré pour Action Logement de se prononcer sur les contreparties souhaitées, car leur positionnement est étroitement lié à l'ambition portée par la collectivité maître d'ouvrage du projet en matière de changement d'attractivité du quartier et de prise en compte du logement des salariés dans l'élaboration du projet.

Suite à la signature du protocole de préfiguration, Action Logement devra être étroitement associé au pilotage des études et à l'élaboration du projet, de manière à avoir une bonne visibilité de celui-ci. Ainsi, les échanges sur les contreparties Action Logement se dérouleront durant la mise en œuvre du protocole pour aboutir avant la signature de la convention pluriannuelle dont elles font partie intégrante.

4) En ce qui concerne la durée du protocole, les précisions suivantes sont apportées :

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du **calendrier individuel des opérations prévues au programme physique** tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole. Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération et la date de fin opérationnelle de la dernière opération.

Les dates de lancement et de fin opérationnels du protocole devront impérativement être fixées dans le document qui sera soumis à signature.

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

---

[6] *Pour répondre à cette remarque, la maitrise d'ouvrage par Cristal Habitat étant maintenue, elle prendra à sa charge la participation initialement prévue par la Caisse des Dépôts*

5) La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU est précisée :

La mise en œuvre des programmes et des projets conduit l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation…Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'ANRU ou par ses partenaires.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

4.1 Point d'étape dans la définition du projet et besoins d'approfondissement

Afin de définir les grandes orientations de cette nouvelle phase de renouvellement urbain, une étude de définition a été lancée en janvier 2016. Elle comporte deux volets :

- Un volet urbain, architectural et paysager proposant une stratégie de recomposition urbaine, déclinée en plusieurs scénarios. Ce volet concerne principalement les secteurs du quartier où les enjeux urbains sont les plus importants et qui n'ont pas pu être traités dans le projet précédent : le Nord des Combes, la place Demangeat, la place du Forum/rue du Mâconnais. Les opérations envisagées font l'objet d'un chiffrage prévisionnel et d'une priorisation.

- Un volet stratégie de l'habitat, concernant tous types de logements (locatifs social, locatif privé, accession), visant à dégager une stratégie d'amélioration et de diversification de l'offre en veillant à mieux répondre à la demande actuelle. L'évolution de l'habitat est envisagée à l'échelle du quartier mais intégrée dans une dynamique d'agglomération, de manière articulée avec le PLH et dans un souci de diversité sociale.

L'étude de définition, récemment achevée, permet d'engager une nouvelle phase dans la conception du projet :

- La concertation initiée avec le conseil de quartier citoyens sur les différents scénarios doit être renforcée et diversifiée afin de toucher un maximum d'habitants ;
- Les programmes des opérations ainsi que leur faisabilité technique et financière doivent être approfondis ;
- L'opportunité et les conditions de faisabilité de l'intervention sur les commerces et les copropriétés doivent être précisées ;
- Le plan de phasage du projet doit être arrêté.

4.2 Programme de travail

Afin de répondre aux objectifs énoncés précédemment, plusieurs études devront être lancées dans le cadre du protocole de préfiguration :

Etudes	Maître d'ouvrage	Objectifs
Faisabilité des opérations d'aménagement des espaces publics, de la voirie, de la résidentialisation et de la sécurisation des parkings souterrains	Chambéry métropole - Cœur des Bauges Co-MOA Ville et Cristal Habitat	• Approfondir les intentions d'aménagement de l'étude de définition avec une logique transversale par secteur (cohérence de la conception depuis la rue jusqu'à l'immeuble) ; • Tester la faisabilité technique et économique des aménagements ; • Analyse des flux et état des lieux des dysfonctionnements actuels et potentiels ; • Principes de sécurisation des parkings souterrains et adaptation à chaque site.
Etude commerciale – place Demangeat	Cristal Habitat Co-financement Ville et agglomération	• Tester la faisabilité technique et économique des différentes hypothèses de développement commercial et leurs interactions avec l'aménagement des espaces bâtis et non bâtis alentour ; • En tirer une offre théorique optimum à développer et la localiser préférentiellement ; • Porter une appréciation sur la valeur des murs actuels et les éventuels travaux à y engager pour recommercialiser et exploiter les surfaces.
Programmation équipements – place Demangeat / Nord des Combes	Ville Co MOA agglomération	• dimensionnement des besoins et articulation des fonctions du bâtiment ; • faisabilité de la construction (adéquation entre le site et les besoins) ; • rédaction du programme technique détaillé.
Restructuration du parc social	Cristal Habitat Co-financement agglomération	Faisabilité technique, organisationnelle et financière d'une restructuration des grands logements. • Analyse et récupération des plans de l'existant. • Les différentes possibilités de reconfiguration des grands logements en petits logements. • Exemples réussis dans des configurations similaires. • Schémas des restructurations envisageables • Nouvelle granulométrie envisageable. • Estimation des travaux. • Planning.
Analyse de la fragilité des copropriétés	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	• Identification des copropriétés les plus fragiles et qualification des problématiques ; • Proposition d'actions préventives permettant d'inverser la dynamique de déqualification du patrimoine.

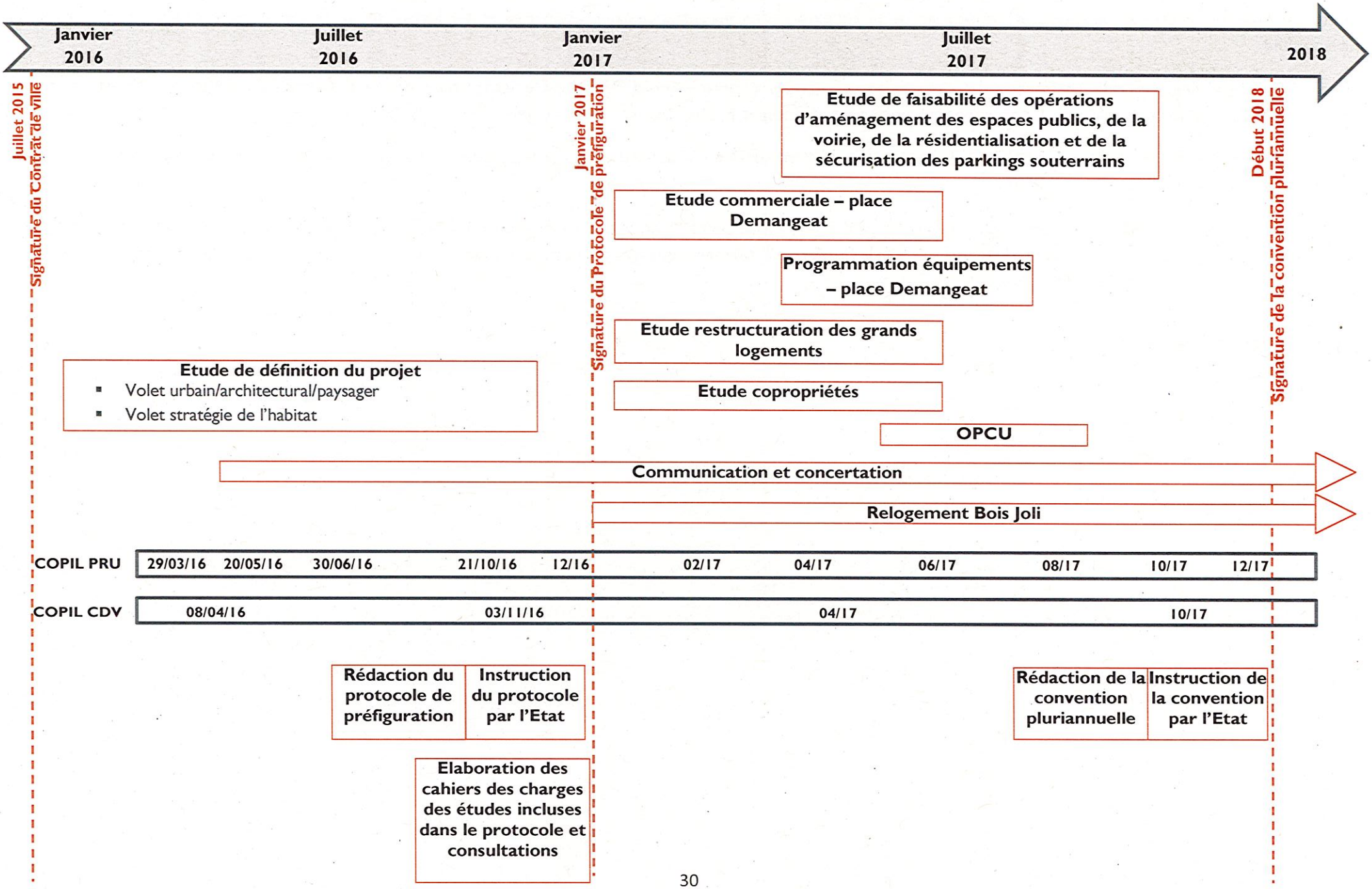
La mise en place d'une équipe dédiée à la conduite de projet (cf article 9.1) permettra de suivre l'ensemble de ces études, de mener la concertation et la communication sur le projet, de restituer l'ensemble de la réflexion dans les instances décisionnaires et de formaliser le projet dans le cadre de la convention pluriannuelle.

Afin d'établir un phasage opérationnel précis des opérations, le recours à une mission d'OPCU est envisagé dans un second temps du protocole afin de bénéficier de l'ensemble des études de faisabilité. Le phasage opérationnel sera intégré à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Le relogement des ménages du bâtiment Bois Joli, dont la démolition est inscrite comme opération anticipée (cf article 5), sera initié rapidement afin de pouvoir finaliser cette opération dès que possible.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'ANRU et celle de l'ANAH en tant que de besoin. A la demande de l'ANRU et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

4.3 Calendrier


Janvier 2016
Juillet 2016
Janvier 2017
Juillet 2017
2018
Juillet 2015 Signature du Contrat de ville
Janvier 2017 Signature du Protocole de préfiguration
Début 2018 Signature de la convention pluriannuelle
Etude de faisabilité des opérations d'aménagement des espaces publics, de la voirie, de la résidentialisation et de la sécurisation des parkings souterrains
Etude commerciale – place Demangeat
Programmation équipements – place Demangeat
Etude restructuration des grands logements
Etude de définition du projet
Volet urbain/architectural/paysager
Volet stratégie de l'habitat
Etude copropriétés
OPCU
Communication et concertation
Relogement Bois Joli
COPIL PRU
29/03/16
20/05/16
30/06/16
21/10/16
12/16
02/17
04/17
06/17
08/17
10/17
12/17
COPIL CDV
08/04/16
03/11/16
04/17
10/17
Rédaction du protocole de préfiguration
Instruction du protocole par l'Etat
Rédaction de la convention pluriannuelle
Instruction de la convention par l'Etat
Elaboration des cahiers des charges des études incluses dans le protocole et consultations

Article 5. Opération non financée par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Les études menées dans le cadre du premier PRU, ainsi que l'étude réalisée en 2016 par l'équipe d'architectes/urbanistes « Passagers des Villes », dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, ont montré l'intérêt de la déconstruction du bâtiment « Bois Joli », représentant 76 logements sociaux conventionnés, situés 775, 789, 803, 819, et 847 rue des Combes.

Cette déconstruction s'explique autant pour des raisons structurelles que par la stratégie de recomposition urbaine :

- la conception même des logements conduit aujourd'hui à une offre inadaptée :
  - la surface des T1, T2 et T3 dans la partie surélevée financée en PLA conduit à des loyers décalés par rapport au reste du quartier.
  - la configuration des logements ne correspond pas aux standards actuels : certaines cuisines sont borgnes, les surfaces de certaines pièces sont disproportionnées,
  - les ¾ des logements sont des T3 et + et 41% des logements sont des T4 et T5, ce qui ne correspond plus à la demande actuelle qui porte majoritairement sur les petits logements

- par son emplacement, ce bâtiment constitue aujourd'hui un verrou urbain pour engager la restructuration du secteur du Nord des Combes, identifié comme l'enjeu prioritaire du nouveau projet de renouvellement urbain. L'évolution envisagée de la trame viaire et des cheminements piétons, dans un objectif de désenclavement du secteur et d'une meilleure accessibilité à l'école de Vert-Bois et au parc du Talweg, est en effet incompatible avec la conservation de ce bâtiment.

Aussi, la démolition de ce bâtiment a été actée lors du comité de pilotage du 20 mai 2016. Elle constitue une opération clé pour le déclenchement du projet de renouvellement urbain car elle doit être réalisée préalablement à la reconfiguration de la trame viaire du Nord des Combes. L'inscription dans le protocole comme « opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage » permet de débuter le processus de relogement en cohérence avec le projet global, en veillant à ce que celui-ci se passe dans les meilleures conditions possibles pour qu'il soit vécu de façon positive par les locataires, dans le cadre d'un parcours résidentiel adapté.

Nature de l'opération	Libellé précis et nature de l'opération	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel de l'opération (HT)	Date d'autorisation anticipée du démarrage de l'opération	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Démolition	Démolition du bois joli (rue des combes)	QPV	Cristal Habitat	3 631 058€	3 novembre 2016 (courrier du Préfet de Région)	Janvier 2017	6

L'autorisation anticipée de démarrage a reçu l'avis favorable du Préfet de Région en date du 3 novembre 2016. Il ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

La participation des habitants et des usagers permettra de s'assurer que les actions envisagées vont réellement répondre aux besoins du quartier. C'est une condition indispensable à la réussite du renouvellement urbain. Cependant, le projet ne doit pas uniquement être envisagé à l'échelle du quartier ; il doit aussi répondre à des enjeux à l'échelle de la ville et de l'agglomération : équilibre de l'habitat, rayonnement des équipements, déplacements... L'équilibre entre ces enjeux à différentes échelles devra être assuré dans le cadre de la concertation.

6.1 Maison de projet et information des habitants

Conformément à la loi n°2014-173 du 21 février 2014, une « maison de projet » sera mise en place dans le bâtiment du Cristal situé au cœur du quartier. Elle sera à la fois :

- un lieu d'information ouvert à tous, rassemblant les supports d'information sur le projet : plans, maquettes, exposition, études…
- un lieu d'échanges, accueillant les réunions de conduite de projet, de la gestion urbaine de proximité, de la mission relogement…
- un lieu de concertation : rencontres avec le conseil de quartier citoyens et les habitants, les concertations réglementaires…
- un lieu d'animation : accueil d'événements en lien avec le projet…

En fonction de l'avancée des opérations et des besoins, une antenne de la maison de projet pourra être localisée dans les secteurs à forts enjeux : Nord des Combes....

Des outils de communication seront développés sur le nouveau projet : brochures d'information, exposition, maquette, supports pédagogiques pour les écoles... La diversité des supports ainsi que de leur diffusion sera recherchée afin de toucher un maximum d'habitants. Une réunion annuelle d'information permettra de présenter les perspectives à l'ensemble des habitants et de recueillir leur avis.

6.2 Conseil de quartier citoyens

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 a instauré l'obligation de mettre en place des «conseils citoyens» dans l'ensemble des quartiers prioritaires. A Chambéry, le cadre donné par la loi, notamment concernant la composition de ces instances, a été appliqué à l'ensemble des quartiers de Chambéry. Les « conseils de quartiers citoyens », créés le 11 avril 2015, sont composés de 3 collèges de membres : les habitants volontaires, les habitants tirés au sort et les acteurs locaux. Pour les quartiers prioritaires, une commission au sein des conseils de quartiers citoyens suit plus particulièrement les questions liées à la politique de la ville et au renouvellement urbain.

Pour les Hauts de Chambéry, les trois collèges sont ainsi représentés dans la commission politique de la ville :

- les habitants volontaires, au nombre de 20 ; la mobilisation a été faite via le site internet de la ville et des affichages, notamment à la mairie de quartier ;
- les habitants tirés au sort au sein des listes électorales et des listes de locataires des bailleurs sociaux, au nombre de 13 ;
- les acteurs locaux s'étant portés volontaires, au nombre de 10.

La dynamique de concertation instaurée depuis longtemps sur le quartier, en particulier liée aux programmes de renouvellement urbain, permet de s'appuyer sur de nombreuses personnes ressources et assure une certaine stabilité de fonctionnement. L'introduction de représentants du conseil de quartier citoyens dans les comités de pilotage du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain a été perçue comme un signe très positif. Les réunions organisées avec l'ensemble des membres de la commission se tiennent préalablement au comité de pilotage. Elles présentent le double avantage de disposer d'un temps suffisant pour l'échange ainsi que de permettre aux représentants en comité de pilotage de jouer au mieux leur rôle de rapporteur de l'avis général des membres.

Une analyse de leur fonctionnement, présentée en septembre 2016, fait cependant ressortir trois pistes d'amélioration :

- les personnes tirées au sort se démobilisent davantage que les autres membres : manque de temps pour les actifs, difficulté à trouver du sens, prise de parole en public difficile face à des personnalités "fortes"... Il est proposé de les accompagner davantage par de petits modules de formation et accompagner leur intégration au groupe.

- Les membres ont parfois l'impression d'être des « faire valoir » : les invitations sont souvent très précipitées et les réunions ne sont pas suffisamment cadrées ce qui entraine une perte de sens et l'impression pour les participants d'être simplement utilisés à des fins justificatives. Il convient donc de préparer en amont les ateliers/réunions participatives en les inscrivant dans le processus de participation au sein du calendrier du projet et non au coup par coup.

- L'organisation institutionnelle et l'identification des bons interlocuteurs restent floues pour les membres de la commission. L'instauration d'une équipe projet devrait permettre de clarifier la situation. Par ailleurs, dans un souci de co-construction, le dialogue entre le Conseil Citoyens et les collectivités doit fonctionner dans les deux sens :
    - l'agglomération et la ville peuvent proposer des temps d'échanges aux moments clés du projet ;
    - le conseil de quartier doit pouvoir interpeller un référent de l'équipe projet qui fera le lien avec les services compétents, s'il souhaite approfondir un sujet, faire part de son expérience ou développer une action en lien avec le projet…

6.3 Diversification des formes de participation

Au fil de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet, le souhait est d'aller vers les habitants pour s'assurer :

- d'une plus grande mobilisation autour du projet,
- d'une meilleure appropriation des opérations réalisées,
- d'une meilleure représentativité des habitants.

En partenariat avec le conseil de quartier citoyens, la diversité des actions de concertation sera développée afin de toucher le plus possible d'habitants : atelier d'urbanisme, rencontres en pieds d'immeuble et dans les montées, questionnaires, interventions en milieu scolaire, aménagements participatifs sur les espaces publics…

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place le 29 avril 2016 sur le territoire de l'agglomération. Elle constitue un nouvel outil partenarial visant l'élaboration d'une politique concertée d'attribution et de gestion du parc social favorisant un meilleur équilibre social des territoires, à l'échelle intercommunale. Cette politique se traduira notamment dans la convention d'équilibre territorial qui sera élaborée sous le pilotage de la CIL.

Bien que cette convention concerne l'ensemble du parc social de l'agglomération, la réduction du processus de spécialisation des quartiers prioritaires est un des objectifs majeurs. Plus largement, la convention devra veiller à articuler la politique du logement avec les autres politiques publiques locales dont le projet de renouvellement urbain.

En cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attribution de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville, la convention d'équilibre territorial définira :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du CCH ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

La CIL a d'ores et déjà posé un certain nombre de principes généraux :

- S'appuyer sur une connaissance précise des situations de déséquilibre en mettant en place un socle statistique afin de mesurer la fragilité des quartiers et communes de l'agglomération ;
- Engager un processus d'attribution différencié selon les situations en veillant à ne pas faire progresser le nombre des refus ;

- Mettre en place une expérimentation pour favoriser l'accès des quartiers prioritaires à d'autres profils de demandeurs en développant l'argumentaire : résidants hors de l'agglomération, demandes de mutation professionnelle, jeunes ayant un emploi et intéressés par des logements de grande taille, personnes âgées souhaitant se rapprocher des services, ménages en sur-occupation… ;
- Répondre favorablement aux demandes de mutations des ménages au profil structurant habitant le quartier et souhaitant y rester ;
- Produire une offre adaptée aux besoins des ménages et permettant de renforcer la solidarité intercommunale ;
- Clarifier les critères d'attribution en veillant à participer au rééquilibrage des territoires ;
- Mobiliser tous les partenaires autour des objectifs d'équilibre territorial et d'accueil des ménages prioritaires et évaluer l'action.

Plus spécifiquement, le dispositif de relogement mis en place dans le cadre du projet devra veiller à :

- Informer, concerter et impliquer les locataires ;
- Prendre en compte les besoins et souhaits des locataires à reloger, tout en favorisant leur promotion résidentielle ;
- Encadrer l'impact financier pour les ménages en tenant compte de la différence entre l'ancien et le nouveau logement ;
- Offrir de bonnes conditions de relogement ;
- Assurer la priorité des ménages touchés par le relogement dans l'attribution et organiser la recherche de logement ;
- Accompagner les familles tout au long du relogement et après si nécessaire.

Les objectifs pour le relogement seront formalisés dans une charte. Une démarche partenariale, animée par l'agglomération en lien étroit avec les chargés du relogement des bailleurs concernés, permettra de veiller au respect de la charte. Divers partenaires pourront être mobilisées pour accompagner le processus : DDT, DDCSPP, Ville de Chambéry, Conseil Départemental, CAF, centre hospitalier, associations de locataires…

Il conviendra de préciser les objectifs en termes de qualité du relogement, permettant notamment d'encadrer l'impact financier pour les ménages. Le règlement général de l'ANRU précise qu'un effort de maîtrise du reste à charge est exigé, en tenant compte de l'évolution de la typologie de logement, de sa surface et de son niveau de service.

Dans cette démarche de recherche d'équilibre social des territoires, il convient d'être particulièrement vigilant à ce que les personnes aux revenus modestes ne soient pas frappées d'une « double peine » au vu d'enjeux contradictoires : d'un côté se voir refuser une attribution de logements social situés dans des territoires considérés comme sensibles au nom du principe de diversité sociale et de l'autre ne pas voir leur candidature aboutir dans des secteurs plus aisés en raison notamment du manque d'offre correspondant à leur revenu.

La convention d'équilibre territorial devra être élaborée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra être annexée[7].

[7] La convention d'équilibre territorial sera également annexée au contrat de ville.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance du projet de renouvellement urbain

Le pilotage du projet sera étroitement lié aux instances de pilotage du contrat de ville compétentes sur 3 axes : l'emploi et le développement économique, la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain. Néanmoins, compte tenu de la spécificité des enjeux de renouvellement urbain, un comité de pilotage et un comité stratégique spécifique seront mis en place ainsi qu'une équipe projet commune Ville/Agglomération pour piloter le projet en lien avec Cristal Habitat.

Articulation instances de pilotage / instances techniques

Elu coordonnateur : Vice-président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges chargé du renouvellement urbain et de la politique de la ville

Directeur de projet / Directeur de projet adjoint

Comité stratégique

Co-pilotage : Président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges / Maire

Composition :

- Elu coordonnateur : Vice-président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges chargé du renouvellement urbain et de la politique de la ville
- Elue Référente du projet : 1ère adjointe de Chambéry
- Vice-présidente de Chambéry métropole - Cœur des Bauges chargé de l'habitat
- Présidente de Cristal Habitat
- Adjointe de Chambéry chargée de la démocratie participative
- Référent de quartier à la ville de Chambéry

Des élus thématiques seront associés en fonction des besoins

- Partenaire associé : Direction Générale de Cristal Habitat

Des membres du groupe technique, experts ou maîtres d'ouvrage participeront en fonction de l'ordre du jour.

Missions :

- Orientations et arbitrages ;
- Préparation des COPIL du PRU ;
- Mise en œuvre des orientations validées en COPIL du PRU.

Fréquence : autant que de besoin

Comité de pilotage du PRU

Coprésidence : Préfet / Président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges en lien étroit avec le Maire de Chambéry et la Présidente de Cristal Habitat

Composition : ensemble des signataires du protocole, maîtres d'ouvrage, représentants des conseils citoyens (cf liste en annexe 7). En fonction de l'ordre du jour d'autres personnes ressources peuvent être associées

Missions :

- Validation des orientations du projet ;
- Pré-validation des documents cadres ;
- Suivi des études ;
- Evaluation du projet

Fréquence : tous les 3 mois environ

Instances de pilotage du contrat de ville

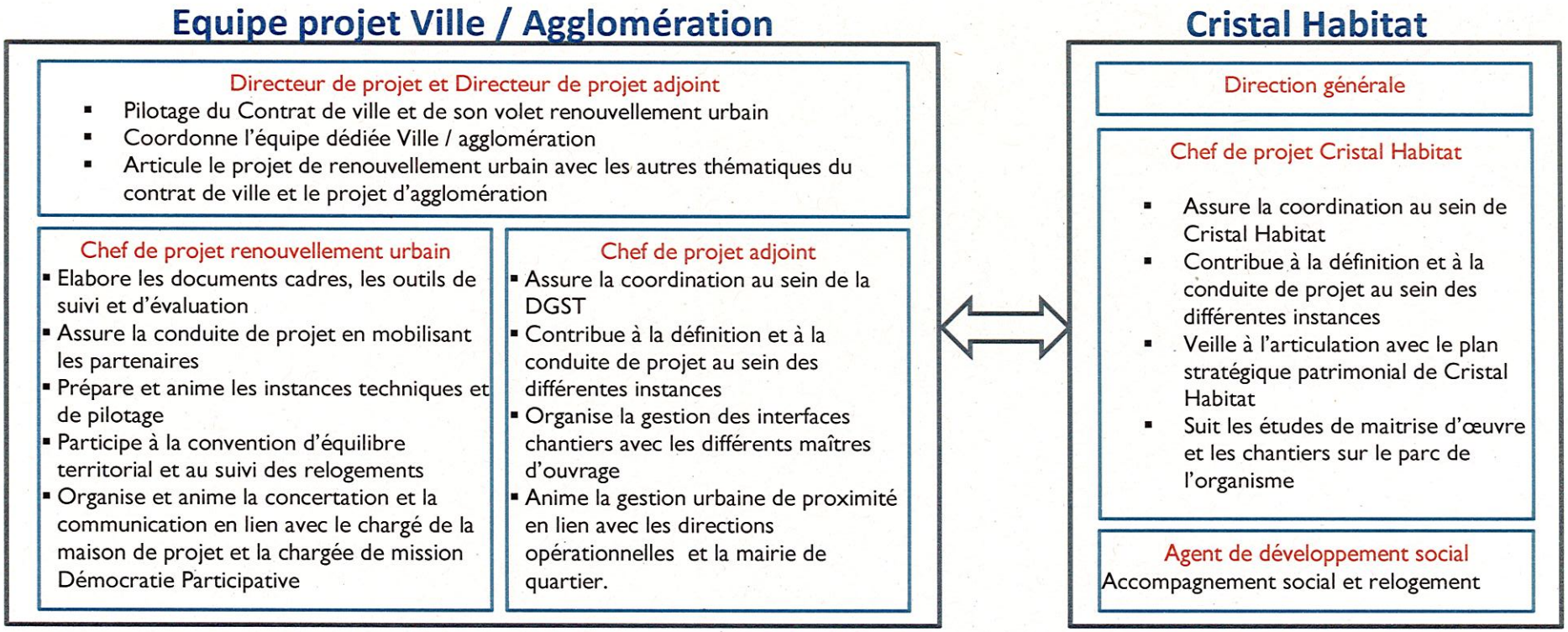
Sur la base des informations transmises par le comité de pilotage du PRU (orientations, avancement du projet…), ces instances veillent à l'articulation avec les autres actions mises en œuvre dans le cadre du contrat de ville.

8.2 Conduite de projet

8.2.1 Le groupe technique

Une équipe projet commune Ville / Agglomération est mise en place afin de gagner en efficacité. Cette équipe est coordonnée par un Directeur de projet (Directeur du Développement Local Urbain de l'agglomération) assisté d'un Directeur de projet adjoint (Directeur Général Adjoint de Chambéry chargé de la vie citoyenne et proximité). La mise en œuvre opérationnelle est assurée par un chef de projet (au sein de la Direction du Développement Local Urbain de l'agglomération) assisté d'un chef de projet adjoint (au sein de la Direction Générale Adjointe – Espaces publics et Patrimoine Bâti).
Au sein de Cristal Habitat, un chef de projet assure la coordination des services en lien avec le Directeur Général de l'organisme.

Le groupe projet est constitué de l'équipe Ville/ Agglomération ainsi que des personnes référentes de Cristal Habitat selon la répartition suivante des missions :



Le Vice-président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges chargé de la politique de la ville et du renouvellement urbain coordonne le contrat de ville. La 1ère adjointe de la ville de Chambéry est l'élue référente du projet de renouvellement urbain.

Chambéry métropole - Cœur des Bauges assure la maîtrise d'ouvrage des opérations concernant les voiries d'intérêt communautaire et le parc d'activités de Côte-Rousse. Parallèlement, au titre de sa politique de l'habitat, elle apporte un soutien à la reconstitution de l'offre locative sociale et à la création d'opérations en accession sociale à la propriété. Au titre de sa compétence politique de la ville, elle apporte également des aides spécifiques liées aux opérations de renouvellement urbain sur le parc social et les copropriétés existantes, un soutien à la création ou l'adaptation d'équipements ainsi qu'aux abords des commerces.

La ville de Chambéry assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations concernant les espaces publics, les voiries communales et la gestion urbaine de proximité (en lien avec l'agglomération, Cristal Habitat et la secrétaire générale de la mairie de quartier).

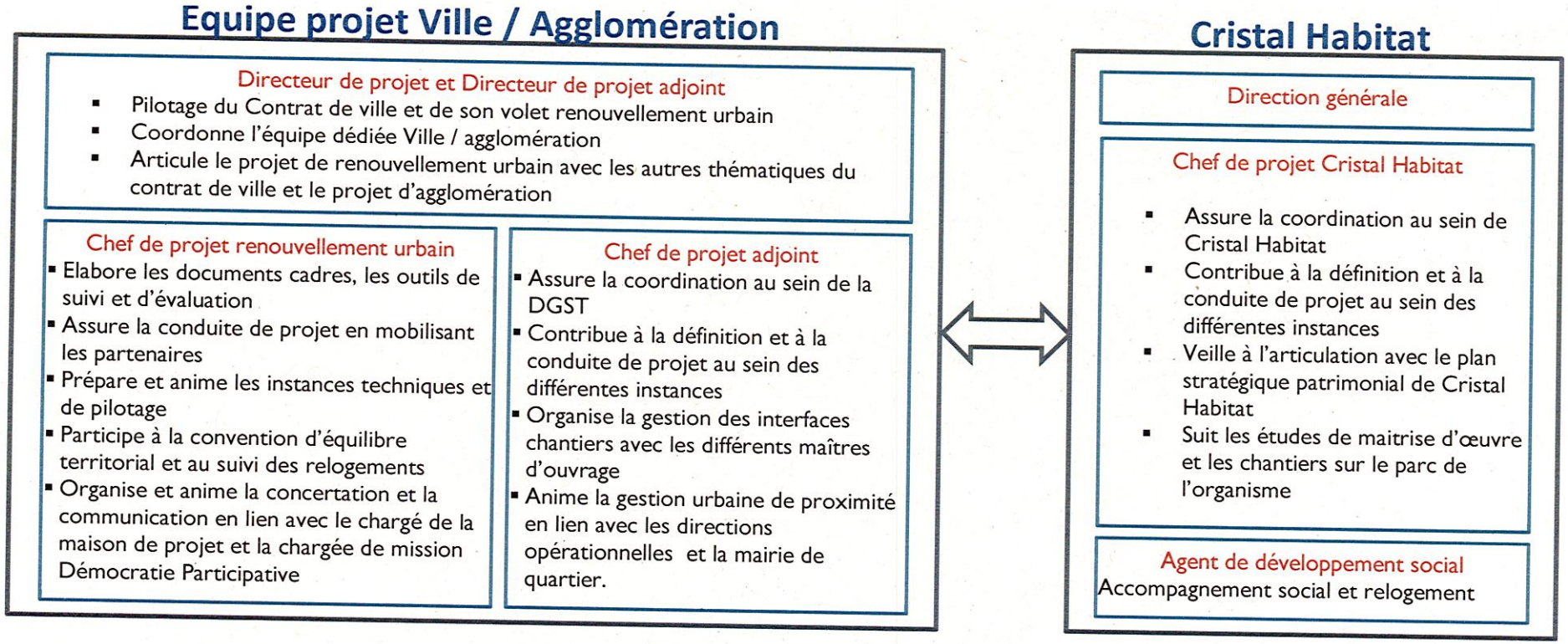
Cristal Habitat assurera la maitrise d'ouvrage des opérations concernant le parc locatif social (démolition, reconstitution de l'offre, réhabilitations / restructurations, résidentialisation), de ses cellules commerciales et de ses opérations d'accession à la propriété.

8.2 Conduite de projet

8.2.1 Le groupe technique

Une équipe projet commune Ville / Agglomération est mise en place afin de gagner en efficacité. Cette équipe est coordonnée par un Directeur de projet (Directeur du Développement Local Urbain de l'agglomération) assisté d'un Directeur de projet adjoint (Directeur Général Adjoint de Chambéry chargé de la vie citoyenne et proximité). La mise en œuvre opérationnelle est assurée par un chef de projet (au sein de la Direction du Développement Local Urbain de l'agglomération) assisté d'un chef de projet adjoint (au sein de la Direction Générale Adjointe – Espaces publics et Patrimoine Bâti).
Au sein de Cristal Habitat, un chef de projet assure la coordination des services en lien avec le Directeur Général de l'organisme.

Le groupe projet est constitué de l'équipe Ville/ Agglomération ainsi que des personnes référentes de Cristal Habitat selon la répartition suivante des missions :



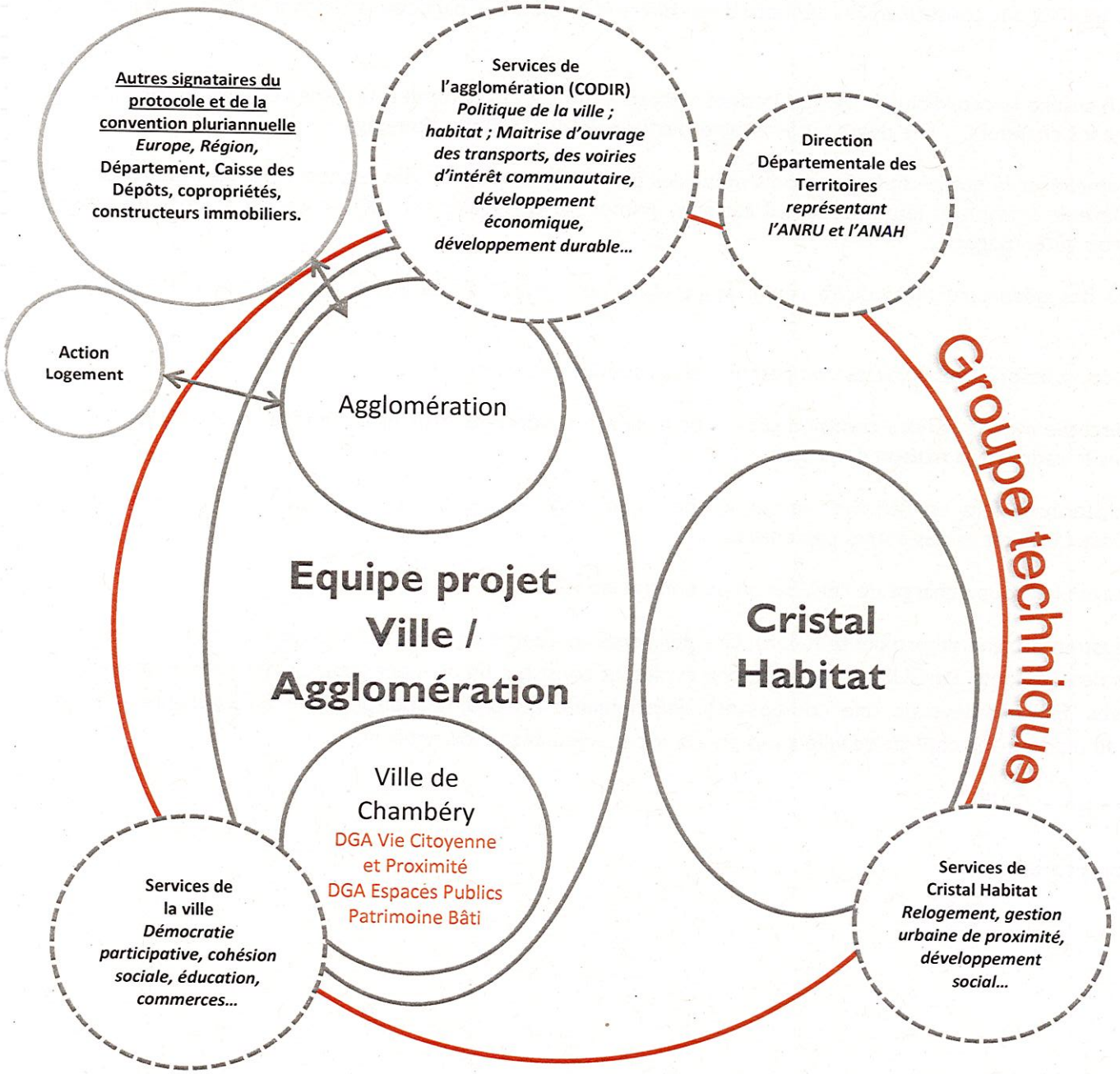
Le Vice-président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges chargé de la politique de la ville et du renouvellement urbain coordonne le contrat de ville. La 1ère adjointe de la ville de Chambéry est l'élue référente du projet de renouvellement urbain.

Chambéry métropole - Cœur des Bauges assure la maîtrise d'ouvrage des opérations concernant les voiries d'intérêt communautaire et le parc d'activités de Côte-Rousse. Parallèlement, au titre de sa politique de l'habitat, elle apporte un soutien à la reconstitution de l'offre locative sociale et à la création d'opérations en accession sociale à la propriété. Au titre de sa compétence politique de la ville, elle apporte également des aides spécifiques liées aux opérations de renouvellement urbain sur le parc social et les copropriétés existantes, un soutien à la création ou l'adaptation d'équipements ainsi qu'aux abords des commerces.

La ville de Chambéry assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations concernant les espaces publics, les voiries communales et la gestion urbaine de proximité (en lien avec l'agglomération, Cristal Habitat et la secrétaire générale de la mairie de quartier).

Cristal Habitat assurera la maitrise d'ouvrage des opérations concernant le parc locatif social (démolition, reconstitution de l'offre, réhabilitations / restructurations, résidentialisation), de ses cellules commerciales et de ses opérations d'accession à la propriété.

8.2.2 Articulation avec les autres signataires



Le lien entre le groupe technique et les signataires du protocole – puis de la convention pluriannuelle - est réalisé par l'agglomération, en tant que porteur du projet.

La Direction Départementale des Territoires, représentant local de l'ANRU et de l'ANAH, sera tout particulièrement associée à la mise en œuvre et au suivi du projet.

8.2.3 Les composantes de la conduite de projet

Au-delà des rencontres du groupe technique, différents groupes seront constitués afin de mettre en œuvre le projet. Les participants seront définis en fonction de la thématique traitée. A titre d'exemples :

- La maîtrise d'œuvre opérationnelle (OPCU) assure la coordination des opérations : prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ; phasage des opérations ; gestion des interfaces entre les chantiers… Elle devra aussi associer l'ensemble des maîtres d'ouvrage.
- La gestion urbaine de proximité permet d'améliorer la qualité et le fonctionnement des parties communes et des espaces extérieurs en cherchant en particulier à mieux coordonner les différents acteurs et leurs actions. Il est ainsi primordial d'associer à la démarche les acteurs de terrain, gestionnaires d'équipements, services de proximité, usagers…
- Le relogement des ménages dans le cadre des déconstructions devra réunir les acteurs permettant d'assurer un accompagnement optimal de chaque situation (cf article 7 du protocole).
- Le suivi administratif et financier du projet devra associer les services compétents de l'ensemble des maîtres d'ouvrage.
- La démarche de concertation devra être discutée avec le service cohésion sociale de la ville, les différents maîtres d'ouvrage, le conseil de quartier citoyens (cf article 6.2 du protocole) et dans le cadre de la maison de projet.
- L'élaboration d'une stratégie de communication se fera en lien avec le service communication mutualisé de l'agglomération et de la ville de Chambéry, le service communication de Cristal Habitat et des autres partenaires.
- L'évaluation du projet devra être articulée avec le groupe chargé de l'évaluation du contrat de ville.

Il convient d'être particulièrement vigilant à développer la gestion urbaine de proximité (GUP). Ces dernières années de nombreux aménagements, constructions et réhabilitation sont venus modifier le quotidien et les usages des habitants. La GUP a cependant peu évolué et constitue un élément apparaissant comme à améliorer dans les différents diagnostics menés ces dernières années. Elle est devenue une composante déterminante du projet, indispensable à la pérennisation des investissements réalisés et au changement durable d'image du quartier. Le contrat de ville a mis en avant cet enjeu avec 3 objectifs :

- Améliorer la gouvernance et élargir les sujets traités par la GUP
- Associer les habitants dans la GUP
- Promouvoir la tranquillité publique par la prévention situationnelle

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Cristal Habitat, propriétaire de 95% du parc social sur le quartier, fait partie de l'équipe projet. Il est impliqué activement, aussi bien dans la conduite du projet que dans le financement des études et opérations.

Les maîtres d'ouvrage d'opérations de logements sur le quartier (OPAC de la Savoie, CIS, Savoisienne Habitat) ainsi que la Fédération de promoteurs immobiliers Alpes – Deux Savoies font partie du comité de pilotage.

Conformément à la charte d'insertion de l'ANRU, les clauses sociales dans les marchés publics ont été mises en place et élargies à l'ensemble des marchés de Chambéry métropole en 2010. Les objectifs initiaux ont été dépassés de 39%. Au 30 juin 2016, plus de 617 000 heures d'insertion ont été réalisées, permettant le recrutement de 700 personnes (soit 34 ETP annuel depuis 10 ans) dont 270 résidents des ZUS. Le succès de l'intégration des clauses sociales permet d'envisager une collaboration renforcée avec le monde de l'entreprise. Cependant, d'autres champs de participation doivent être investis et sont inscrits dans le contrat de ville : faciliter l'accès à l'emploi des résidents, développer des passerelles entre les demandeurs d'emploi et l'entreprise, lutter contre la précarité dans l'emploi, promouvoir l'entreprenariat et les initiatives dans le quartier, améliorer la visibilité de l'offre économique existante. La création de dispositif comme « CitésLab », avec l'appui de la Caisse des Dépôts, contribuera à cet objectif.

Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Sont financés dans le cadre du protocole : le poste du chef de projet et de la référente de la maîtrise d'ouvrage de Cristal Habitat (voir missions à l'article 8.2.1).

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (€ HT)	Taux de subvention ANRU (€ HT)	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancement prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Ingénierie conduite de projet	QPV, par extension EPCI	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	92 000	50%	46 000	0.8 ETP	Janvier 2017	12
Ingénierie référent renouvellement urbain	QPV, par extension EPCI	Cristal Habitat	47 500	50%	23 750	0.5 ETP	Janvier 2017	12

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Faisabilité des opérations d'aménagement des espaces publics, de la voirie, de la résidentialisation et de la sécurisation des parkings souterrains	QPV	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	100 000€	50%	50 000€	Convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la Ville de Chambéry et Cristal Habitat	Avril 2017	9
Programmation équipements – place Demangeat / Nord des Combes	QPV par extension quartier vécu	Ville de Chambéry	10 000€	25%	2 500€	Convention de co-maîtrise d'ouvrage avec Chambéry métropole - Cœur des Bauges	Avril 2017	4
Restructuration des grands logements	QPV	Cristal Habitat	20 000€	25%	5000€	Convention de co-maîtrise d'ouvrage avec Chambéry métropole - Cœur des Bauges	Février 2017	6

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail

Les opérations financées par l'ANAH, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'ANAH.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Analyse de la fragilité des copropriétés	QPV, par extension quartier vécu	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	20 000€	50%	10 000€		Mars 2017	6

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
OPCU – Direction de projet	QPV	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	25 000€	40 %	10 000€	Cofinancement par Cristal Habitat	Juin 2017	6
Communication/ concertation	QPV, par extension EPCI	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	30 000€	33.3%	10 000€	Cofinancement par Cristal Habitat	Janvier 2017	18

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Sans objet

Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 19 janvier 2017, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 19 juillet 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement) devra donc être achevé à la date d'échéance du protocole.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 19 janvier 2017, (date de signature du protocole de préfiguration par l'Anru).

Le présent protocole s'achève le 19 juillet 2018.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle[8] de la dernière opération + 3 ans.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le projet résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Par ailleurs, le représentant local de l'ANRU sera systématiquement associé aux comités de pilotage (cf annexe 8).

---

[8] Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015 visant à :

- Généraliser les clauses sociales dans la dynamique globale d'insertion professionnelle portée par le contrat de ville ;
- Réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations financées par l'Agence ;
- Réserver à l'insertion des habitants des QPV au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- Définir localement des objectifs de qualité des démarches d'insertion ;
- Renforcer le partenariat avec les entreprises et participer à la construction d'une politique de gestion territoriale des emplois et des compétences.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.
Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.
Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 127 250 €, hors opération anticipée, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.
Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.
Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 10 000€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.
Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.
Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

L'Etat	L'ANRU	L'ANAH	Chambéry métropole – Cœur des Bauges
Denis Labbé *Préfet de la Savoie*	*Denis Labbé* *Délégué territorial de l'ANRU*	*Denis Labbé* *Délégué territorial de l'ANAH*	*Xavier Dullin* *Président*
La Ville de Chambéry	**Cristal Habitat**	**Cristal Habitat**	**La Caisse des Dépôts**
Michel Dantin *Maire*	*Alexandra Turnar* *Présidente*	*Nicolas Gigot* *Directeur général*	*Edith Martin-Bonnenfant* *Directrice Déléguée*
La Région Auvergne-Rhône-Alpes	**Le Département de la Savoie**		
Laurent Wauquiez *Président de la Région Auvergne-Rhône-Alpes*	Pour le Président La Conseillère déléguée Martine BERTHET *Hervé Gaymard* *Président du Conseil départemental de la Savoie*		

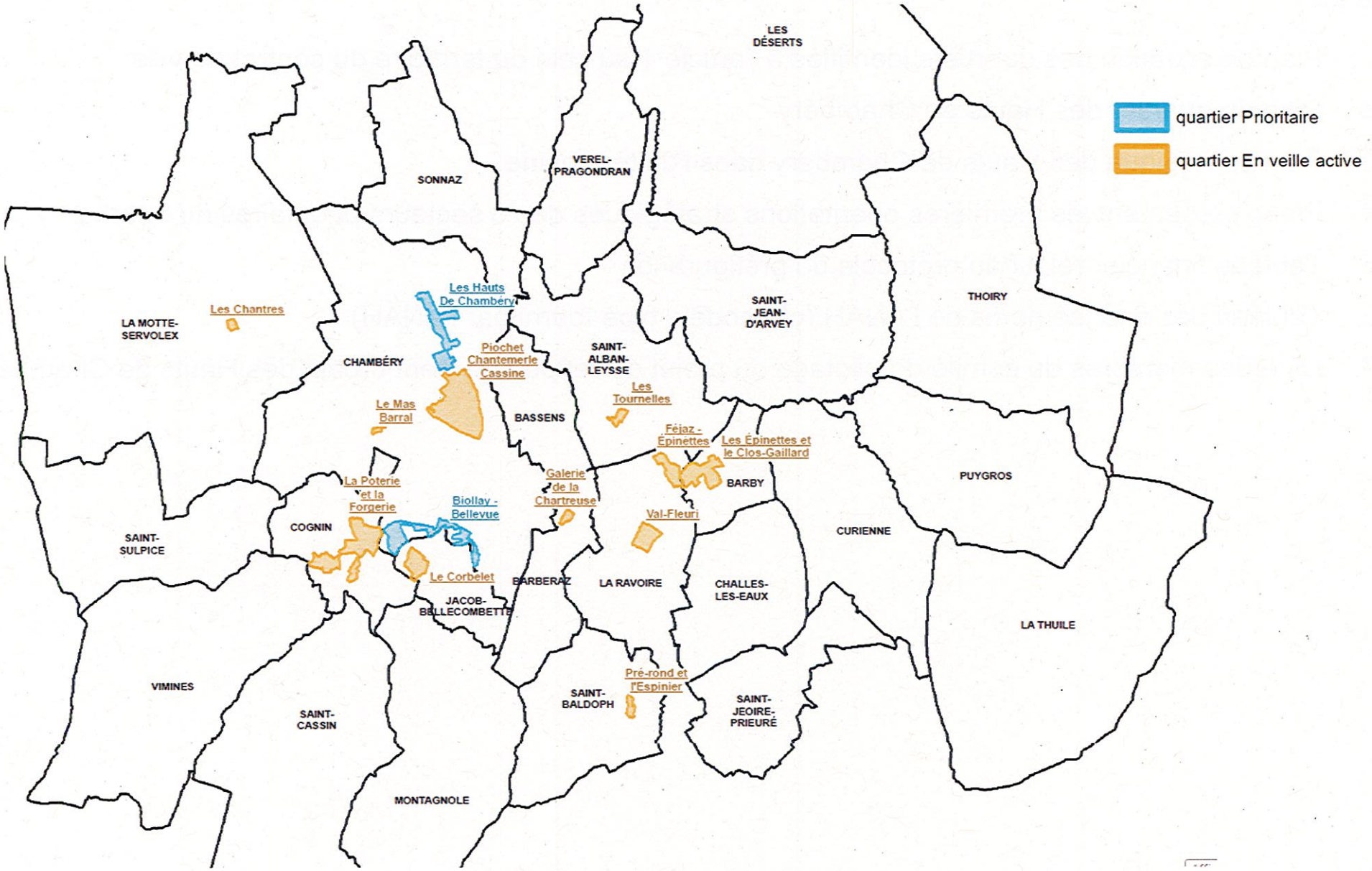
Date 19 JAN. 2017

Fait en 11 exemplaires

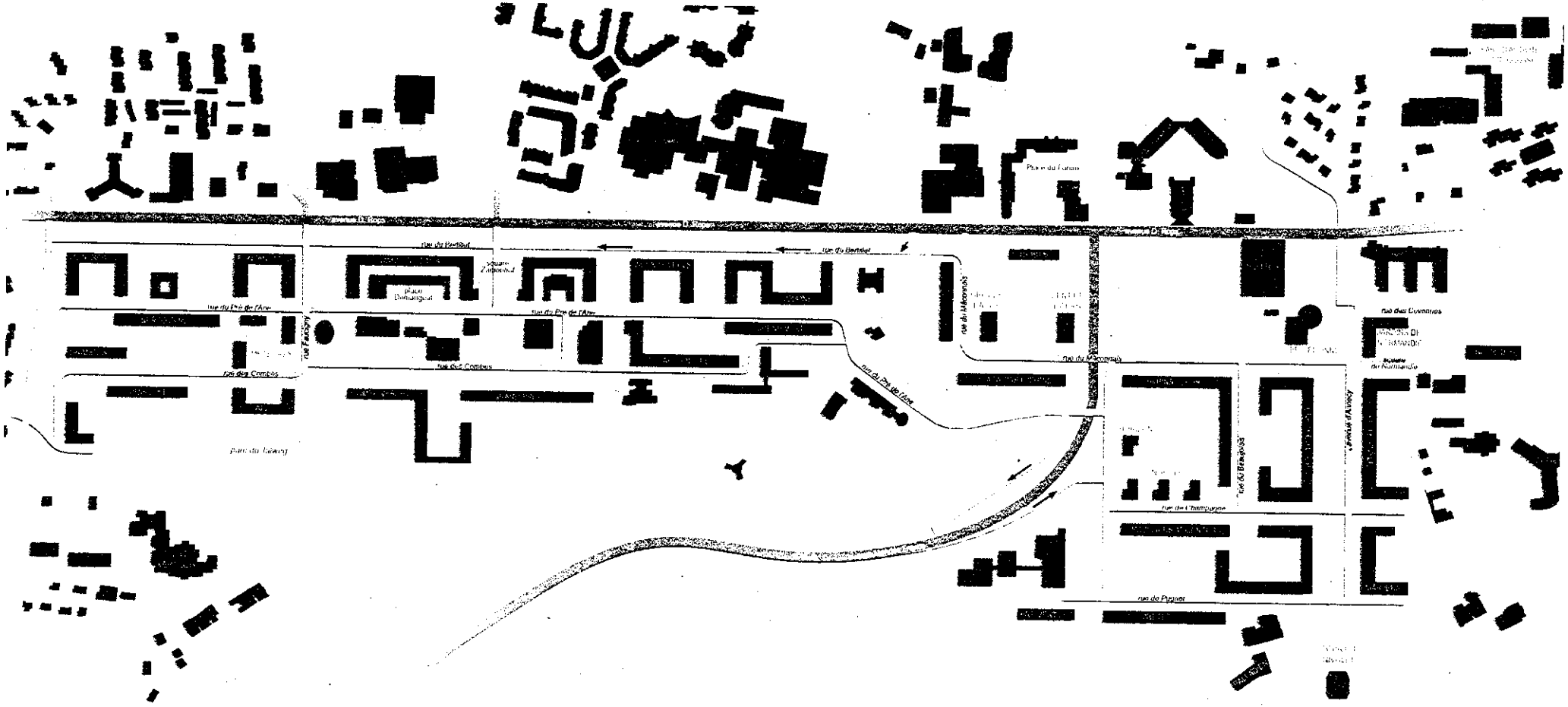
Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan du quartier des Hauts de Chambéry
3. Plan stratégique des Hauts de Chambéry dans l'unité urbaine
4. Plans présentant les premières orientations stratégiques des 3 secteurs prioritaires du quartier
5. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
6. Tableau des financements de l'ANAH (cf. modèle type fourni par l'ANAH)
7. Liste des membres du comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry

1. **Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.**



2. Plan du quartier des Hauts de Chambéry



3. Plan stratégique des Hauts de Chambéry dans l'unité urbaine

Légende

Quartiers prioritaires

1	Les Hauts De Chambéry	Chambéry
2	Biollay - Bellevue	Chambéry
3	Marlioz	Aix-les-Bains

Equipements

- Echelle communale et intercommunale
- Echelle départementale et régionale
- Gare ferroviaire
- Police - justice - armée - droit

Equipements

Espaces urbanisés à dominante habitat

- < 2500 hab/km²
-] 2 500 - 6 250 hab/km²]
-] + 6 250 hab/km² [

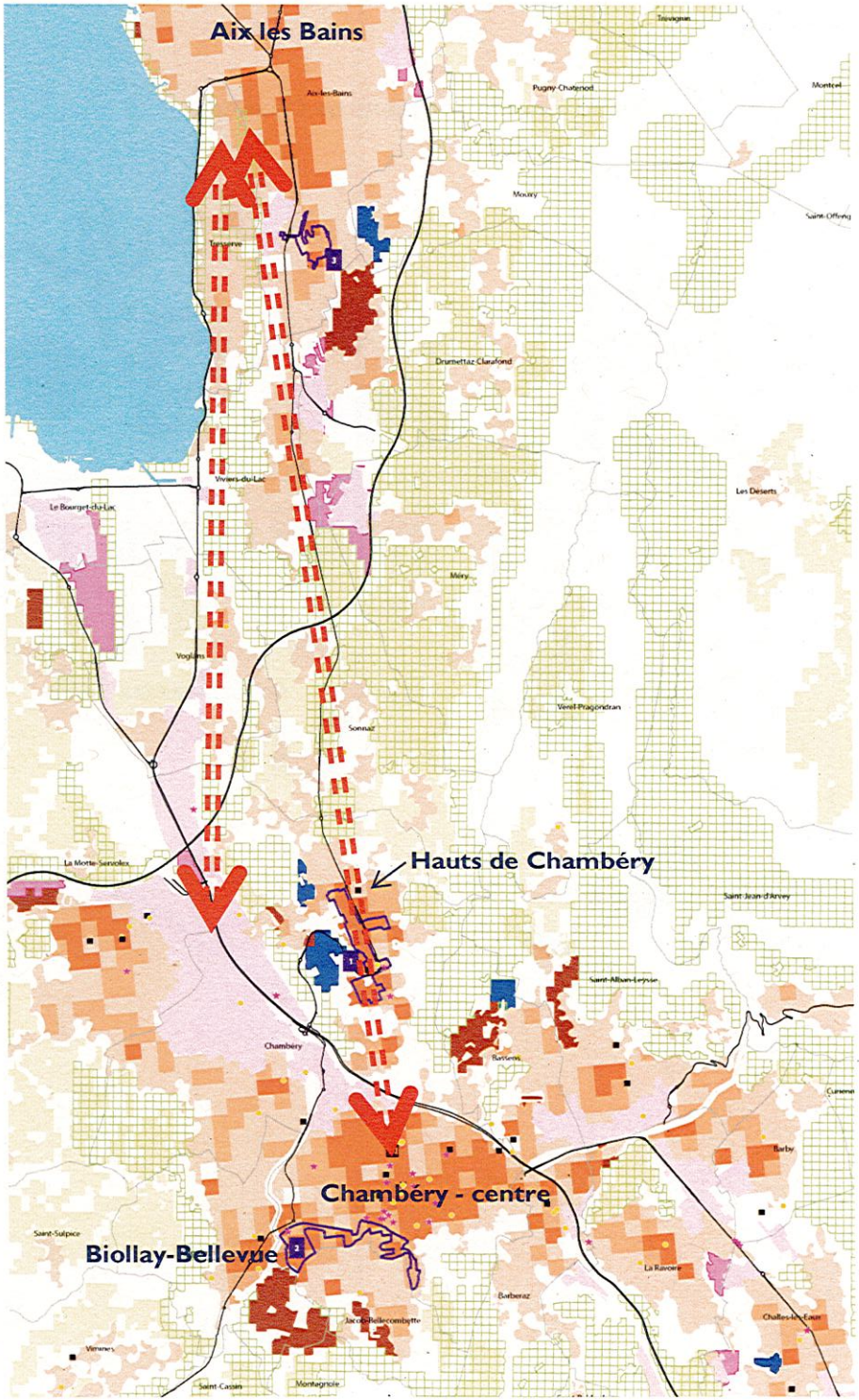
Espaces économiques

SCoT Métropole Savoie

- Espaces agricoles protégés
- Espaces paysagers protégés
- Pôles préférentiels économiques
- Pôles préférentiels habitat
- Pôles réserve d'urbanisation à long terme

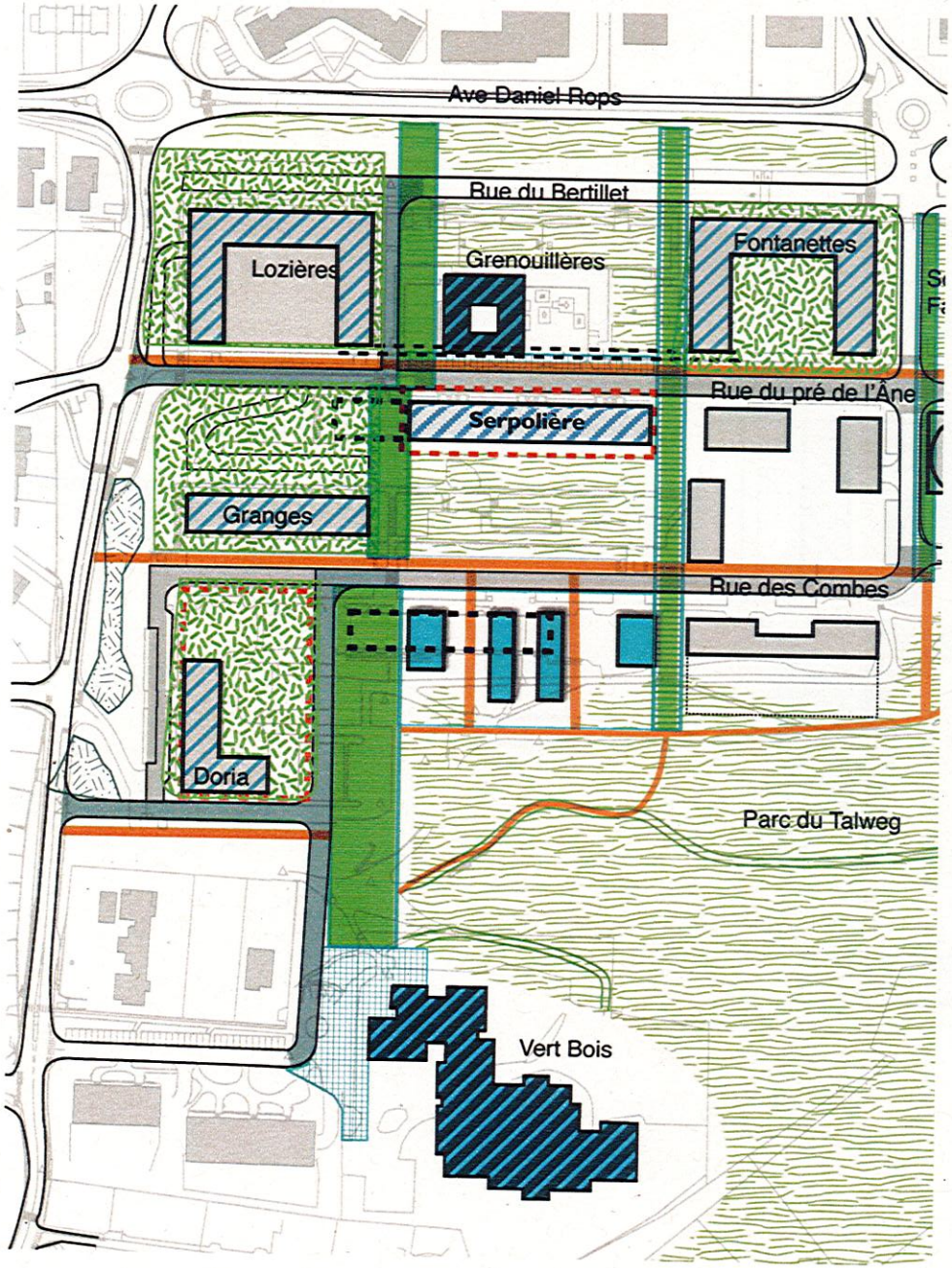
Limites communales

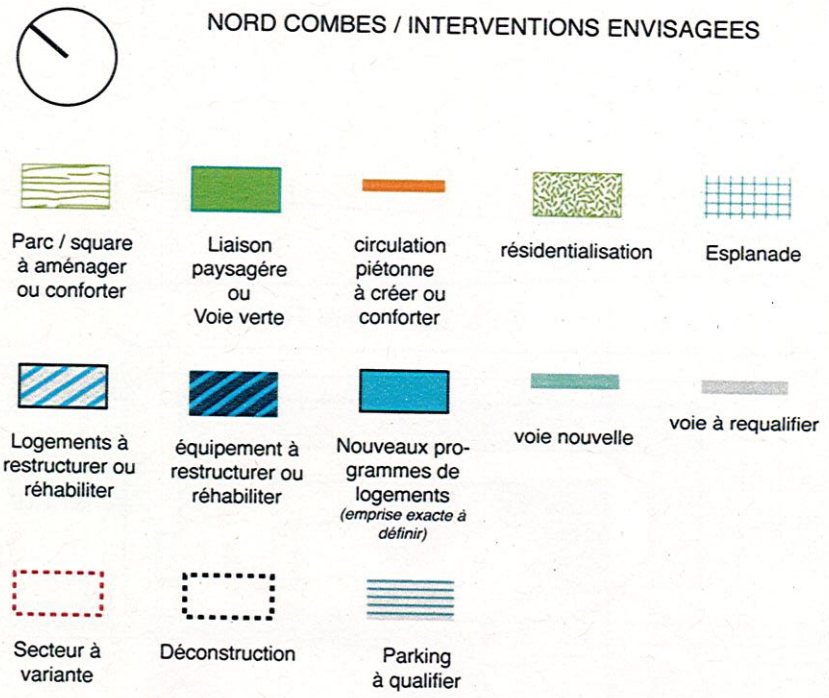
Axes principaux de développement urbain



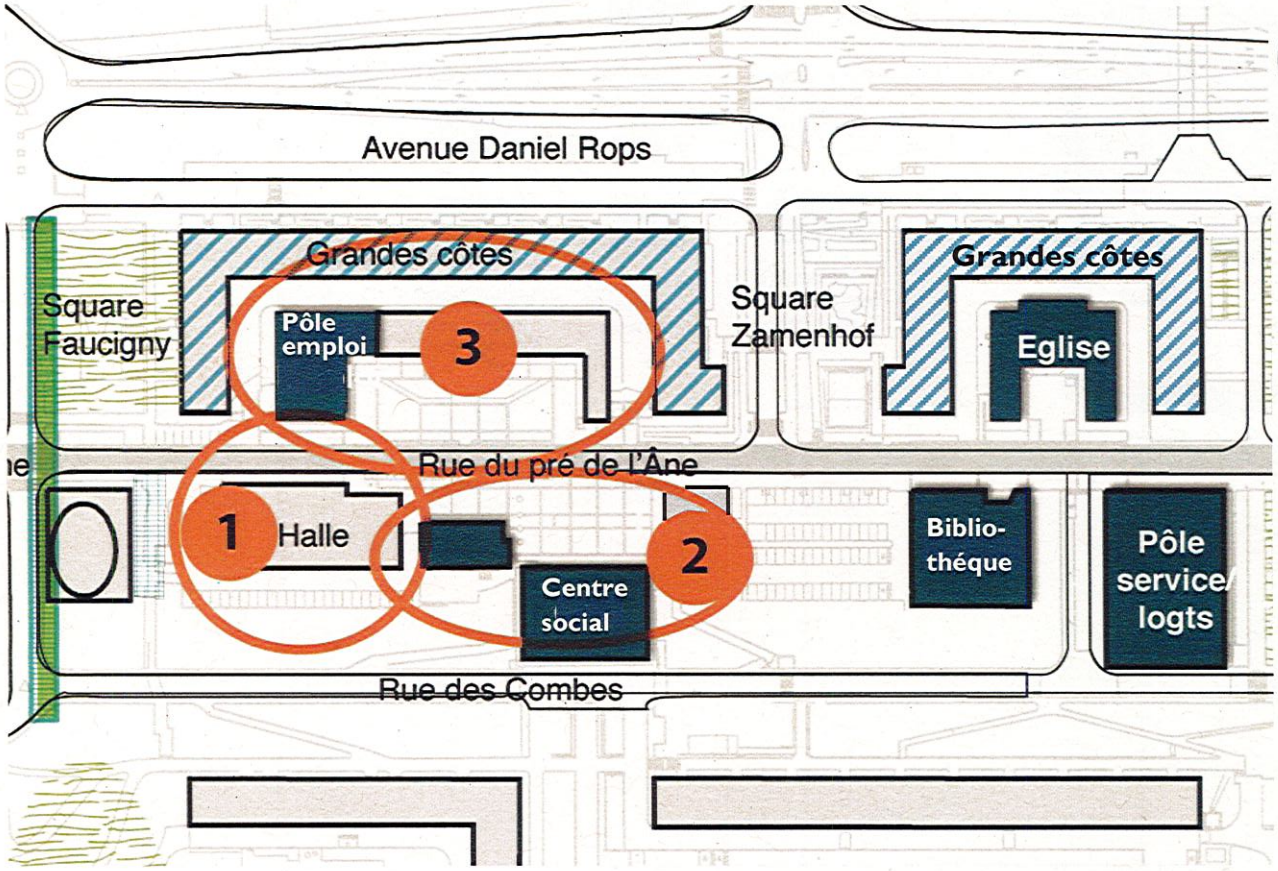
Fond : Métropole Savoie

4. Plans présentant les premières orientations stratégiques des 3 secteurs prioritaires du quartier





COMBES CENTRALITE / INTERVENTIONS ENVISAGEES

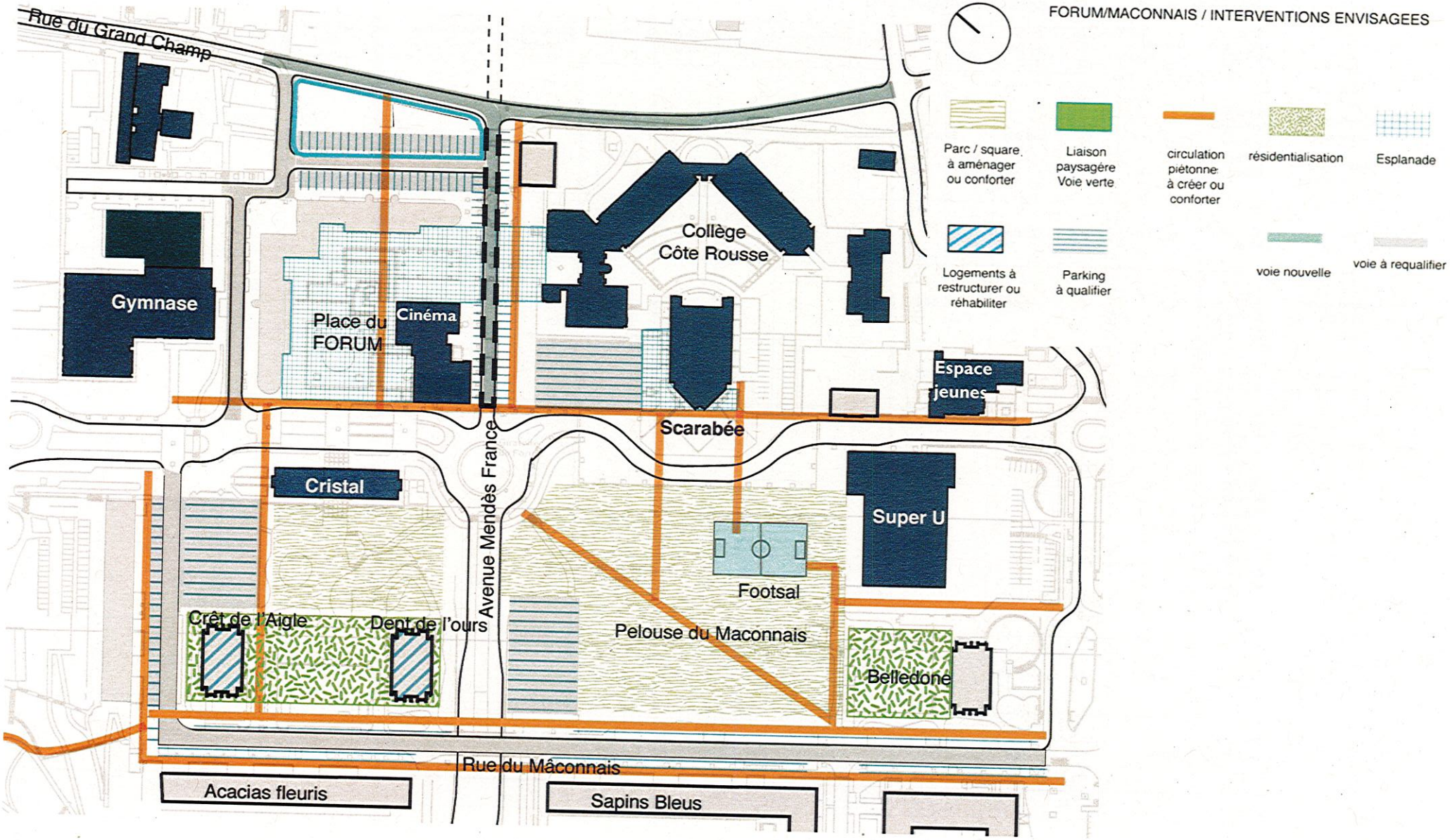


1- Réaffectation de la halle commerciale

2 - Déconstruction / reconstruction du centre social

3 – Redynamisation commerciale

Logements à restructurer ou réhabiliter


FORUM/MACONNAIS / INTERVENTIONS ENVISAGEES
Parc / square à aménager ou conforter
Liaison paysagère Voie verte
circulation piétonne à créer ou conforter
résidentialisation
Esplanade
Logements à restructurer ou réhabiliter
Parking à qualifier
voie nouvelle
voie à requalifier
Rue du Grand Champ
Gymnase
Place du FORUM
Cinéma
Collège Côte Rousse
Espace jeunes
Scarabée
Avenue Mendès France
Cristal
Super U
Footsal
Pelouse du Maconnais
Crêt de l'Aigle
Dent de l'ours
Belledone
Rue du Mâconnais
Acacias fleuris
Sapins Bleus

5. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

	Etudes	Maître d'ouvrage	Date de démarrage	Durée en mois	Coût global HT	Subvention ANRU	ANRU %	Subvention C Dépôts	C Dépôts %	Subvention Région	Région %	Subvention ANAH	ANAH %	Agglomération	Agglomération %	Ville	Ville %	Cristal Habitat	Cristal Habitat %
1	Faisabilité des opérations d'aménagement des espaces publics, de la voirie, résidentialisation et de la sécurisation des parkings souterrains	Chambéry Métropole – Cœur des Bauges	avr-17	9	100 000	50 000	50,0%		0,0%					17 500	17,5%	17 500	17,5%	15 000	15,0%
2	Commerces - place Demangeat	Cristal Habitat	Fév-17	6	25 000		0,0%							4166	16,65%	4166	16,65%	16 668	66,7%
3	Programmation équipements - place Demangeat / Nord des Combes	Ville de Chambéry	avr-17	4	10 000	2 500	25,0%							2 500	25,0%	5000	50,0%		
4	Restructuration des grands logements	Cristal Habitat	Fév-17	6	20 000	5000	25,0%		0,0%					5000	25,0%		0,0%	10 000	50,0%
5	Analyse de la fragilité des copropriétés	Chambéry Métropole – Cœur des Bauges	Mars-17	6	20 000		0,0%		0,0%			10 000	50%	10 000	50,0%		0,0%		0,0%
6	OPCU – Direction de projet	Chambéry Métropole – Cœur des Bauges	juin-17	6	25 000		0,0%	10000	40,0%					10 000	40,0%		0,0%	5000	20,0%
7	Communication / concertation	Chambéry Métropole – Cœur des Bauges	Janv-17	18	30 000		0,0%	10000	33,3%					15 000	50,0%		0,0%	5000	16,7%
8	Ingénierie référent renouvellement urbain (0,5ETP)	Cristal Habitat	Janv-17	12	47 500	23 750	50,0%		0,0%						0,0%		0,0%	23 750	50,0%
9	Ingénierie conduite de projet (0,8 ETP)	Chambéry Métropole – Cœur des Bauges	Janv-17	12	92 000	46 000	50,0%		0,0%					46 000	50,0%		0,0%		0,0%
				TOTAL	369 500	127 250	34,4%	20 000	5.4%	0	0,0%	10 000	2,7%	110 166	29.9%	26 666	7,2%	75 418	20.4%

6. Tableau des financements de l'ANAH (cf. modèle type fourni par l'ANAH)

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Analyse de la fragilité des copropriétés	QPV, par extension quartier vécu	Chambéry métropole - Cœur des Bauges	20 000€	50%	10 000€		Mars 2017	6

7. Liste des membres du comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry

- M. LABBE, *Préfet de la Savoie*
- M. DULLIN, *Président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, Conseiller régional*
- M. DANTIN, *Maire de Chambéry, Député européen*
- Mme TRIGNAT, *Secrétaire générale de la Préfecture de Savoie*
- Mme BEAUD, *Vice-présidente de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, Adjointe au Maire de Chambéry,*
- M. BOURIDA, *Vice-président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, Conseiller municipal de Chambéry*
- Mme BOCHATON, *Vice-présidente de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, Conseillère départementale*
- Mme TURNAR, *Adjointe au maire de Chambéry, Présidente Cristal Habitat, Conseillère régionale*
- M. HAMADI, *Conseil municipal de Chambéry*
- M. MIGNOLA, *Vice-président régional délégué au transport*
- Mme BONFILS, *Conseillère départementale*
- M. BOUVARD, *Conseiller départemental*
- M REPENTIN, *Conseiller départemental*
- Mme. LE LIRZIN, *Conseil Départemental*
- M. GIGOT, *Directeur général Cristal Habitat*
- Mme CAUDRON, *Cristal Habitat*
- M. AYRINHAC, *Cristal Habitat*
- M. VINIT, *Directeur général de l'OPAC de la Savoie*
- M. BELLEMIN-COMTE, *Fédération des promoteurs immobiliers Alpes – Deux Savoies*
- M. RABILLARD, *Directeur général Savoisienne Habitat*
- M. CORRON, *Directeur de Cabinet de Chambéry*
- M. MAITRE, *Directeur de Cabinet de Chambéry métropole*
- M. BERGE, *Directeur général des services de Chambéry métropole*
- M. BIMBARD, *Directeur général des services de la Ville de Chambéry*
- Mme PERREARD, *UESL/action logement*
- M. LESTOILLE, *Directeur départemental D.D.T.*
- Mme MASSEGLIA, *D.D.T.*
- M. POTHET, *Directeur départemental D.D.C.S.P.P.*
- M. LEBLANC, *Délégué du Préfet*
- Mme SAITER, *Région Auvergne-Rhône-Alpes*
- M. BONNIN, *Caisse des Dépôts*
- M.GASTINNE, *Président de la CCI de la Savoie*
- M. NOURRIT, *CCI de la Savoie*
- Mme VISCARDI, *Conseil de quartier citoyens*
- M. SLIM, *Conseil de quartier citoyens*
- M. FASOLA, *Ville de Chambéry*
- M. CAUTERMAN, *Ville de Chambéry*
- Mme MOUILLERON, *Ville de Chambéry*
- M BION, *Ville de Chambéry*
- M. SOURAAN, *Ville de Chambéry*
- Mme LETOURNEUX, *Ville de Chambéry*
- M. LENOBLE, *Ville de Chambéry*
- M. CREPY, *Ville de Chambéry*
- M. LOCTIN, *Chambéry métropole - Cœur des Bauges*
- M. SAVINEAUX, *Chambéry métropole - Cœur des Bauges*
- Mme GRANIER, *Chambéry métropole - Cœur des Bauges*
- M. TIMMERMAN, *Chambéry métropole - Cœur des Bauges*


Signé le 19 janvier 2017