ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de Troyes Champagne Métropole

Co-financé par l'ANRU



Protocole de Préfiguration

Mieux vivre ensemble

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Troyes

Troyes Habitat
l'engagement durable

Mon Logis AL
Groupe ActionLogement

Aube immobilier
office public de l'habitat
la solution logement

Caisse des Dépôts
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Ville de La Chapelle Saint-Luc

SIGNATAIRES

- ✓ L'État, représenté par la Préfète du Département de l'Aube et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département ;

- ✓ L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son Directeur général ;

- ✓ La Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole, représentée par son Président, ci-après nommé le porteur de projet ;

- ✓ La commune de Troyes, représentée par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, du secteur sauvegardé et de la rénovation urbaine ;

- ✓ La commune de La Chapelle Saint-Luc, représentée par son Maire ;

- ✓ La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par le Directeur régional Grand Est ;

- ✓ L'OPH Troyes Habitat, représenté par son Directeur général ;

- ✓ L'ESH Plurial Mon Logis, représentée par son Directeur général ;

- ✓ L'OPH Aube Immobilier, représenté par son Directeur général ;

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,

Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,

Le présent protocole est élaboré suite à son examen lors de la réunion du Comité National d'Engagement de l'ANRU qui s'est tenue le 12 septembre 2016.

TABLE DES MATIERES

ARTICLE 1 : LES QUARTIERS D'INTERVENTION 6

ARTICLE 2 : LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION 7

2.1 - Les orientations stratégiques 7

2.1.1 – Les orientations du contrat de ville 2015 - 2020 7

2.1.2 - Les orientations du projet de territoire de l'agglomération à décliner sur les deux quartiers 9

2.1.3 - Diagnostic et enjeux concernant le quartier Jules Guesde 10

2.1.4 - Diagnostic et enjeux concernant le quartier Chantereigne 13

2.2 - Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain 14

2.2.1 - Rappel des objectifs incontournables définis au titre 1 du règlement général du NPNRU 14

2.2.2 - Les objectifs opérationnels sur le quartier Jules Guesde 14

2.2.3 - Les objectifs opérationnels sur le quartier de Chantereigne 16

ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 18

ARTICLE 4 - LE PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 19

ARTICLE 5 - OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE 21

ARTICLE 6 - ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 22

ARTICLE 7 - ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ART. 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 23

ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET 24

8.1 - La gouvernance 24

8.2 - La conduite de projet et les moyens d'ingénierie 24

8.3 - L'association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 25

ARTICLE 9 - LES OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL 26

9.1 - Les modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet 26

9.2 - Les modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et des ménages, prévus dans le programme de travail 27

9.3 - Les modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 28

ARTICLE 10 - LES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION *(à titre exceptionnel)* 28

ARTICLE 11 - LA DUREE DU PROTOCOLE..... 28

11.1 - La durée d'exécution du programme physique 28

11.2 - La durée administrative du protocole de préfiguration..... 28

ARTICLE 12 - LES CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN – Points de rendez-vous avec l'ANRU..... 28

ARTICLE 13 - LES CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION 29

13.1 - Les contreparties mises à disposition d'Action Logement..... 29

13.2 - L'intégration des exigences d'insertion des habitants des quartiers politique de la ville dans les marchés publics destinés aux opérations du protocole 29

13.3 - Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 30

13.4 - Contrôles et audits..... 30

13.5 - Conséquences du non-respect des engagements 30

13.6 - Clause de renégociation du protocole 31

13.7 – Clause de renégociation du protocole et modification du protocole. 31

13. 8 - Les conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence..... 31

ANNEXES

Annexe 1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville et plans des quartiers objet du protocole

Annexe 2 Document de présentation du protocole pour le CNE du 12 septembre 2016

Annexe 3 Tableau financier

Annexe 4 Calendrier des études

Annexe 5 Profils de postes : directeur de projet et chef de projet

PREAMBULE

La politique de la ville est l'un des axes importants du projet de territoire. L'ambition des projets de rénovation urbaine « première génération » a pu l'affirmer et l'élaboration du Contrat de ville signé en 2015 le démontre aujourd'hui, avec à sa suite, le portage du Programme de Réussite Educative, la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement ou encore celle du Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance.

Cet axe d'action de l'intercommunalité s'inscrit dorénavant dans le cadre de l'extension de l'EPCI : au 1er janvier 2017, le Grand Troyes passe de 19 à 81 communes par la fusion avec les quatre communautés de communes voisines.

Ce nouveau périmètre porte la population du nouvel EPCI, Troyes Champagne Métropole, à environ 170 000 habitants (dans un département de l'Aube de 305 000 habitants). Cette extension de l'intercommunalité permet d'appréhender les enjeux du territoire à l'échelle pertinente, en intégrant l'ensemble des interactions entre le centre de l'agglomération et son bassin économique et d'habitat.

L'enjeu de la politique de la ville est à considérer au regard du profil socio-économique du territoire et de sa population : les quartiers prioritaires de l'agglomération troyenne accueillent en effet près d'un habitant sur cinq (avant extension du Grand Troyes). Les collectivités sont particulièrement vigilantes sur la perte d'attractivité du cœur de l'agglomération par rapport au péri-urbain et au reste du département. Il s'agit de répondre aux risques liés au ralentissement de l'activité économique et à la tendance à la paupérisation constatés. L'obsolescence du patrimoine social et la concentration des difficultés sociales dans les QPV comptent parmi les problématiques majeures qu'il convient de traiter.

Deux de ces quartiers QPV font l'objet du présent protocole, l'un en termes d'achèvement d'un grand projet du PNRU 1 (Chantereigne), l'autre en qualité de nouveau projet au cœur des enjeux de l'hyper centre de l'agglomération (Jules Guesde).

Rappel des actions engagées et en cours dans le cadre du P.N.R.U. sur l'agglomération

Le Programme de Rénovation Urbaine de l'Agglomération Troyenne « première génération » comportait deux conventions :

- ✓ la première, signée le 22 mai 2006, sur les trois quartiers troyens Point du Jour, Sénardes et Chartreux, classés en ZUS-ZRU,
- ✓ la seconde, signée le 18 décembre 2008, sur le territoire couvert par la Zone Franche Urbaine intercommunale Chantereigne - Montvilliers, située sur les communes de La Chapelle Saint-Luc, Troyes, Les Noës-près-Troyes et Sainte-Savine.

Ces quartiers ont fait l'objet du Contrat Urbain de Cohésion Sociale. Les PRU répondaient à des objectifs ambitieux, et ont mobilisé un niveau élevé de moyens (montants conventionnés de 151 M€ pour les quartiers troyens et de 178 M€ pour Chantereigne).

Le programme des quartiers troyens est aujourd'hui quasiment achevé. Il a donné lieu à un avenant de clôture signé le 17 septembre 2013, intégrant un redéploiement d'économies et de nouvelles opérations sur les trois quartiers, mais aussi sur Jules Guesde en amorce d'un futur projet global, avec notamment une opération de résidentialisation réalisée en 2014/2015. En effet, le quartier Jules Guesde avait été identifié en 2006 comme pouvant nécessiter une intervention de renouvellement urbain, mais le projet ne fut pas suffisamment abouti dans les délais pour être intégré dans la convention pluriannuelle.

Le PRU Chantereigne - Montvilliers est quant à lui encore opérationnel.

Un point d'étape lancé en juillet 2014 a dégagé des préconisations de réorientation du programme afin d'anticiper l'après-PRU et la nécessité d'une convention de « deuxième génération ». Il s'agissait principalement de renforcer le volet activités économiques par rapport au volet habitat, et sur ce volet habitat, de réviser les volumes et la localisation des démolitions (à la hausse), des réhabilitations (à la baisse), et des constructions.

Sur ces bases, la convention a fait l'objet d'un avenant de clôture validé par le Conseil d'administration de l'ANRU le 16 juillet 2015. Le programme de cet avenant de clôture a été défini en complémentarité avec les orientations prévisionnelles d'une nouvelle convention souhaitée dans le cadre du NPNRU.

Le bilan général du PNRU sur l'agglomération troyenne fait apparaître des réussites majeures, notamment en matière de requalification du cadre de vie, d'amélioration des équipements publics, de gestion urbaine de proximité et d'insertion par l'activité économique, mais présente un point faible important dans le domaine de l'habitat, particulièrement marqué sur le quartier Chantereigne.

D'autres opérations de renouvellement urbain sont également menées sur d'autres quartiers QPV :

- ✓ l'opération isolée Planche Clément, située dans le quartier historique du « Bouchon de Champagne » sur la commune de Troyes (convention signée en 2013). Ce programme de démolition, de requalification générale et de reconstruction est en phase opérationnelle.
- ✓ l'aménagement du quartier de la gare de Troyes est l'objet d'un projet important. Ce quartier, situé dans le croissant tertiaire de l'agglomération et à proximité immédiate du centre-ville de Troyes, souffre d'une perte de lisibilité urbaine et d'une dégradation de la vie sociale. Sa requalification, en lien avec l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal, constitue un projet phare de l'agglomération et s'inscrit dans le contrat de ville.

Enfin, il est à noter que les trois bailleurs poursuivent leurs programmes de réhabilitation sur l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville en ciblant tout particulièrement la réhabilitation thermique des immeubles.

ARTICLE 1 : LES QUARTIERS D'INTERVENTION

Le Contrat de ville de l'Agglomération troyenne identifie, dans son volet cadre de vie, deux quartiers pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (Conseil d'Administration de l'ANRU du 15/12/2015) :

- ✓ **le quartier Jules Guesde à Troyes**, abritant 1 970 habitants (source : CGET), ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Agence d'intérêt national,

- ✓ **le quartier Chantereigne à La Chapelle Saint-Luc**, abritant 5 232 habitants (source : INSEE 2012, addition de trois IRIS) et comprenant 2086 logements (source : RPLS 2014), ayant vocation à bénéficier d'une contractualisation avec l'Agence d'intérêt régional (PRIR).

Ces deux quartiers font ainsi l'objet du présent protocole de préfiguration.

ARTICLE 2 : LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION

2.1 - Les orientations stratégiques

2.1.1 – Les orientations du contrat de ville 2015 - 2020

Durant la dernière période contractuelle, la politique de la ville sur le territoire de l'agglomération troyenne a été menée au travers du « Projet local de cohésion sociale » du territoire dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS).

En 2007, les CUCS ont redéfini le cadre géographique de la politique de la ville : de nouveaux quartiers prioritaires (NQP) se sont alors ajoutés aux zones urbaines sensibles (ZUS) et zones de redynamisation urbaine (ZRU) définies en 1996, complétées en 2004 par la zone franche urbaine (ZFU).

Les deux quartiers objets du présent protocole étaient ainsi inscrits, pour Chantereigne dans la ZFU Chantereigne-Montvilliers sur les communes de La Chapelle Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes et Troyes, pour Jules Guesde, dans la ZRU Sénardes / Jules Guesde / Vouldy / Trévois sur la commune de Troyes.

En 2014, la nouvelle méthode de géographie prioritaire déterminée par l'Etat a abouti sur le territoire à l'identification de neuf quartiers en géographie prioritaire, arrêtés par décret du 30 décembre 2014 (QPV), dont les deux quartiers objets du présent protocole.

Les collectivités ont également proposé d'y ajouter quatre quartiers complémentaires, sortis de la géographie prioritaire mais sur lesquels il convient de rester en veille, ou trop petits pour être retenus par l'Etat mais néanmoins en forte fragilisation.

Le contrat de ville de l'agglomération troyenne concerne ainsi 13 quartiers, dont 9 QPV :

LES 9 QUARTIERS PRIORITAIRES POLITIQUE DE LA VILLE (QPV)		Nb habitants
Chantereigne - Montvilliers - Beau Toquat	La Chapelle Saint-Luc / Les Noës-près-Troyes / Troyes	7 810
Chartreux	Troyes	3 910
Bords de Seine	Troyes	2 590
Jules Guesde	Troyes	1 970
Debussy	Pont-Sainte-Marie	1 620
Maugout	Saint-André-les-Vergers	1 500
Sénardes	Troyes	1 290
Gare	Troyes	1 120
Point du Jour	Troyes	1 090
LES 4 QUARTIERS EN VEILLE ACTIVE ET ENJEU LOCAL		
Les Marots	Troyes	
La Lisière	Bréviandes et Saint-Julien-les-Villas	
Blanqui	Troyes	
Les Vassaules	Troyes	

Des travaux ont été menés avec l'ensemble des partenaires concernés afin de dresser un diagnostic et définir les enjeux de la prochaine étape de la politique de la ville sur l'agglomération.

Sur ces bases, le document-cadre du Contrat de ville a été élaboré et signé le 23 octobre 2015 entre 22 partenaires. Il se décline, sur les trois piliers fixés par la Loi, en 9 axes d'action thématiques et 3 axes transversaux, et 32 orientations :

PILIER COHESION SOCIALE

- Axe 1 – Education, parentalité
- Axe 3 – Culture, sports, loisirs
- Axe 4 – Accès aux droits

PILIER CADRE DE VIE (volet urbain du contrat de ville)

- Axe 5 – Renouvellement urbain et Gestion Urbaine de Proximité
- Axe 6 – Habitat et peuplement
- Axe 7 – Sécurité et prévention de la délinquance

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- Axe 8 – Emploi, formation, insertion
- Axe 9 – Développement de l'activité économique

TROIS AXES TRANSVERSAUX

- T1 - Citoyenneté
- T2 - Jeunesse
- T3 - Mobilité

Dans le Contrat de ville, les enjeux et orientations du volet urbain concernant directement le présent protocole sont présentés dans la fiche thématique de l'axe n°5 :

Enjeux :

- ✓ l'insertion des quartiers dans leurs villes et leur agglomération ;
- ✓ l'amélioration du cadre de vie des quartiers et des conditions de vie quotidienne de leurs habitants, favorisant l'équilibre de la vie sociale ;
- ✓ le traitement de nombreuses friches déqualifiant les quartiers ;
- ✓ l'amélioration des services publics présents sur les quartiers ;
- ✓ la confortation de la qualité de la GUP issue des programmes de rénovation urbaine ;
- ✓ l'appropriation des équipements et lieux nouveaux pour renforcer le lien social ;
- ✓ la clarification des responsabilités de gestion liées aux incohérences du parcellaire.

Orientations : *Axe 5 - RENOUVELLEMENT URBAIN ET GESTION URBAINE DE PROXIMITE*

5-A/ Développer le renouvellement urbain au travers de grands projets :

- Poursuivre le renouvellement urbain du quartier Chantereigne (NPNRU / La Chapelle Saint-Luc) ;
- Développer un projet de renouvellement urbain sur le quartier Jules Guesde (NPNRU / Troyes) ;
- Poursuivre la requalification urbaine sur le quartier « Bords de Seine » (Troyes) ;
- Développer le projet de renouvellement urbain sur le quartier Gare (Troyes).

5-B/ Améliorer le cadre de vie des quartiers prioritaires et mieux articuler gestion et projet : Traiter les friches ; Programmer des aménagements urbains ; Intégrer les enjeux de gestion

5-C/ Conforter et étendre la Gestion Urbaine de Proximité.

Les fiches-quartier du Contrat de ville

Le document-cadre développe également des fiches spécifiques à chacun des 13 quartiers concernés, exposant les enjeux spécifiques au quartier, les caractéristiques urbaines, les éléments sociodémographiques, le fonctionnement et la localisation des équipements, des éléments de bilan sur la précédente période de contractualisation de politique de la ville. Les informations relatives aux quartiers Chantereigne et Jules Guesde font ainsi l'objet de fiches-quartier dans le Contrat de ville.

2.1.2 - Les orientations du projet de territoire de l'agglomération à décliner sur les deux quartiers

Dans le cadre du contrat de ville, le renouvellement urbain des deux quartiers objets du présent protocole constitue un levier important pour le déploiement du projet de territoire de l'agglomération troyenne. Les enjeux portent particulièrement sur la cohésion sociale, l'habitat et le peuplement et le développement économique.

Sur la base des enseignements des PRU 1, l'habitat est retenu comme le premier enjeu stratégique du NPNRU, au service du renforcement de l'attractivité de l'agglomération. En effet, si les programmes habitat des PRU ont été réalisés sur l'ensemble des lignes démolition, réhabilitation, résidentialisation et reconstitution de l'offre sociale (en grande partie hors site), les objectifs de diversification se sont heurtés aux difficultés du marché local et à la conjoncture économique.

Les problématiques du NPNRU seront à traiter dans le cadre de la politique intercommunale de l'habitat et du peuplement, dont Troyes Champagne Métropole a engagé la définition avec ses partenaires au travers de ses outils qui font l'objet depuis fin 2015 de travaux intensifs :

- ✓ la définition de la politique de peuplement par la Conférence intercommunale du Logement (CIL) installée en octobre 2015, qui travaille notamment à l'élaboration de la Convention intercommunale d'équilibre territorial (aboutissement prévu pour fin 2016), et qui comprend un groupe de travail relogement.
- ✓ l'élaboration du deuxième PLH, dont le document d'orientation est prévu pour fin 2016.
- ✓ l'objectif de développer l'observatoire politique de la ville et habitat (inscrit au contrat de ville).

Dans le cadre du PLH 2, et à l'appui du diagnostic des acteurs sur les caractéristiques du marché, des orientations sont en cours de définition pour corriger les déséquilibres et redynamiser l'offre :

- ✓ équilibrer les territoires, démographiquement et socialement ;
- ✓ requalifier le parc, privé et social ;
- ✓ répondre aux besoins, notamment en deux directions : Reconquérir la population la plus solvable en réponse à la tendance d'une fuite vers le périurbain ; Répondre à la demande en logements accessibles, correspondant au profil socio-économique de la population locale ;
- ✓ renouveler le parc : le parc privé, mais aussi le parc social, très concentré et en grande partie obsolète. En cette matière, les orientations sont :
    - premièrement, de diversifier l'habitat au centre de l'agglomération ; s'agissant d'optimiser la production sur les sites porteurs, et de produire un habitat de qualité environnementale et urbaine, sur les différents segments socio-économiques de la demande.
    - deuxièmement, de renouveler le parc social en petites unités au centre de l'agglomération, afin de le déconcentrer hors des quartiers QPV, et afin de relancer l'attractivité des quartiers QPV.

Le développement économique est également retenu comme un enjeu majeur du renouvellement urbain, en vue de deux objectifs :

- ✓ favoriser la mixité urbaine des quartiers, ce qui contribue à leur désenclavement et au lien social,
- ✓ participer au développement économique du territoire à l'échelle de l'agglomération, et particulièrement du centre de l'agglomération.

L'axe habitat et l'axe économique des projets de renouvellement urbain représentent ainsi deux volets d'action complémentaires visant l'objectif central du développement de l'attractivité des quartiers, et au-delà, de l'amélioration de l'attractivité du centre de l'agglomération troyenne. Les projets Jules Guesde et Chantereigne constituent des leviers de mise en œuvre de cette politique territoriale.

2.1.3 - Diagnostic et enjeux concernant le quartier Jules Guesde

L'avenir du quartier Jules Guesde dans l'agglomération

Le quartier Jules Guesde accueille environ 2 000 habitants. Il comporte 960 logements locatifs sociaux de Troyes Habitat, bailleur unique du quartier et premier bailleur social de la Ville de Troyes et de l'agglomération (6619 logements sur Troyes et 1642 sur l'agglomération). Construit dans les années 60, et situé à proximité immédiate du centre-ville historique de Troyes dans un secteur en forte mutation, il connait d'importants problèmes sociaux.

Parallèlement, de par sa localisation et la proximité d'équipements majeurs et de la présence d'atouts naturels et paysagers peu exploités, il possède un potentiel de requalification déterminant.

Devant le constat de ce contraste entre la dévalorisation du quartier et son potentiel, l'Agglomération et ses partenaires Ville de Troyes et Troyes Habitat souhaitent aujourd'hui développer un projet ambitieux sur ce site. Initialement envisagé partie prenante du premier PRU (des redéploiements ont d'ores et déjà permis des résidentialisations), il nécessite un projet de renouvellement urbain accompagné d'une amélioration des équipements publics et d'un accompagnement social renforcé.

Une population en grande difficulté et un vivre-ensemble fragilisé

Le quartier Jules Guesde concentre un niveau de pauvreté très élevé. La méthode dite de carroyage utilisée pour définir la géographie prioritaire a ainsi déterminé pour ce quartier un écart de revenu très important, quasiment le plus important parmi les 9 quartiers prioritaires après celui des Sénardes, quartier à proximité de Jules Guesde (revenu médian Jules Guesde 6 700 € / revenu médian de l'agglomération 17 787€, le seuil d'écart de 60% pour les quartiers prioritaires étant de 11 200€). Le quartier constitue de fait un segment du marché de l'habitat parmi les plus bas loyers.

Le diagnostic technique et sociologique réalisé par le bailleur en 2009 avait mis en évidence cette analyse, ainsi que les problèmes d'insécurité récurrents qu'a connu le quartier (plus particulièrement localisés sur une tour, 1-3 rue Abbé de l'Epée) et de relogement de familles migrantes lors du conflit dans les Balkans, qui avaient contraint le bailleur à bloquer provisoirement toutes nouvelles locations dans ce secteur. Cette évolution négative a entraîné une dégradation de la vie sociale, comme en a témoigné la création d'un Groupe Local de Traitement de la Délinquance de mai 2010 à mai 2012.

Les acteurs de proximité constatent l'existence de problèmes impactant fortement la vie sociale du quartier : problématiques de sécurité, d'usage des parties communes et de l'espace public, de déviance, etc... La faiblesse de la vie associative est également soulignée.

En matière d'équipements, certains points faibles sont soulignés : des écoles maternelles et élémentaires dispersées, un équipement de proximité (accueil social) aux locaux insuffisants et inadaptés à certains besoins de la population, des problématiques de santé, d'hygiène et d'accès aux soins particulièrement prégnantes. Enfin, un appareil commercial à conforter.

Un quartier à fort déficit d'image urbaine

Sur le plan urbain, il est traversé, plus exactement longé, par des axes majeurs reliant le centre-ville à la périphérie (Boulevard Jules Guesde, Chaussée du Vouldy, Boulevard Georges Pompidou). Toutefois, la forme urbaine propre au quartier crée une rupture par rapport au tissu urbain de la ville alentour, et sa trame viaire interne est très mal reliée aux boulevards urbains.

Un fort potentiel de valorisation et de transformation urbaine

Pour autant le quartier dispose d'atouts conséquents. Une étude urbaine menée en 2011 (« La fabrique du territoire ») a mis en évidence les caractéristiques et les atouts de ce quartier : La proximité du centre-ville ; Le boulevard traversant Nord / Sud, et la qualité des espaces verts le long du boulevard, véritable continuité de la promenade vers le centre-ville ; L'existence de franges en transformation ou de friches industrielles, véritable opportunité de liens avec les quartiers voisins ; Le canal des Bas-Trévois et la Seine, opportunités pour aménager des liaisons piétonnes et cyclistes qui s'inscrivent dans le cadre d'un maillage à l'échelle de la ville entière.

Le premier de ses atouts est sa localisation. Ce quartier occupe en effet une position majeure. La couture urbaine de ce secteur en périphérie immédiate de l'hypercentre de l'agglomération troyenne est un objectif majeur du projet urbain pour le territoire, s'agissant du lien entre les bords de Seine, les grandes artères d'accès au centre, de la reconquête du tissu d'activités économiques, et de l'habitat.

Il a aussi pour avantage de disposer d'espace. Conjugué aux perspectives envisageables de restructuration et de démolition d'équipements et de logements obsolètes, il représente un potentiel foncier majeur. Ce potentiel peut servir une stratégie de rénovation, au service des habitants du site et au service du développement du territoire.

Le quartier est par ailleurs voisin d'éléments naturels et d'équipements d'espaces verts dont il profite peu à l'heure actuelle, mais qui peuvent constituer un apport considérable de requalification du cadre de vie : canaux de la Seine, Parc des Moulins principalement.

C'est d'ailleurs déjà en termes de préfiguration qu'ont récemment été redéployés des moyens du PRU 1 des quartiers troyens afin de réaliser sur Jules Guesde un programme de résidentialisation (réalisé en 2014/2015). Précédemment avaient été réalisés des travaux de réhabilitation, et quelques aménagements dans les années 1990 dans le cadre des crédits de la politique de la ville de l'époque (création d'un parking et aménagement d'une placette à proximité de l'école du quartier).

L'enjeu habitat

A l'échelle de la politique intercommunale de l'habitat, le quartier Jules Guesde/Vouldy représente un secteur à enjeu majeur compte tenu de ses caractéristiques urbaines et sociales.

Parallèlement, en termes de politique patrimoniale pour Troyes Habitat, ce quartier nécessite des investissements.

S'il constitue aujourd'hui une priorité pour les partenaires, Agglomération, Ville et bailleur social, c'est en premier lieu pour que l'écart avec la rénovation ou le renouvellement des autres quartiers troyens ou de l'agglomération ne se creuse pas encore un peu plus et renforce ainsi son manque d'attractivité, et sa stigmatisation.

L'enjeu économique

Il existe sur le quartier Jules Guesde et dans son voisinage un potentiel de développement économique dont il convient de tirer profit. Il s'agit premièrement de la proximité immédiate d'un pôle de loisirs majeur, structurant à l'échelle de l'agglomération : complexe cinématographique, patinoire, bowling, gamme d'hôtels, restaurants. Le développement d'activités commerciales de loisirs, notamment tournées vers le jeune public, se présente comme un axe porteur.

Le pôle commercial existant dispose également de possibilités de redéploiement (locaux vacants), à favoriser par la requalification urbaine et du stationnement, et en lien avec la Maison de Santé ouverte en 2016.

Plus globalement, l'ancien tissu industriel du secteur environnant présente diverses opportunités de reconversion intéressantes, s'agissant par exemple du pôle de sciences et techniques et d'innovations (centre européen Maille-Mode-Marques...), lié au projet dit « pôle muséal » de la Ville de Troyes le mettant en lien avec les musées du secteur de la cathédrale et les lieux forts du cadre naturel, canaux et parc des moulins. A noter également la présence d'un ancien hôtel d'entreprises objet de réflexions.

Dans le domaine de l'accès à l'emploi et de la création d'entreprises, la présence sur le site d'une permanence du dispositif CitésLab est un point d'appui essentiel pour un éventuel développement du type plateforme de création d'entreprises.

2.1.4 - Diagnostic et enjeux concernant le quartier Chantereigne

Plusieurs points d'étape ont été réalisés, en 2010, en 2012 et en 2014, qui ont mis en évidence les transformations du cadre de vie mais aussi la nécessité de recadrages du programme de la convention qui ont été opérés dans les avenants correspondants. Il convient notamment de rappeler les étapes successives majeures suivantes :

- ✓ le développement d'une stratégie économique, par la relocalisation du magasin Carrefour et la création d'un centre commercial majeur (Escapade). Et la création sur le site ainsi libéré d'une ZAC (2010), prévoyant la construction d'environ 430 logements diversifiés (dont 154 logements sociaux), et des emprises à vocation commerciale, et à vocation d'équipements pour la petite enfance et l'hébergement de personnes âgées.
- ✓ l'absence de résultat de la stratégie de diversification du logement, dont le retrait de l'AFL, ainsi que la faiblesse et le retard de la reconstitution de l'offre sociale sur site, aboutissant à des conséquences préoccupantes : une lourde perte démographique entrainant la fragilisation financière de la commune et des impacts sur la gestion des équipements, l'altération de la dynamique de changement d'image et de mixité sociale, et l'installation de friches urbaines.
- ✓ la mise en évidence lors du point d'étape de 2014 de l'impact positif et important de la revalorisation du quartier. L'effet sur la qualité de vie pour les habitants est significatif et positif, au travers d'un changement spectaculaire du cadre de vie et d'une nouvelle trame urbaine : équipements publics, espaces publics requalifiés, opérations remarquables sur les centres commerciaux réhabilités et redynamisés, désenclavement....
- ✓ certaines dynamiques ont également fait l'objet de bilans très positifs. Citons notamment la gestion urbaine de proximité. Ainsi que l'ensemble du volet économie-emploi : clauses d'insertion et dynamique de création d'emplois au travers du système d'amorçage des projets pour créateurs issus du quartier (CitésLab – 20 créations en 2 ans de fonctionnement).
- ✓ la réorientation du programme à l'issue de ce même point d'étape de 2014 adoptée dans l'avenant de clôture du PRU 1 (2015), sous deux angles : 1) Réorientation de la ZAC Chantereigne vers un renforcement de sa vocation économique. 2) Actualisation du programme habitat : démolitions complémentaires en cœur de quartier (achèvement du changement d'image), diminution en conséquence du programme de réhabilitation (tours démolies), et reconstructions de logements locatifs sociaux sur site, dans le cadre de l'avenant de clôture, et dans le cadre prévisionnel du NPNRU sur la ZAC Chantereigne.

Les préconisations du point d'étape se sont concrétisées au travers des deux dispositifs suivants :

- ✓ l'avenant de clôture de 2015, qui énonce la démolition de 281 logements sociaux supplémentaires, et la construction de 140 logements sociaux sur l'ex parcelle AFL-Sarrail et sur Jean Zay dans le cadre de la reconstitution de l'offre liée aux démolitions supplémentaires.
- ✓ le PRU deuxième génération, qui est l'objet du présent protocole, avec notamment la perspective de reconstruction de 144 logements sociaux sur la ZAC, en réponse aux démolitions effectuées dans le cadre du PRU 1 telles que définies dans la convention de 2008.

Aujourd'hui est posé l'enjeu majeur de parachever ce grand projet. Il s'agit d'accomplir la transformation urbaine du quartier engagée, en grande partie positive, mais fragilisée à terme par les difficultés du projet qu'il convient d'enrayer.

2.2 - Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

2.2.1 - Rappel des objectifs incontournables définis au titre 1 du règlement général du NPNRU

- ✓ augmenter la diversité de l'habitat ;
- ✓ adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées (favoriser une ville plus compacte) ;
- ✓ favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique (services et commerces de proximité, artisanat) ;
- ✓ renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- ✓ viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- ✓ réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures (mise en place d'un parcellaire mutable : adaptation des besoins et des évolutions d'usages).

2.2.2 - Les objectifs opérationnels sur le quartier Jules Guesde

Le projet de renouvellement urbain du quartier Jules Guesde représente une nouvelle ambition pour les PRU Troyens et constitue un levier de rééquilibrage et de développement à l'échelle du territoire de l'agglomération.

Quatre grands objectifs seront à préciser :

- ✓ *Une nouvelle qualité urbaine pour un quartier résidentiel et mixte*

Il s'agit de définir un projet urbain qui permettra de restructurer la trame urbaine pour ouvrir le quartier à la ville, d'insuffler une nouvelle ambiance urbaine et paysagère valorisant les éléments naturels et développant une densité acceptable, et de créer des lieux fédérateurs prenant appui sur les équipements, publics et privés et les commerces reconfigurés.

La qualité du projet urbain doit permettre, d'une part de développer l'attractivité du site, tant pour l'habitat que pour l'activité économique, et d'autre part, de garantir l'unité urbaine et l'équilibre social avec la partie du quartier qui ne sera pas démolie.

- ✓ *Un nouvel habitat, renouvelé et diversifié*

Les logements ayant en grande partie perdu leur attractivité, le choix stratégique de la démolition a été adopté, dont il conviendra de préciser le programme (volume et localisation).

Le foncier ainsi libéré permettra de recréer sur le site une offre nouvelle de logements diversifiés, développant de nouveaux modes d'habiter (petit collectif et individuel, urbanité près du centre-ville, qualité environnementale et énergétique).

Le projet Jules Guesde comporte de fait un volet reconstitution de l'offre sociale démolie. En application de la stratégie intercommunale de l'habitat qui sera précisée dans le PLH, l'objectif est de construire une offre nouvelle de qualité, en petites unités et sur le secteur central de l'agglomération en perte d'attractivité.

Le levier de la réhabilitation et résidentialisation est un autre axe important du projet, dans l'objectif d'une requalification équilibrée sur l'ensemble du quartier, et notamment

l'intégration au projet de toute sa partie sud-ouest. Le projet s'attachera à assurer la relation entre les différents secteurs par l'aménagement urbain, à réinvestir sur les logements qui ne seront pas concernés par la démolition, et généralement, à éviter les risques de contraste entre les secteurs neufs et les autres.

Des principes de relogement et de peuplement, édictés dans le cadre de la C.I.L., accompagneront ces objectifs.

✓ *Un quartier actif*

Le développement sur le quartier des activités économiques et de services sera recherché afin de favoriser la mixité urbaine et le lien social. La stratégie est de tirer parti de la proximité immédiate d'équipements majeurs et structurants à l'échelle de l'agglomération : le pôle de loisirs cinéma/patinoire/bowling, en développant sur le site des activités de loisirs complémentaires tournés vers l'enfance.

La confortation du centre commercial est un autre objectif, s'agissant d'améliorer sa qualité et son intégration urbaine et de commercialiser des locaux vacants, en optimisant notamment le secteur médical et paramédical, en lien avec la Maison de Santé, agréée par l'ARS et ouverte sur le site en 2016.

D'autres axes de développement économique seront explorés, notamment dans le domaine de la création d'entreprises en lien avec le dispositif cités-lab.

✓ *Une vie sociale renouée*

Un projet social sera défini afin de répondre à plusieurs enjeux essentiels. La stratégie en matière d'habitat-peuplement déterminera en grande partie les conditions de la vie sociale pendant et après le projet (habitants relogés, demeurant et nouveaux). Des actions seront déployées afin de retisser un lien social très fragilisé, en matière de développement de la présence humaine sur le quartier et en matière d'ouverture à la ville.

L'offre en équipements et services publics fera l'objet de réflexions et de programmations spécifiques, notamment dans les champs scolaires, de la petite enfance, et de l'animation sociale intergénérationnelle.

Les orientations de programme

Ce projet se concrétisera par un programme dont les orientations préalables, qui seront à préciser durant le temps du protocole, sont les suivantes :

- ✓ la démolition de logements sociaux, pouvant aller jusqu'au nombre de 400. D'ores et déjà, celle des tours du 1-3 et 5-7 rue Abbé de l'Epée est prévue (démarrage anticipé).
- ✓ le développement d'activités économiques pourra s'effectuer sur une emprise pouvant aller jusqu'à 2 hectares (selon potentiel économique et selon part du projet en habitat).
- ✓ la construction de logements, à développer sur une emprise d'environ 2 hectares ou plus qui sera déterminée selon : les formes urbaines et les types d'habitat, partant d'une densité moyenne souhaitée de 100 logements à l'hectare ; le potentiel de diversification ; et la part du projet à consacrer à l'activité économique).
- ✓ le volet réhabilitation / résidentialisation consistera principalement en des travaux de mises aux normes sanitaires ou électriques des appartements (compte tenu du niveau de performance thermique déjà obtenue suite aux réhabilitations réalisés sur la totalité des immeubles dans les années 1990) et à

raccorder les résidentialisations réalisées en 2015 avec le nouveau visage du quartier ainsi redessiné.

- ✓ la refonte des équipements publics : devenir de l'école maternelle dans le cadre d'une réflexion sur la carte scolaire ; création d'un pôle petite enfance pouvant comprendre une crèche (transférée) et un accueil de loisirs en lien avec le pôle loisirs ; transformation de l'actuel accueil social en équipement de proximité multi-utilisateurs de type espace intergénérationnel.
- ✓ la confortation du centre commercial : requalification urbaine et amélioration du stationnement ; réaffectation des locaux vacants : stratégie ciblée vers une extension de la Maison de Santé et la création de commerces orientés vers le paramédical.

2.2.3 - Les objectifs opérationnels sur le quartier de Chantereigne

Il s'agit d'enrayer les difficultés du projet et d'accomplir la transformation du quartier au travers des objectifs suivants :

- ✓ reconstruire des logements pour réduire l'impact démographique des démolitions
- ✓ diversifier l'habitat et offrir des parcours résidentiels
- ✓ intensifier la mixité des flux en renforçant la présence des entreprises et des acteurs économiques
- ✓ désenclaver le secteur par la requalification des espaces publics
- ✓ traiter les friches

L'action doit porter sur l'habitat et sur le développement économique, les deux volets interagissant pour la reconquête d'une attractivité et le rééquilibre social et démographique.

La stratégie habitat

L'objectif est de dérouler une stratégie de diversification de l'habitat sur une dizaine d'années, au travers des deux cadres contractuels que sont l'avenant de clôture du PNRU 1 et le NPNRU-PRIR.

- ✓ démolir l'habitat pesant encore sur l'attractivité du quartier : démolitions complémentaires de 281 logements (3 tours Sarrail et 2 immeubles Jean Zay, qui devaient initialement être réhabilités).
- ✓ construire pour offrir un nouveau type d'habitat correspondant aux attentes des demandeurs du quartier et de l'agglomération (habitat individuel/maison de ville, parcours résidentiels...), reconquérir des habitants, et renouveler le parc de logements sociaux, la production de logements intermédiaires ou privés n'apparaissant pas à ce stade commercialement envisageable. Cette reconstruction est à réaliser :
  - sur la « friche AFL » : îlot Sarrail, 120 LLS, en cours de projet, dans le cadre de l'avenant de clôture), et la future emprise Jean Zay,
  - sur une partie de la ZAC Chantereigne : report des 144 LLS en reconstitution partielle des nouvelles démolitions, dans le cadre du NPNRU.

- ✓ une fois le changement d'image opéré, construire un habitat diversifié au cœur du quartier sur les emprises libérées par les dernières démolitions, ainsi que sur l'ancienne école.

Parallèlement, une politique de relogement et de peuplement sera menée dans le cadre de la CIL, selon des objectifs en cours de définition pour le rééquilibre entre les populations et les territoires. Les démolitions prévues sur Chantereigne font d'ores et déjà l'objet d'un groupe de travail expérimental sur ces aspects.

Le développement économique

Le quartier Chantereigne dispose d'atouts en matière économique :

- ✓ sa localisation proche de la rocade et proche de la plus grande zone d'activité économique de l'agglomération située sur la Chapelle Saint-Luc ;
- ✓ au sein du quartier, la présence d'une dynamique d'acteurs générée par la ZFU et le développement de dispositifs tels que Cités-Lab.

L'objectif est de développer l'installation d'activités économiques en trois directions :

- ✓ impulser l'installation d'activités dans le quartier afin de favoriser la mixité urbaine et le lien social (mixité des flux, présence d'actifs,...). D'ores et déjà le programme de « l'îlot Sarrail » / ex-friche AFL comporte un volet activités et services.
- ✓ soutenir et développer la dynamique de création d'entreprises, notamment par la création d'un Centre d'Affaires de Quartier, qui a fait l'objet d'une mission d'expertise mandatée par l'ANRU et la Caisse des Dépôts suite à l'appel à projets de 2015. Le projet sera porté par Troyes Champagne Métropole, son installation est prévue en cœur de quartier (immeubles Jean Zay gérés par Mon Logis).
- ✓ prioriser l'activité économique et commerciale sur la ZAC Chantereigne. Pour ce faire, la recherche active d'investisseurs est en cours, ainsi que l'adaptation des règles d'urbanisme et du cadre opérationnel (modifications du SCOT et du PLU, et expertise juridico-financière de la ZAC dans le cadre du présent protocole).

Le cadre de vie et la vie sociale

Le projet urbain et social sur le quartier Chantereigne se poursuit, sans rupture opérationnelle, animé par Troyes Champagne Métropole, la Ville de La Chapelle Saint-Luc, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires concernés.

- ✓ la requalification des rues Teilhard de Chardin, Léon Blum et Marie Noël, projet de prolongement du mail Guy Mollet dans le cadre de la ZAC, etc.
- ✓ le traitement des friches et la gestion de l'attente sur les fonciers libérés, sur la parcelle AFL de l'ancien groupe scolaire et l'emprise des 3 tours Sarrail démolies dans le cadre de l'avenant de clôture, constitue un objectif important du projet inscrit au contrat de ville
- ✓ la dynamique en matière la Gestion Urbaine de Proximité perdure et sera pleinement soutenue durant le NPNRU
- ✓ l'action en matière de développement social est également soutenue, dans le cadre du contrat de ville.

Concernant le financement du projet Chantereigne

Il est à noter que, dans le cadre du NPNRU, les crédits ANRU seront fléchés uniquement sur la ZAC.

ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Troyes Champagne Métropole apportera à l'ANRU et à l'ensemble des partenaires concernés certains éléments nécessaires à l'élaboration de la future convention.

Il s'agit principalement des éléments qui permettront de bâtir une programmation de l'habitat pertinente, eu égard aux besoins et à la situation du marché local de l'habitat, et s'inscrivant dans la cohérence de la politique intercommunale de l'habitat, en cours de définition dans le cadre de l'élaboration du PLH et des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement.

Plus précisément, ces éléments porteront sur :

- ✓ les déterminants du choix des immeubles à démolir sur Jules Guesde (caractéristiques des immeubles ; principes du projet urbain),
- ✓ les capacités de diversification de l'habitat sur le site de Jules Guesde, en rapport avec les perspectives de production du marché du logement dans ses différents segments, tant en production neuve qu'en remise sur le marché de logements rénovés. Des données sur les produits attendus par la clientèle (types d'habitat, localisation...) et sur les paramètres économiques de l'offre (volumes du marché, prix immobiliers, capacités financières de la clientèle...) seront produites.
- ✓ les besoins de reconstitution de l'offre sociale démolie, en termes de volume global et en rapport avec les objectifs d'offre nouvelle à promouvoir sur l'agglomération, tant en production neuve qu'en conventionnement de logements rénovés (notamment au travers du PNRQAD sur le Bouchon de Champagne). Des données sur les caractéristiques du parc social existant et sur les stratégies patrimoniales des bailleurs seront fournies.
- ✓ les objectifs de localisation de la reconstitution de l'offre sociale démolie, en développant les raisons du besoin de renouvellement du parc social sur le centre de l'agglomération (secteur 3 du PLH).

L'ensemble des éléments ci-dessus seront produits dans le cadre de l'élaboration du PLH associant tous les acteurs compétents (volet rénovation urbaine du PLH), et relayés dans le cadre du groupe de pilotage rénovation urbaine réunissant les partenaires des projets de renouvellement urbain.

Pour ce qui concerne spécifiquement Chantereigne, ils seront complétés par les résultats de l'étude « attractivité », ainsi que par l'avancement des projets en cours (îlot Sarrail), qui apporteront des éléments permettant de cadrer la programmation des logements prévus sur la ZAC Chantereigne, et sur les projets ultérieurs de diversification (foncier restant en attente sur le quartier, à vocation habitat et/ou économique).

Enfin, s'agissant du relogement et du peuplement, les objectifs définis dans le cadre de la CIL ainsi que des éléments de suivi et de bilan seront présentés à l'ANRU : principes

guidant le relogement, états d'avancement et qualification des résultats, orientations d'attribution des logements sociaux, neufs, et existants situés à proximité du neuf.

La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial sera adoptée au cours de la période du protocole.

Seront par ailleurs apportés des éléments sur l'attractivité économique des deux sites et leur potentiel de développement d'activités. Une capitalisation des éléments d'expertise émanant des acteurs économiques locaux, mobilisés par Troyes Champagne Métropole et les partenaires des deux projets, pourra être fournie.

Enfin, des éléments d'analyse et d'orientation pourront venir éclairer certaines questions particulières : question scolaire sur Jules Guesde, dynamique Insertion-Emploi dans le cadre du contrat de ville, développement de la gestion urbaine de proximité et utilisation de l'abattement de la TFPB, etc...

Afin de permettre la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers, la phase protocole devra permettre de définir les conditions préalables à la mutation différenciée, souhaitée pour les quartiers. Aussi, les études urbaines et en articulation avec le PLH, devront permettre de définir les capacités et les conditions d'accueil d'une offre nouvelle diversifiée. Une attention particulière devra être portée sur l'offre susceptible d'entrer en concurrence avec celle qui serait développée sur les quartiers.

Concernant la production neuve d'offre locative sociale, liée au NPNRU Jules Guesde, la reconstruction de l'offre exclusivement hors des QPV devra être recherchée, dans le cadre d'opérations mixtes. Néanmoins, au regard de l'importance du parc locatif privé, la question du taux de reconstruction de l'offre locative démolie, de la typologie des logements reconstruits et de leur localisation sera à examiner en articulation avec les autres échelles et les autres segments du parc.

Les réflexions sur la stratégie de peuplement seront l'occasion de réaliser un diagnostic du parc de logements, de son occupation et des mécanismes de peuplement, de définir des enjeux et des orientations stratégiques par quartier prioritaire en matière d'offre et d'attribution de logements. Cette analyse, qui contribuera à la rédaction de la convention d'équilibre territorial. Sauf opérations spécifiques, notamment les opérations de démolition mentionnées à l'article 5, elle devra être formalisée préalablement au lancement de tout plan de relogement. Elle devra définir les modalités de mise en place des plans de relogement dans le triple objectif mentionné par le règlement général de l'ANRU :

- ✓ garantir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- ✓ réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion par un accompagnement fort des ménages,
- ✓ garantir les équilibres sociaux du territoire.

ARTICLE 4 - LE PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. A la demande de l'ANRU, Troyes Champagne Métropole communiquera les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

La définition des programmes de la future convention s'appuiera en grande partie sur les réflexions stratégiques ou spécifiques menées par Troyes Champagne Métropole avec ses partenaires dans le cadre de ses instances partenariales, stratégiques et techniques, s'agissant notamment :

- de la stratégie et de la programmation en matière d'habitat,

- du diagnostic social partagé sur le quartier Jules Guesde (actualisation socio-démographique, analyse en matière de vie sociale et de fonctionnement du quartier, réflexion sur l'offre de services et d'équipements publics)
- des programmations sur les volets activités économiques et équipements publics.

Parallèlement, des études et des missions particulières seront menées :

➢ **une étude urbaine sur Jules Guesde**

Son objet est la définition du projet urbain, sa programmation, et l'approche de ses conditions de faisabilité. L'étude produira le schéma directeur du projet urbain, accompagné d'un cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères, d'un tableau de programmation, de plans de contraintes et réseaux, et d'un plan de phasage. Calendrier : étude en cours.

➢ **en matière de communication, concertation, co-construction du projet avec les habitants sur Jules Guesde (Maison du Projet)**

Une Maison du Projet sera ouverte sur le quartier, qui s'articulera avec le futur conseil citoyen. Le contenu de l'action à développer dans ce cadre ayant besoin d'être précisé, une mission d'AMO apportera à Troyes Champagne Métropole l'expertise nécessaire afin de définir la stratégie et les méthodes de communication, de concertation et de co-construction à déployer avec les habitants et les acteurs du site. Calendrier : démarrage septembre 2016, durée 6 mois.

Suite à la mission, des actions de communication et de participation des habitants seront organisées, l'ouverture de la Maison du projet étant prévue au 2ème semestre 2017.

➢ **une étude sur « l'attractivité résidentielle et économique » de Chantereigne**

L'objet de l'étude est d'apporter les éléments d'analyse permettant de préciser la stratégie d'attractivité sur l'habitat et la programmation des logements, ainsi que sur l'attractivité économique. Sur le volet habitat, il s'agit d'une double approche sociologique et immobilière sur la place de Chantereigne dans le marché local de l'habitat et dans la stratégie à l'échelle de l'agglomération, ainsi que sur les attentes de la population. Sur le volet économique, l'étude portera sur le potentiel de diversification fonctionnelle sur le quartier, le lien avec le projet de « centre d'affaires de quartier » pour créateurs d'entreprises, et concernant la ZAC, l'analyse des conditions d'attractivité des investisseurs potentiels et du fonctionnement urbain. La mission consistera également en des préconisations en matière de programmation des projets sur la ZAC Chantereigne et les autres emprises foncières disponibles à terme, et en matière de peuplement pour le locatif social. Calendrier : démarrage 1er semestre 2017, durée de l'étude 8 mois.

➢ **une expertise juridique et financière sur la ZAC Chantereigne**

Une mission d'AMO sera lancée sur l'ingénierie financière et les adaptations juridiques éventuellement nécessaires sur la ZAC, suite à l'évolution de son programme et la situation déficitaire du bilan d'aménagement (dossier de ZAC, traité de concession...). Calendrier : 2017.

- **des études préalables complémentaires à l'étude urbaine**

En complément de l'étude urbaine pour le quartier Jules Guesde, et dans un objectif de préciser certaines orientations pour une mise en œuvre réussie du projet de renouvellement urbain, des crédits sont réservés pour permettre un volet d'études ou d'expertises :

- ✓ prestations en matière d'analyse sociologique ou de fonctionnement social du quartier : l'objectif est, en lien avec la mise en place début 2017 du diagnostic social partagé avec les acteurs de terrain, d'alimenter l'étude urbaine et de conforter certains choix notamment en matière de programmation d'équipements ; des prestations pour faire intervenir un sociologue sont prévues dans ce cadre ;
- ✓ prestations techniques portant sur l'analyse complémentaire de réseaux ou sur le patrimoine arboré du site afin de conforter les choix urbains
- ✓ expertise portant sur la programmation habitat du projet. Cette expertise est envisagée parallèlement à l'étude urbaine, à partir de la définition de premiers principes du projet urbain et sur la base des orientations des documents cadre en cours de définition à l'échelle du territoire : le PLH et les travaux de la CIL. L'expertise aura pour objectif de préciser le programme de reconstruction-diversification sur le site, ainsi que les problématiques liées à la reconstitution du locatif social découlant du projet envisagé. Elle comportera également une analyse des propositions de l'étude urbaine sur les modes d'habiter (formes architecturales, intégration urbaine, typologie,...) au regard des attentes du marché local de l'habitat, des préconisations en termes de stratégie de commercialisation (cibles, temporalité...), et des recommandations sur les parcours résidentiels induits par le projet.

ARTICLE 5 - OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'ANRU (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'ANRU conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

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.

➢ **Démolition 129 logements de Troyes Habitat**

Le démarrage anticipé de l'opération de relogement-démolition de deux immeubles situés aux 1-3 et 5-7 de la rue de l'Abbé de l'Epée, représentant 129 logements, est autorisé, avec prise en compte de démarrage au 12 septembre 2016, date du comité national d'engagement de l'ANRU.

Libellé précis	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Date de prise en compte de démarrage de l'opération (semestre et année)
Démolition de 129 logements (1-3 et 5-7 rue Abbé de l'Epée)	QP010007	10/TROYES HABITAT /398729004	2016-2

5.2 - Opérations d'investissement non financées par l'ANRU dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires est directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré-opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence. La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de CE.

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

Différents modes participatifs existent déjà sur les territoires concernés par le NPNRU. Ces dispositifs doivent évoluer pour, tout en respectant les spécificités locales, s'adapter à la loi de programmation du 21 février 2014 qui prévoit :

- ✓ la mise en place de conseils citoyens sur tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville afin de conforter les dynamiques citoyennes existantes et de favoriser une plus grande mobilisation des habitants ;
- ✓ l'ouverture de maisons du projet pour les projets de renouvellement urbain afin de favoriser leur co-construction avec les habitants et les acteurs locaux. Les membres des conseils citoyens doivent être associés à la maison du projet.

Le cadre des conseils citoyens est prévu dans le Contrat de ville. Il spécifie le caractère expérimental de leur lancement sur les deux PRU pour un éventuel déploiement ultérieur sur d'autres QPV.

- **Sur Jules Guesde :**

Un conseil citoyen sera mis en place par la Ville de Troyes sur le quartier. Les membres seront désignés par tirage au sort sur liste électorale, appel à candidature, candidature spontanée et sur invitation de la collectivité en tant que personnes ressources.

La Maison du projet, portée par Troyes Champagne Métropole, sera installée dans un bâtiment à aménager, sécuriser et équiper, situé à l'intérieur de la partie nord du quartier. Elle fonctionnera de manière à assurer l'association du conseil citoyen ainsi que des autres acteurs de proximité. Son ouverture est prévue en avril-mai 2017.

- **Sur Chantereigne :**

Chantereigne dispose déjà d'une Maison de la Rénovation Urbaine (MRU) mise en place lors du précédent PRU, et qui perdurera durant le protocole.

Depuis novembre 2014, la Ville de La Chapelle Saint-Luc a engagé une phase d'expérimentation autour de la participation des habitants, avec le soutien et les compétences de la Fédération des Maisons des Jeunes et de la Culture dans la perspective de l'installation d'un Conseil Citoyen. Un groupe d'habitants s'est mobilisé depuis le mois de janvier 2015. La démarche initiée aboutit à la création d'un Conseil Citoyen, avec 17 personnes identifiées, dont l'installation est organisée pour mi-octobre 2016.

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

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, et à l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 23 octobre 2015, co-présidée par le président du Grand Troyes et par la préfète de l'Aube, et associant les maires de l'ensemble des communes du Grand Troyes, les bailleurs sociaux et les partenaires concernés.

La CIL a mené des travaux intensifs au sein de plusieurs groupes de travail :

- ✓ l'un pour l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (réuni au 1er semestre 2016) : définition d'objectifs et de critères d'attribution et de mutation en vue de la mise en place par étapes de critères aux différentes échelles territoriales. L'objectif est la signature de la convention en décembre 2016.
- ✓ l'un pour l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion Partagée de la Demande et d'information des demandeurs (démarrage septembre 2016).
- ✓ enfin, un groupe relogement travaillant sur des orientations pour les relogements liés au renouvellement urbain, dans une recherche d'équilibre entre quartiers QPV et hors QPV. Une expérimentation est en cours sur Chantereigne sur des principes quantifiés d'accueil des ménages « déstabilisants » sur les quartiers et hors QPV. La démarche sera mise en place sur Jules Guesde fin 2016.

Pour le quartier Chantereigne, le relogement lié à l'avenant de clôture du PRU 1 (démolitions) est régi par la charte de relogement conclue en 2008.

Pour le quartier Jules Guesde, une charte de relogement sera conclue en fonction du programme de démolition.

ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

8.1 - La gouvernance

Les projets de renouvellement urbain sont intégrés au Contrat de ville en tant qu'orientations de programme de son volet urbain, et la gouvernance du Contrat de ville incorpore leur pilotage. La conduite globale du Contrat de ville (sur tous ses axes d'actions) s'effectue au travers :

- ✓ d'un comité de pilotage et d'un comité stratégique qui associent les acteurs décisionnels sur l'ensemble des champs, parmi lesquels les représentants des signataires du présent protocole ;
- ✓ d'un comité de suivi opérationnel qui associe les agents techniques chargés de la conduite du contrat de ville sur l'ensemble de ses volets. Il intègre les chefs de projet renouvellement urbain et les chargés de GUP, de Troyes Champagne Métropole et des deux communes impliquées, ainsi que les agents techniques de l'Etat compétents en la matière.
- ✓ de groupes de travail thématiques. Le renouvellement urbain est l'un de ces champs thématiques.

La conduite des projets de renouvellement urbain s'organise sur les principes suivants :

- ✓ un comité de pilotage associant les acteurs décisionnels des deux projets de renouvellement urbain, pour une conduite coordonnée tant en termes d'objectifs qu'en termes de modalités de mise en œuvre. Le comité de pilotage sera co-présidé par l'Etat et Troyes Champagne Métropole.
- ✓ deux comités techniques propres à chacun des projets :
  - o le comité technique du projet de renouvellement urbain du quartier Jules Guesde, associant, outre l'Etat et Troyes Champagne Métropole, la Ville de Troyes et Troyes Habitat, ainsi que d'autres partenaires souhaités selon le programme d'intervention défini ;
  - o le comité technique du projet de renouvellement urbain du quartier Chantereigne associant, outre l'Etat et Troyes Champagne Métropole, la Ville de La Chapelle Saint-Luc, Troyes Habitat, Mon Logis et Aube Immobilier, ainsi que d'autres partenaires souhaités selon le programme d'intervention défini.

8.2 - La conduite de projet et les moyens d'ingénierie

La conduite opérationnelle dédiée aux projets de renouvellement urbain s'effectuera avec les moyens humains suivants :

- ✓ **pour Troyes Champagne Métropole :**
  - o le pilotage est assuré au sein du pôle Habitat - Politique de la Ville – Dispositifs contractuels, par l'équipe « Politique de la ville » sous la responsabilité de son chef de service, qui assure la fonction de directeur de projet NPNRU.
  - o un chef de projet est dédié à 100% à la conduite du volet renouvellement urbain du contrat de ville comprenant principalement les deux PRU.
  - o les chargés de mission sur la GUP et la participation citoyenne, sur la cohésion sociale, et sur le volet emploi et développement économique, ainsi que la personne chargée de la gestion administrative et financière de la politique de la ville, apportent leurs compétences à la conduite du NPNRU.

- la participation du service Habitat aux projets s'articule étroitement au sein du pôle Habitat – Politique de la ville- Dispositifs contractuels.

✓ **pour la Ville de Troyes**
- le Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Troyes (service partagé Grand Troyes) assure le suivi du projet Renouvellement Urbain
- un « coordinateur quartier » de l'équipe de proximité de la Ville de Troyes, vient en appui au chef de projet concertation, GUP et participation citoyenne du Grand Troyes.
- le chef de projet politique de la ville est associé au sein du comité de suivi opérationnel du contrat de ville

✓ **pour la Ville de La Chapelle Saint-Luc :**
- le pilotage est assuré par un chef de projet renouvellement urbain (financé pour quatre ans dans le cadre de l'avenant de clôture du PRU) ;
- un chef de mission GUP et participation citoyenne participe au projet ;
- le chef de projet politique de la ville est associé au sein du comité de suivi opérationnel du contrat de ville

✓ **au sein de Troyes Habitat :**
- le pilotage est assuré par un chef de projet Renouvellement Urbain ;
- un chargé de relogement est désigné pour le suivi des PRU.

✓ **au sein de Mon Logis :**
- le pilotage est assuré par le Directeur du renouvellement urbain de l'organisme, assisté d'un coordinateur intervenant en AMO, spécifiquement dédié aux PRU de l'agglomération troyenne.
- un coordinateur du relogement assure le suivi global du processus et le responsable du pôle proximité et les responsables d'opérations complètent l'équipe.

✓ **au sein d'Aube Immobilier :**
- une chargée de mission auprès de la Direction du patrimoine assure la coordination des PRU.

8.3 - L'association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les acteurs économiques, les investisseurs potentiels et toute autre partie prenante seront impliqués le plus en amont possible à la définition du projet de renouvellement urbain au sein des instances de pilotage du NPNRU, de la politique intercommunale de l'habitat et de la Conférence Intercommunale du Logement, ainsi que du Contrat de ville.

ARTICLE 9 - LES OPERATIONS FINANCEES 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 joint en annexe. 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. La participation de l'ANRU est sollicitée, sur la base des assiettes forfaitaires définies dans le règlement financier du 24 mars 2015 relatif au NPNRU et spécifique au protocole de préfiguration. Le taux de subvention est au maximum de 50% de l'assiette hors taxe, révisable selon les critères de modulation des aides définis par l'ANRU.

Les dépenses seront éligibles à compter de la date du Comité d'Engagement actant le protocole, soit le **12 septembre 2016**.

9.1 - Les modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet

Les profils de deux postes concernés sont présentés en annexe.

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subv. prévisionnelle	Taux de subv. Anru	Montant prévisionnel de subv.Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestres
Directeur de projet Temps à 50% sur le NPNRU	150 6010007 14 0001 001	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	57 500 €	50 %	28 750 €	12/09/16	2016-2	3
Chef de projet renouv. urbain Temps à 100% sur le NPNRU	150 6010007 14 0001 002	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	115 000 €	50 %	57 500 €	12/09/16	2016-2	3

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

Afin de tenir compte des attendus des partenaires suite au CNE, notamment sur le volet habitat du programme d'études, et suite à la notification du marché de l'étude urbaine en janvier 2017 (coût 70 000 € HT et non 60 000 € HT), le porteur de projet a sollicité un réajustement des crédits de subventions ANRU comme suit :

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subv. prévisionnelle	Taux de subv. Anru	Montant prévisionnel de subv. Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestres
Étude urbaine	150 6010007 14 0001 003	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	70 000 €	50 %	35 000 €	12/09/16	2016-2	3
AMO stratégie communication/ co-construction (maison du projet)	150 6010007 14 0001 005	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	35 000 €	35 %	12 250 €	12/09/16	2016-2	3
Actions de communication et co-construction avec habitants	150 6010007 14 0001 006	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	40 000 €	35 %	14 000 €	12/09/16	2016-2	3
Etudes préalables complémentaires à l'étude urbaine	150 6010007 14 0001 004	QP010007	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	90 000€	50 %	45 000 €	12/09/16	2016-2	3

Pour mémoire, NPNRU-PRIR

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestres
Étude sur l'attractivité résidentielle et économique	1506010003 14 0001 007	QP010003	10/TROYES CHAMPAGNE METROPOLE /20006925000013	45 000 €	50 %	22 500 €	12/09/16	2016-2	3
Expertise juridico-financière ZAC	1506010003 14 0002 001	QP010003	10/COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-LUC/211000765	55 000 €	50 %	27 500 €	12/09/16	2016-2	3

Le taux d'intervention de l'ANRU est au maximum de 50% de la base de financement HT. Les taux cumulés ANRU et CDC ne pourront excéder ce maximum. Un décroisement sera recherché entre l'ANRU et la CDC.

Les conclusions des 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 - Les modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

La Caisse des Dépôts a signé le 2 juin 2016 avec le Grand Troyes, ainsi qu'avec la Ville de Troyes, un protocole-cadre définissant des axes prioritaires de travail en commun ; dont notamment, au titre des quartiers prioritaires de la politique de la ville, le développement économique et le soutien à l'entreprenariat.

Les opérations susceptibles d'être financées par la Caisse des Dépôts 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. Il s'agira principalement du soutien à l'ingénierie en matière de développement économique.

ARTICLE 10 - LES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION *(à titre exceptionnel)*

Néant

ARTICLE 11 - LA DUREE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée de 18 mois maximum. 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), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole. Il est à noter que les études devront être engagées dans un délai de 12 mois à compter de la signature du présent protocole.

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 aux articles 9 et 10 du présent protocole. Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 12/09/2016 et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **11/03/2018**. La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au **11/03/2018**.

11.2 - La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 12/09/2016 (date du Comité National d'Engagement de l'ANRU). Le présent protocole s'achève le 11/03/2019.

ARTICLE 12 - LES 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, Troyes Champagne Métropole déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

ARTICLE 13 - LES CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

13.1 - Les contreparties mises à disposition d'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 réservation de logements locatifs sociaux.

13.2 - L'intégration des exigences d'insertion des habitants des quartiers politique de la ville dans les marchés publics destinés aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre des projets de renouvellement urbain objets du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations, conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 instaurant la charte nationale d'insertion. 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.

Sur l'agglomération troyenne, le plan d'application de la charte nationale d'insertion a été signé le 16 juillet 2007. Il est visé dans le contrat de ville 2015-2020. Il s'est développé sur les quartiers en renouvellement urbain du PNRU 1 et bénéficie d'un bilan très positif. Troyes Champagne Métropole en assure l'animation par un chargé de mission Insertion affecté à la conduite de la charte afin de fédérer l'ensemble des acteurs de l'Insertion-Emploi-Formation autour des projets. Il s'agit d'offrir une prestation globale aux maîtres d'ouvrage et entreprises intervenant dans le cadre des projets de rénovation urbaine.

13.3 - Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier annexé 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 l'Agence relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant de subvention global maximal non actualisable de **242 500** € en matière de conduite de projet et d'études et expertises, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. 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 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.

13.4 - Contrôles 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 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 de la convention 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 au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées 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.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

13.7 - Clause de renégociation du protocole et modification 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.

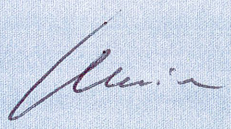
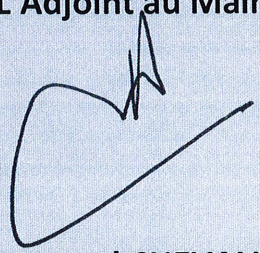
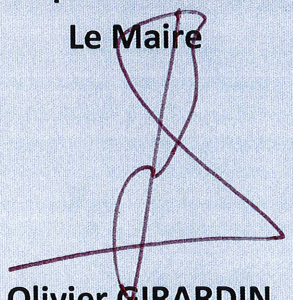
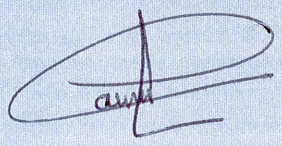
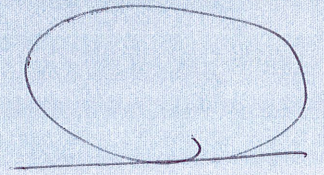
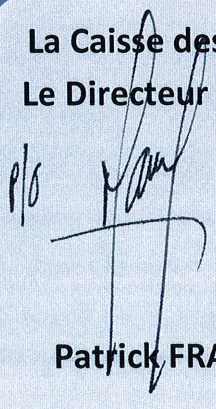
Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

13. 8 - Les 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.

Troyes, le 11 MAI 2017

L'Etat La Préfète  Isabelle DILHAC	L'ANRU Le Directeur Général  Nicolas GRIVEL	Troyes Champagne Métropole Le Président  François BAROIN
La Ville de Troyes L'Adjoint au Maire  Bertrand CHEVALIER	La Ville de La Chapelle Saint-Luc Le Maire  Olivier GIRARDIN	Mon Logis Le Directeur Général  Serge LAURENT
Troyes Habitat Le Directeur Général  Philippe COUDROT	Aube Immobilier Le Directeur Général  Eric PROTTE	La Caisse des Dépôts Le Directeur Régional  Patrick FRANÇOIS

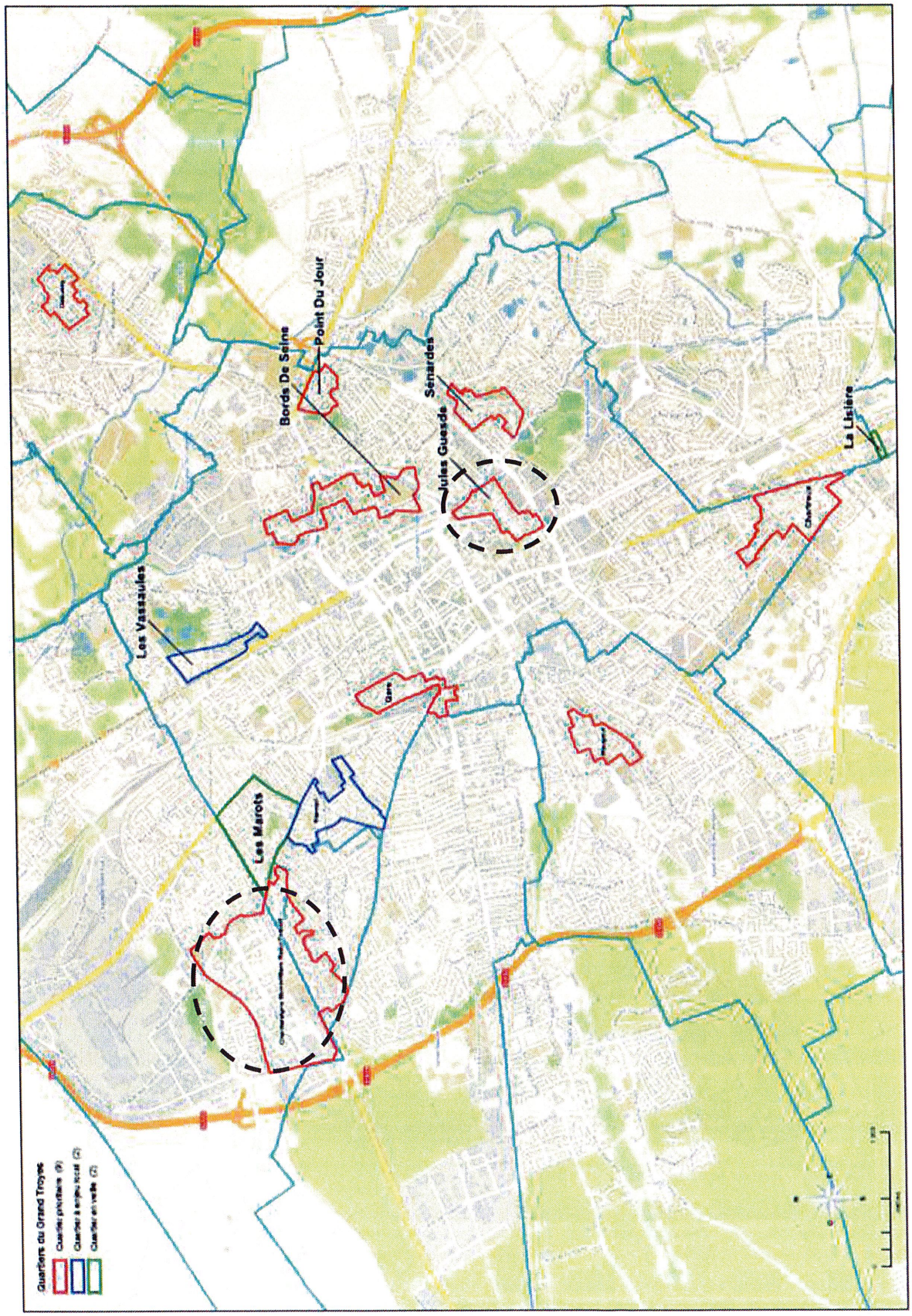
ANNEXES

NPNRU – Protocole de préfiguration

ANNEXE 1

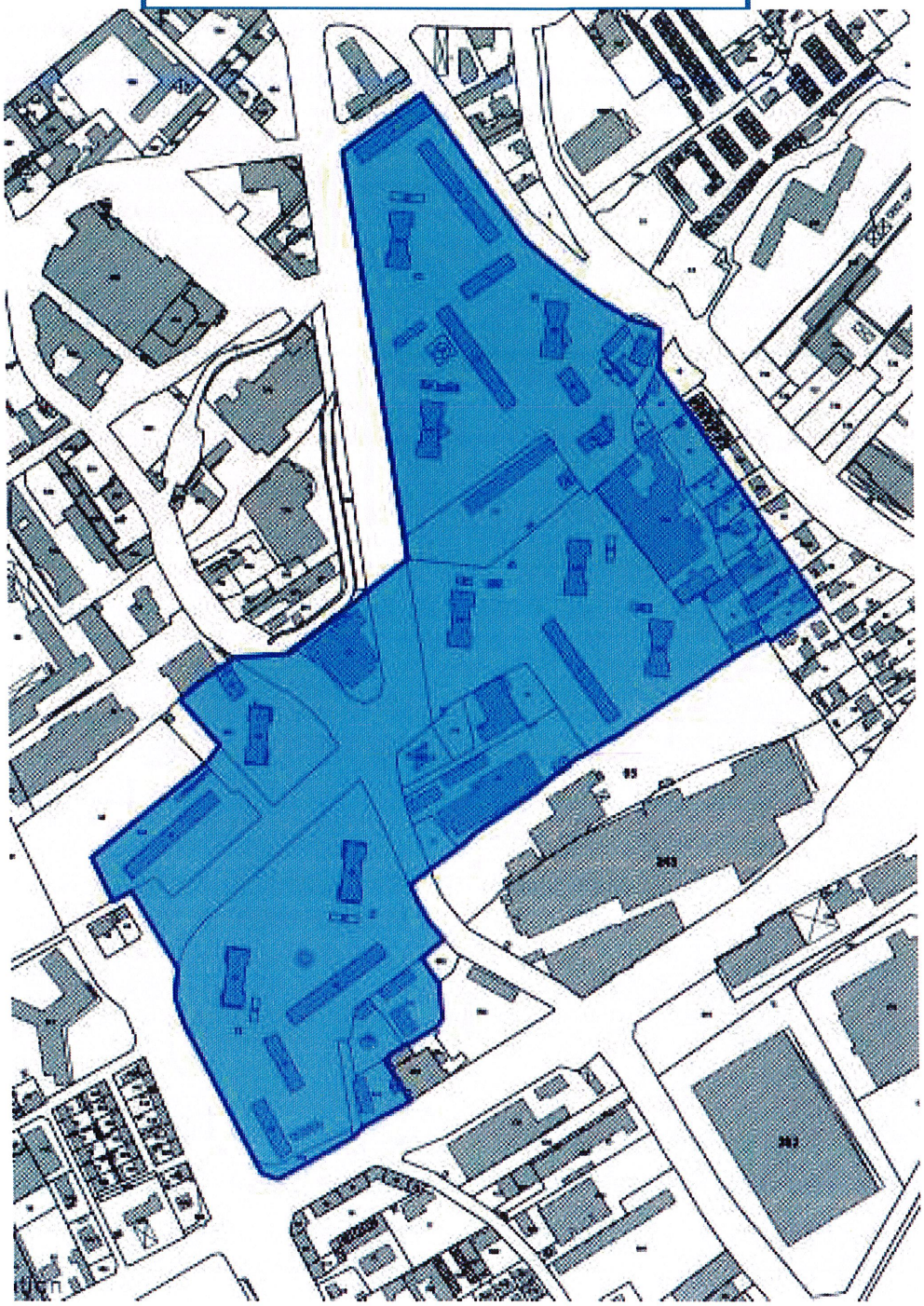
PLAN DE SITUATION & PLANS DE PERIMETRE DES QUARTIERS NPNRU

Les 13 quartiers du Contrat de Ville
Situation des quartiers Jules Guesde et Chantereigne



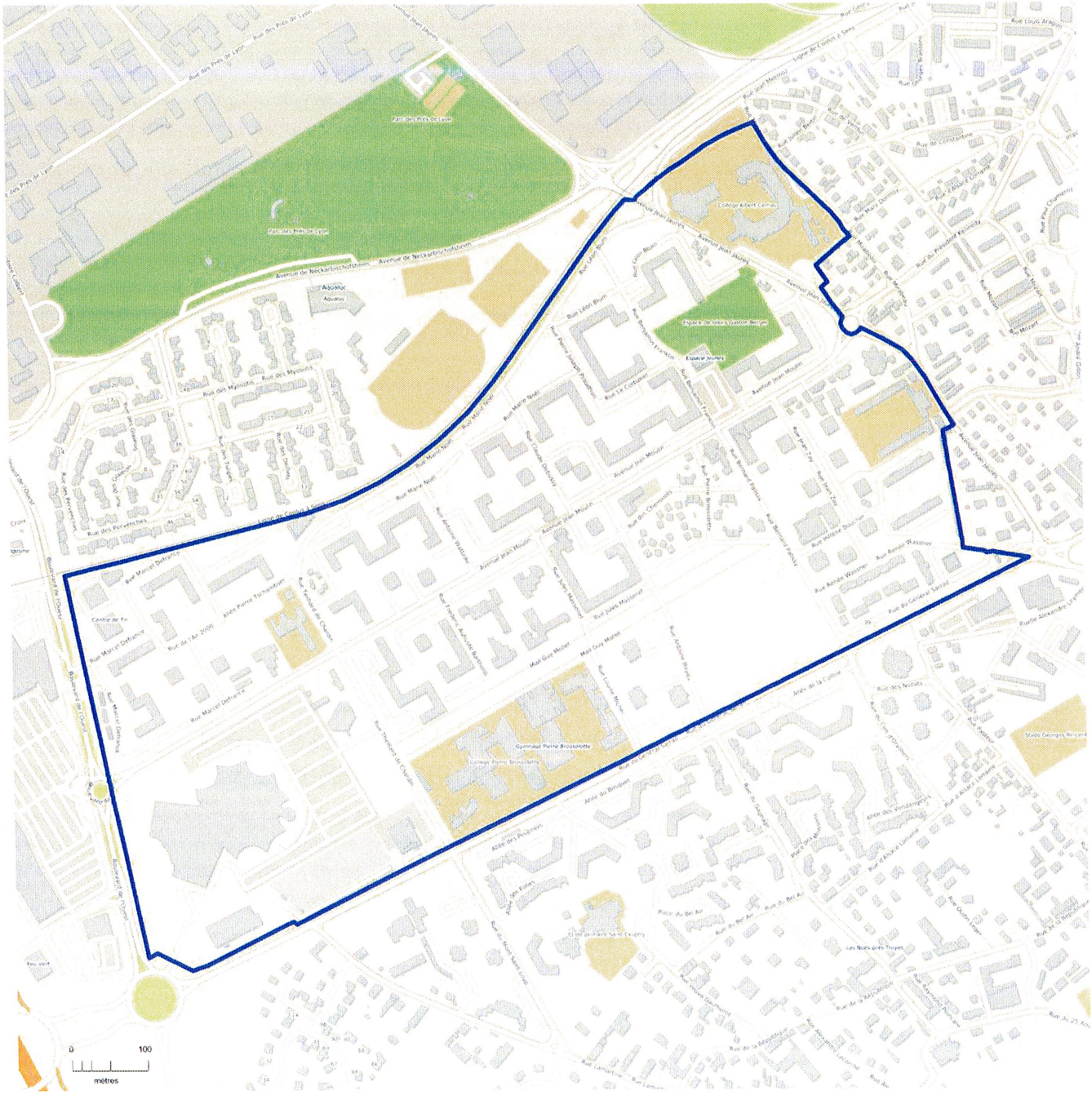
QUARTIER JULES GUESDE

(TROYES)



QUARTIER CHANTEREIGNE

(LA CHAPELLE SAINT-LUC)



NPNRU – Protocole de préfiguration
ANNEXE 2
Document de présentation du protocole de préfiguration
(réunion du CNE du 12 septembre 2016)

NPNRU
de l'agglomération troyenne

Protocole de préfiguration

QUARTIERS JULES GUESDE ET CHANTEREIGNE

CNE de l'ANRU du 12 septembre 2016

SOMMAIRE

1. LE TERRITOIRE ET SON PROJET / LA POLITIQUE DE LA VILLE SUR L'AGGLOMERATION
2. LA RENOVATION URBAINE SUR L'AGGLOMERATION - BILANS
3. LES DEUX PROJETS
   - L'habitat, premier enjeu du NPNRU
   - Jules Guesde
   - Chantereigne
4. L'ASSOCIATION DES HABITANTS
5. PROGRAMME DE TRAVAIL
6. PILOTAGE
7. CALENDRIER
8. TABLEAU FINANCIER

3

1. LE TERRITOIRE ET SON PROJET

LA POLITIQUE DE LA VILLE SUR L'AGGLOMERATION



4

LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMERATION TROYENNE EN 2016

Agglomération et périurbain : des tendances à inverser

L'Agglomération Troyenne :
(19 communes)
130 194 habitants* / 42% de l'Aube (305 606 hab)

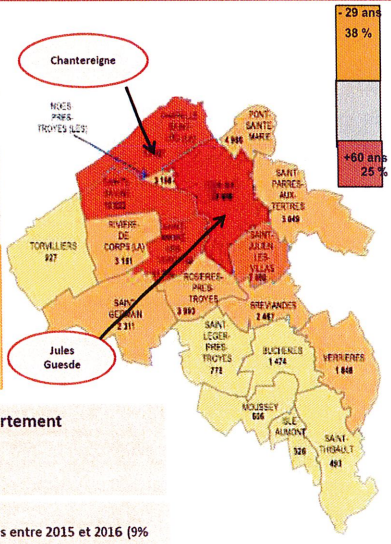
Une démographie à soutenir :

Une population modeste et relativement jeune – une tendance à la paupérisation :

- Moyenne de revenus faible : revenu médian 17 787 € #
- Chômage 18%, + 3% 2007-2012*
- Taux de pauvreté 19,3%*
- Familles monoparentales 10,8%

Troyes : 60 009 habitants*
(2007 – 2012 * : - 0,6%)
Taux pauvreté : 24,6%
Taux de chômage* : 21% / + 3%

La Chapelle St Luc : 12 878 habitants* (2007 – 2012 * : - 0,8%)
Taux de pauvreté : 32,6%
Taux de chômage* : 28% / + 6%



Une perte d'attractivité de l'agglomération par rapport au département (phénomène de périurbanisation)

- Aube : + 4,6% / 1999 à 2012
- Grand Troyes : + 0,4% / 1999 à 2012 - * : - 0,1% / 2007 – 2012

Un ralentissement de l'activité économique

- Un indicateur : - 800 000 € de Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises entre 2015 et 2016 (9% de la ressource 2015).
- Une diminution du nombre d'offres d'emploi de 19,4% entre 2010 et 2013

* Source INSEE 2012
CGET/C.de.Ville

5

GOUVERNANCE – PROGRESSION DE L'INTERCOMMUNALITÉ

2017 : une extension majeure pour le territoire

Poursuite de l'extension en réflexion :
Vers un pôle métropolitain avec d'autres unités urbaines (enjeu régional)

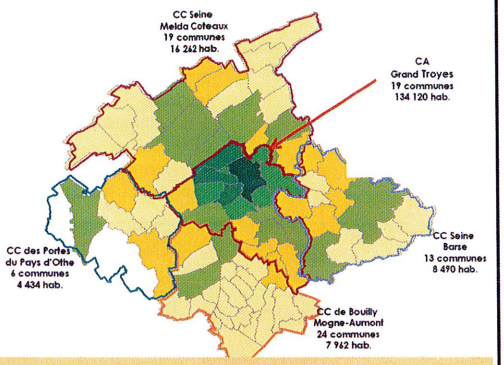
2017
LE GRAND TROYES A 81 COMMUNES
Fusion
du GT-Communauté d'Agglomération
avec 4 Communautés de communes :
Total 81 communes, 165 000 habitants.

2015
Processus de mutualisation entre Ville de Troyes et Grand Troyes (étape cadres…)

2014 :
Extension à 19 communes : 130 194 hab.
1999 :
Communauté d'agglomération
1993 :
Communauté de communes
1963 :
SIVOMAT 11 communes
autour de la ville centre

L'extension du Grand Troyes au 1er janvier 2017

La population : 171 268 habitants



Une extension sur territoires ruraux,
sans quartiers en politique de la ville,
moins de 500 logements sociaux s'ajoutant aux 19 500 du GT.

6

LE PROJET DE TERRITOIRE

Un Plan d'Action Communautaire 2015 – 2020 sur 3 axes prioritaires

Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants
- Rénovation urbaine
- Habitat
- Plan Climat / développement durable
- Gestion raisonnée des déchets
- Chauffage urbain
- Assainissement
- Trame hydraulique / prévention des risques naturels
- Haut débit / NTIC

Renforcer la vitalité du territoire pour développer son attractivité
- Économie
- Enseignement supérieur
- Tourisme
- Culture
- Commerce
- Aménagements structurants

Accompagner les habitants au quotidien
- Déplacements
- Cohésion sociale
- Points Conseil Emploi
- Insertion économique
- Sport / Gens du voyage
- Sécurité prévention

LE PROJET DE TERRITOIRE

7

La politique de la ville, une politique intercommunale intégrée

LES OUTILS DU GRAND TROYES

Le GT continue de renforcer ses compétences sur la politique de la ville :

- **La rénovation urbaine :** réalisation des PRU 1 ambitieux, prolongement avec NPNRU
- **L'habitat :** mobilisation majeure des élus, important renforcement de moyens,
- **La sécurité et la prévention de la délinquance : CISPD** en cours de définition
- **La réussite éducative : PRE,** portage repris par le GT
- **L'insertion par l'économique :** portage par le GT, un point fort majeur des PRU 1, poursuite

1-La dimension européenne du contrat de ville avec l'axe urbain du **FEDER** auquel le GT a candidaté
2- Le **Contrat de plan Etat Région** sollicité au titre du volet territorial
3- La politique de **solidarité urbaine régionale,** en cours de définition
4- **L'accompagnement financier du Grand Troyes** au profit de la rénovation urbaine et de la cohésion sociale

INSTANCES ET OUTILS DE LA POLITIQUE HABITAT

La CIL : installée le 23 octobre 2015
Le 2ème PLH : élaboration lancée (diagnostic juin 2016)
L'observatoire : développe

INSTANCES ET OUTILS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le NPNRU

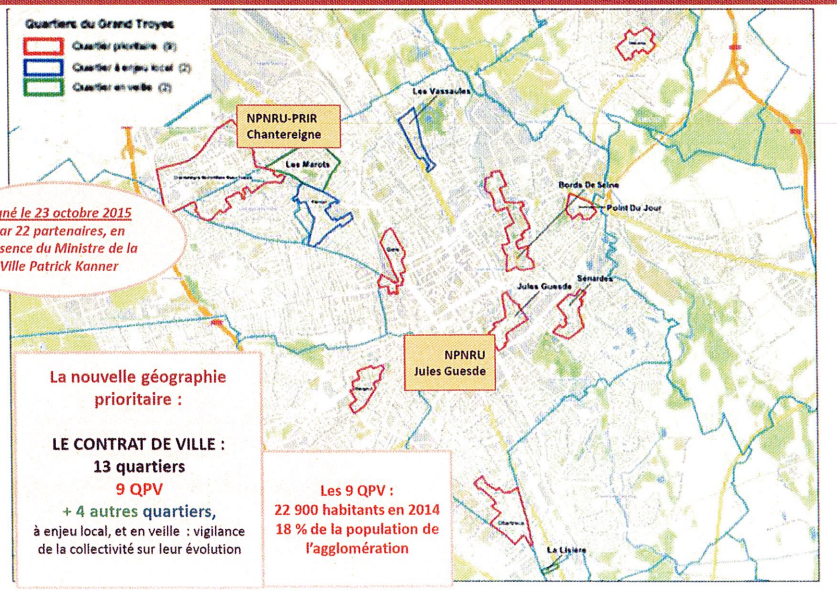
Le contrat de ville

Convention d'équilibre territorial en cours, aboutissement fin 2016

LE CONTRAT DE VILLE 2015 – 2020

8

Une politique de solidarité pour 1 habitant sur 5



Signé le 23 octobre 2015 par 22 partenaires, en présence du Ministre de la Ville Patrick Kanner

La nouvelle géographie prioritaire :

LE CONTRAT DE VILLE : 13 quartiers
9 QPV
+ 4 autres quartiers,
à enjeu local, et en veille : vigilance de la collectivité sur leur évolution

Les 9 QPV :
22 900 habitants en 2014
18 % de la population de l'agglomération

LE CONTRAT DE VILLE 2015 – 2020

Une politique déclinée en 32 orientations

3 piliers, 9 axes thématiques, 3 transversaux, 32 orientations

PILIER COHESION SOCIALE

- Axe 1 - EDUCATION, PARENTALITE
- Axe 2 - SANTE
- Axe 3 - CULTURE, SPORTS, LOISIRS
- Axe 4 - ACCES AUX DROITS

PILIER CADRE DE VIE

- **Axe 5 - RENOUVELLEMENT URBAIN ET GESTION URBAINE DE PROXIMITE**
- **Axe 6 - HABITAT ET PEUPLEMENT**
- Axe 7 - SECURITE ET PREVENTION DE LA DELINQUANCE

PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

- Axe 8 - EMPLOI, FORMATION, INSERTION
- Axe 9 - DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Et 3 axes transversaux

- T1 – CITOYENNETÉ
- T2 – JEUNESSE
- T3 - MOBILITÉ

Axe 5 - RENOUVELLEMENT URBAIN ET GESTION URBAINE DE PROXIMITE

5-A/ Développer le renouvellement urbain au travers de grands projets :

Chantereigne, Jules Guesde, Bords de Seine, Quartier Gare

5-B/ Améliorer le cadre de vie des quartiers prioritaires et mieux articuler gestion et projet

Traiter les friches / Programmer des aménagements urbaines / Intégrer les enjeux de gestion

5-C/ Conforter et étendre la Gestion Urbaine de Proximité

Axe 6 - HABITAT ET PEUPLEMENT

6-A/ Développer les outils de mesure et d'évaluation pour cadrer l'action

6-B/ Définir et traduire de façon opérationnelle une politique de peuplement adaptée et volontaire pour le territoire

6-C/ Créer les conditions d'attractivité des quartiers par une offre d'habitat en phase avec le marché et le territoire

6-D/ Améliorer l'accompagnement des ménages

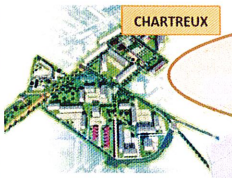
2. LA RENOVATION URBAINE SUR L'AGGLOMERATION

Bilans



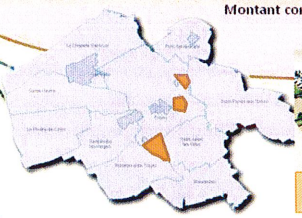
UN PNRU 1 AMBITIEUX

11



CHARTREUX

LES 3 QUARTIERS TROYENS
10 400 habitants
Montant conventionné (actualisé 2013) :
151 M€ TTC



POINT DU JOUR



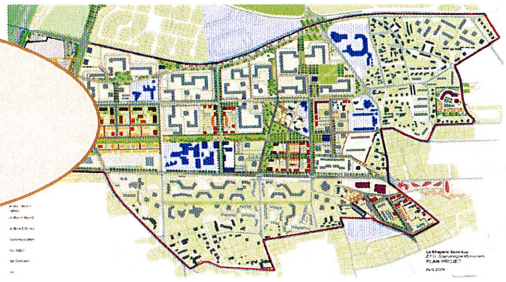
SENARDES

+ JULES GUESDE
Etudié mais non retenu dans PNRU 1
Programme de résidentialisation par redéploiement de crédits PNRU 1

+ PLANCHE CLEMENT - Opération isolée. Accord partenarial 2013 :
9 M€ /180 logts



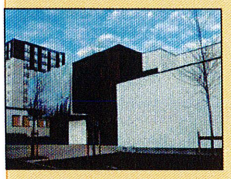
CHANTEREIGNE-MONTVILLIERS
BEAU TOQUAT
La Chapelle St-Luc / Les Noës près Troyes/Troyes
7 800 habitants
Montant conventionné (actualisé 2015) :
178 M€ TTC



DES REUSSITES MAJEURES...

12

LA REQUALIFICATION DU CADRE DE VIE







L'INSERTION ECONOMIQUE
une démarche partenariale à l'échelle l'agglomération, des objectifs dépassés

LA GUP
des équipes mises en place sur tous les PRU, une démarche qui se développe (généralisation sur tous les QPV / contrat de ville).

Les points forts soulignés par les rapports d'étape :

CHANTEREIGNE

Un paysage urbain renouvelé, un embellissement sensible

Un investissement majeur sur les équipements publics

Le dynamisme de la Gestion Urbaine de Proximité

LES 3 PRU TROYENS

Intégration des PRU aux politiques communautaires (PLH...)

Implication sur les aspects sociaux

Qualité des projets urbains construits autour d'un principe de « centralité »

La GUP

...MAIS UN BILAN HABITAT QUI INTERROGE LE NPNRU

Un programme habitat réalisé...

(non compris tours Sarrail&J.Zay /programme ajouté à l'avenant de clôture Chantereigne)*

- **Démolition réalisée*, objectif de déconcentration du logement social atteint**
- **Relogement achevé*** : 59% hors site - 31% dans un logement neuf ou assimilé (dont relogements transitoires) - Des reste à charge globalement maitrisés.
- **Réhabilitation :** programme réalisé sur PRU troyens (augmenté après avenants), en cours sur Chantereigne (diminué car substitution en démolitions complémentaires). **Résidentialisation** : programmes augmentés, achevés.
- **Reconstitution des logements sociaux réalisée, mais en très large partie hors site. Un très grand déficit de reconstitution sur site pour Chantereigne.**



PROGR.INITIALE	*1229*	*1192*	*400*	*792*	*625*	*941*	*3385*
PROGRAMMATION PRU 1 (au 31dec2015)	DEMOLITION	RECONSTITUTION LLS			DIVERSIF.	REHAB.	RESID.
		Total	sur site	hors site			
3 quartiers troyens	479	479	142	337	réalisé 56 +103 spécif. et 50 PLS	1099	2530
Chantereigne-Montvilliers-B.Toquat	avenant compris 952 *(init.667)*	613	251	362	réalisé 0	222	2010
Total	**1431**	**1092**	**393**	**699**		**1321**	**4540**

dont 15% PLAI / 40% PLUS / 45% PLUS-CD | Chantereigne : +144 ZAC/NPNRU

... hormis sur la diversification, qui s'est heurtée au marché local et à la conjoncture économique

Une détente du marché concomitante à une offre importante, l'attractivité du périurbain, la survenue de la crise au mauvais moment → coup d'arrêt de la promotion privée sur l'agglomération, reprises de VEFA par les bailleurs, des résultats contraires aux prévisions du PLH.

- ***Retrait de l'AFL (170 logements sur les 2 PRU),***
- ***accession sociale non réalisé (coût de sortie inadapté),***
- ***bilan quasi nul sur opérations privées***

Des conséquences particulièrement préoccupantes pour Chantereigne
→ Préconisations du rapport d'étape :
- *Conforter le projet urbain-habitat : démolitions complémentaires ; engagement d'urgence de la reconstitution de l'offre ; diversification à terme sur foncier libéré*
- *Réorienter la ZAC vers une vocation économique en gardant une partie logement*

3. LES DEUX PROJETS



15

L'HABITAT, PREMIER ENJEU DU NPNRU

Les enseignements des PRU 1 conduisent à retenir l'habitat comme un enjeu stratégique du NPNRU, au service du **RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DE L'AGGLOMÉRATION.** ***A traiter dans le cadre de la*** **POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT, en pleine élaboration en 2016 au travers de :**

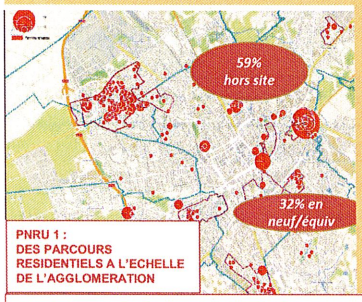
- **La définition de la politique de peuplement par la CIL, installée en octobre 2015,**
- **La révision du PLH, dont le document d'orientations est prévu fin 2016**

Peuplement-relogement : la volonté d'un ré-équilibre socio-territorial

La politique de peuplement : en cours de définition par la CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT.

Travail en cours sur les objectifs et critères d'attribution et de mutation / vers une mise en place par étapes :

- à l'échelle des communes (accueil de ménages les plus fragiles - critère général de ressources)
- à l'échelle des quartiers (stabilisation des équilibres sociaux)
- à l'échelle des résidences (recherche du bien-vivre ensemble)



PNRU 1 : DES PARCOURS RESIDENTIELS A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

- **Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial**
  à annexer au contrat de ville, aboutissement fin 2016

- **Groupe de travail relogement de la CIL :**

  Travail sur des orientations de relogement RU, recherche d'équilibre entre quartiers QPV et hors QPV. Expérimentation en cours sur Chantereigne avançant sur les principes de :
  - vigilance sur le maintien de ménages « stabilisants » sur le quartier objet de démolition
  - recherche d'équilibre dans l'accueil des ménages « déstabilisants » sur les quartiers/communes hors QPV (30%)

RELOGEMENT : les acquis de l'expérience et des résultats positifs des PRU 1

16

L'HABITAT, PREMIER ENJEU DU NPNRU

L'offre: renouveler le parc pour redynamiser le marché

Constats des acteurs et diagnostic du PLH

Un marché local spécifique, des fragilités, une conjoncture et un profil socio-économique à prendre en compte :

- Une **démographie** en hausse dans le bassin d'habitat mais stable dans la zone agglomérée (**concurrence du péri-urbain**)
- Des **revenus modestes** :(revenu net fiscal mensuel du décile médian : 2000€, budget logement 490€ en location, 142 K€ en accession)
- Un **marché privé en perte d'attractivité** : dévalorisation du parc ancien (vacance...), production neuve atone notamment due à l'effondrement de l'investissement locatif depuis la crise
- Un **parc social** de près de 20000 logements (33,3%), dont une grande partie souffre **d'obsolescence et de paupérisation. Concentration** du parc ancien et à bas loyers sur les « quartiers » de la zone centrale (loyers 3,4€/m2 moyen)

L'offre sociale nouvelle nette entre 2010-2015 *(moyenne annuelle), correspondant aux objectifs du PLH 1 :*

- *Total des agréments hors ANRU : 391*
- *Hors spécifiques : 276*
- *Offre nette, après déduction ventes : 166*

Des orientations en cours de définition (PLH 2) pour **corriger les déséquilibres et redynamiser l'offre :**

- **Equilibrer** les territoires, démographiquement et socialement
- **Requalifier** le parc, privé, et social (qualité/attractivité)
- **Répondre aux besoins** (reconquérir la population la plus solvable (fuite periurbain), répondre à la demande en logements accessibles / parcours résidentiels positifs),
- **Renouveler le parc**
  Privé (cibler les investissements et localisations, maîtriser les effets de concurrence...). Et Social

Des orientations partagées par l'Etat
(Porter à connaissance du PLH)

→ ***Diversifier au centre de l'agglomération***

- *Optimiser la production sur les sites porteurs*
- *Produire un habitat de qualité, environnementale et urbaine*
- *Offrir pour les différents segments socio-économiques de la demande*

→ ***Renouveler le parc social au centre de l'agglomération*** *:*

- *Besoin de* ***déconcentration hors QPV*** *: développer du LLS attractif en petites unités intégrées à la ville,*
- *Besoin de* ***renouveler le parc sur QPV*** *: développer l'attractivité de ces quartiers et enrayer les risques sociaux, problèmes de gestion...*
- *Besoin d'un* ***habitat de qualité****, y compris pour les ménages à revenus modestes (c/ étalement du péri-urbain)*
- *Une réflexion en cours sur l'objectif* ***d'une stabilité globale du taux de LLS (33%)***

17

L'HABITAT, PREMIER ENJEU DU NPNRU

Les 2 projets du NPNRU : des leviers de mise en œuvre de la politique de l'habitat

Par le protocole, le Grand Troyes et ses partenaires se donneront les moyens d'aboutir à une programmation de l'habitat sur Jules Guesde et sur Chantereigne répondant aux objectifs suivants :

- Développer des projets de grande qualité urbaine et environnementale favorisant l'attractivité,
- Optimiser la mixité des fonctions urbaines,
- Diversifier l'habitat, en termes de produits socio-économiques, et en termes de modes d'habiter,
- Renouveler et rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur la zone centrale de l'agglomération (reconstitution, sur site et hors site),

Politique habitat & peuplement

Projets urbains

- SUR JULES GUESDE (Troyes) - NPNRU national

LE CHOIX DE LA DEMOLITION ET DE LA RECOMPOSITION DU PARC

- SUR CHANTEREIGNE (La Chapelle Saint-Luc) - NPNRU / PRIR

TERMINER LE QUARTIER, REEQUILIBRER, DIVERSIFIER

18

3.1 JULES GUESDE : UNE NOUVELLE AMBITION POUR LES PRU TROYEN



DIAGNOSTIC URBAIN

19

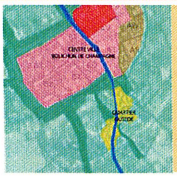
Un quartier à fort déficit d'image,



Un bâti obsolète et partiellement dégradé,
Une morphologie urbaine brutale, un ressenti de densité...
Des friches industrielles internes...
Un manque de lieux fédérateurs, et de fluidité des liaisons avec le centre et les quartiers environnants,



mais un fort potentiel de valorisation et de transformation



Situé aux portes du centre-ville historique de Troyes,
A proximité d'un pôle majeur de loisirs
Une présence d'éléments naturels majeurs mais confinés (canaux de la Seine)
De l'espace



ATOUTS POUR UN PROJET URBAIN

Centralité
Potentiel paysager
Foncier mobilisable

ATOUTS POUR UN HABITAT DIVERSIFIE

Potentiel d'attractivité rare pour la promotion privée
Capacité de recomposition et de valorisation du parc social

ATOUTS POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES

Pôle de loisirs de niveau agglomération
Pôle de commerces de proximité

DIAGNOSTIC SOCIAL

20

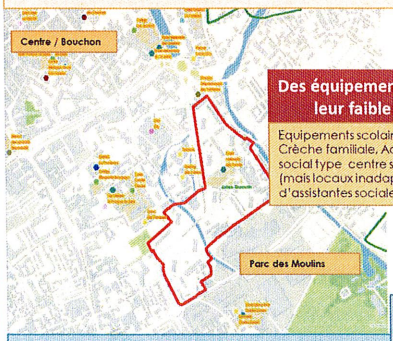
Une population en grande difficulté et un vivre-ensemble fragilisé

- **Une grande pauvreté , un chômage très élevé**
- **Un peuplement déséquilibré avec risque de spécialisation sociale** (loyers parmi les plus bas)
- **Des comportements de repli, des problématiques d'hygiène et d'accès aux soins ...**
- **Des incivilités et des problèmes d'usage des espaces collectifs, une délinquance ancrée sur certains immeubles**

1 970 habitants en 2014 (Insee)
Moins de 24 ans en 2014 : 38%
Plus de 65 ans : 15%

Revenu médian 6 700 € (*CGET*)
(35% de celui de l'agglomération, quasiment le plus bas des QPV)

Taux ménages < 20% PLUS : 44%
Taux ménages < 40% PLUS : 65%
Personnes sans emploi : 80%
(dont retraités 33% et étudiants 7%)
Taux de rotation de 12,81%
Familles APLisées 71,8%
(OPS 2014)



Des équipements, mais, problématique majeure, leur faible pratique par les habitants

Equipements scolaires : (écoles des Bas Trévois et Dutreix), COSEC, Crèche familiale, Accueil de loisirs 3/12 ans de 40 places. Accueil social type centre social, depuis 1997 et reconnu des habitants (mais locaux inadaptés). Ateliers sociolinguistiques. Permanences d'assistantes sociales, juridiques, et du dispositif « Cités-Lab »

LE CONTRAT DE VILLE
Les enjeux du contrat de ville spécifiques au quartier

Fiche-quartier J. Guesde dans le contrat de ville

- *La requalification urbaine du quartier*
- *La construction d'un équipement de proximité multi-utilisateurs clairement identifié*
- *Le développement du Parc des Moulins (renforcer les équipements en faveur de la jeunesse et favoriser son appropriation par les habitants en le sécurisant), l'ouverture du musée Maille-Mode-Marque*
- *L'équilibre du peuplement*
- *La lutte contre les incivilités et le mauvais usage espaces collectifs (entrave à la circulation, propreté sur parties communes)*
- *L'accès aux soins*
- *La requalification et le développement des commerces et services*

JULES GUESDE DANS 10 ANS

21

Vers un projet urbain ambitieux : une nouvelle qualité urbaine pour un quartier résidentiel et mixte

OBJECTIFS

Un quartier ouvert à la ville, perméable

Une nouvelle mixité urbaine, un quartier actif

Un nouveau mode d'habiter

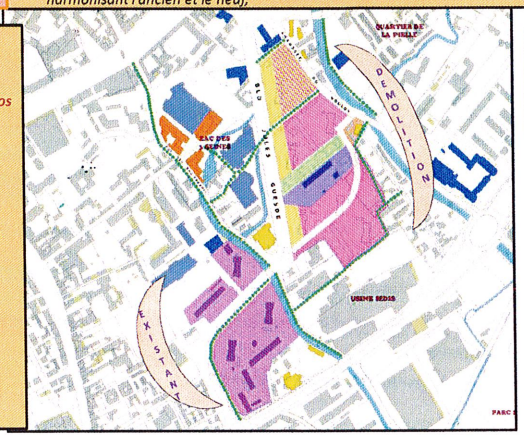
Une vie sociale renouée, un peuplement ré-équilibré

LES PRINCIPES D'UN PROJET URBAIN

- *la restructuration de la **trame urbaine**, l'amélioration des liaisons*
- *une nouvelle **ambiance urbaine**, une identité paysagère (optimisation de la trame bleue et verte), une **densité** acceptable,*
- *la création d'un **pôle fédérateur d'équipements** publics et privés de quartier, réinvestis*
- *la confortation du pôle de **commerces** et services*
- *le développement **d'activités** tirant parti de la proximité du pôle loisirs*
- ***un habitat rénové**, diversifié, de bonne qualité environnementale et énergétique, mixant et harmonisant l'ancien et le neuf,*

DES ORIENTATIONS DE PROGRAMME A PRECISER :

- ❑ ***La démolition de logements*** → *scénarios jusqu'à 400 logements*
- ❑ ***Le développement d'activités*** → *scénarios jusqu'à 2 ha d'emprise (selon potentiel)*
- ❑ ***La reconstruction de logements*** → *scénarios à partir de 2 ha d'emprise* → *une hypothèse de densité de 100 logts/ha*
- ❑ ***La refonte des équipements publics***
- ❑ ***La rénovation du pôle commercial***
- ❑ ***La restructuration et requalification urbaine d'ensemble,***
- ❑ ***Le développement du stationnement***





JULES GUESDE DANS 10 ANS

22

Vers un nouvel habitat, renouvelé et diversifié

Le choix de la démolition

Jules Guesde 1000 logements (TH mono-bailleur)

Un quartier des années 1960,
Réhabilité durant les années 90 (performance thermique),
mais des logements devenus inadaptés :

- de trop petites surfaces (T5 de 65m²),
- une forme urbaine rejetée...

→ **Faible attractivité et conséquences sur le peuplement**

PSP de Troyes Habitat : une logique de « régénération du patrimoine » *par démolition, dirigée vers le parc vétuste (constructions anciennes non réhabilitées, en quartier sensible). Une capacité optimum de 420 logements, ciblée sur J. Guesde*

Quel volume, quels immeubles à démolir ? :
Une première approche par le bailleur :
indicateurs de gestion locative,
Et Plan de patrimoine (adopté 2015)
A préciser selon admissibilité (relogement, financement...)
et selon recomposition urbaine à préconiser → étude urbaine

Un habitat neuf dans un quartier requalifié, un parc recomposé

De nouveaux modes d'habiter
Une attente de « dédensification» et d'urbanité
L'atout vert et bleu du site (canaux de la Seine)
L'attractivité de la qualité environnementale & énergétique

Des logements diversifiés
Une localisation attractive pour la **promotion privée**, les potentialités du site pour une offre de qualité
Une attractivité également profitable pour **l'offre sociale**

Répartition du programme de logements neufs – orientations à préciser :

Une part de « diversification » : privé, locatif intermédiaire, dont AFL ? ...
→ scénarios selon potentiel de commercialisation – A préciser avec acteurs professionnels et études du PLH

Une part en locatif social → scénarios selon potentiel de diversification, un socle minimum de 30%

Un parc existant à conforter

Réhabiliter en lien avec le neuf
Nouvelle mise aux normes sanitaires/électriques
Confortation de la résidentialisation
Insertion dans la trame du projet urbain


Réhab1998 43/45 J.Guesde

Des logements sociaux à reconstituer au centre de l'agglomération

Le NPNRU Jules Guesde : un levier important pour le renouvellement et la diversification de l'offre de logement social au centre de l'agglomération (objectif du futur PLH)

Orientation de programme à préciser :
Reconstitution des logements démolis sur le secteur central de l'agglomération ; dont une part sur le quartier J. Guesde rénové.

Des objectifs de relogement et de peuplement ciblés

A préciser dans le cadre de la CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT :
Des orientations pour le relogement (Groupe de travail relogement de la CIL)
Des objectifs d'attribution, pour les logements non démolis, pour l'attribution des nouveaux (vigilance sur risques d'écart existant/neuf)

JULES GUESDE DANS 10 ANS

Vers un quartier actif

L'objectif est de développer l'activité sur le quartier afin de :

→ Favoriser la **mixité urbaine et le lien social,** au travers des activités et des services, entre actifs et habitants

→ Favoriser **l'installation d'activités** sur ce secteur attractif

→ **Tirer parti de la proximité d'équipements structurants de loisirs (pôle cinéma-patinoire-bowling)**

En cours : la Maison de santé, agréée ARS.
1er tranche ouverte juin 2016 dans locaux neufs sur site commercial



Orientations de programme à préciser :

- ***Confortation du pôle commercial existant :*** *Requalification urbaine, amélioration du stationnement, re-commercialisation des locaux vacants*
- ***Développement d'activités de loisirs*** *sur le quartier en lien avec le pole loisirs*
- ***Relier le quartier aux projets proches*** *(musée Maille-Mode-Marque, extension du parc des moulins…)*
- ***Développer les structures d'aide à l'emploi*** *: permanence CITES-LAB, projet de plateforme création d'entreprises*

Vers une vie sociale renouée

Les orientations pour **retisser le lien social et lutter contre le repli :**

→ Conforter et **développer la présence humaine** sur le quartier,

→ **Repenser l'offre et les formes d'accès aux équipements** et services

→ Avoir une stratégie spécifique d'**ouverture à la ville**

La refonte de l'offre des équipements publics :

- ***Un pôle Petite Enfance*** *pouvant comprendre : une crèche (transférée/rénovée), un accueil de loisirs petite enfance, en lien avec le pôle de loisirs*
- *L'actuel accueil social transformé en* ***un espace intergénérationnel,*** *équipement de proximité multi-utilisateurs clairement identifié*

Favoriser les pratiques sociales hors du quartier :

- ***L'enjeu de la carte scolaire :*** *réflexion sur la cohérence de l'implantation des écoles dans une dynamique de groupe scolaire.*
- ***Relation au Parc des moulins,*** *où projet de* ***centre de loisirs***

3.2 CHANTEREIGNE : UN GRAND PROJET A PARACHEVER



CHANTEREIGNE DANS 10 ANS

Un impératif : bien achever la transformation du quartier

Chantereigne dans l'agglomération troyenne , une transformation en cours positive, bien perçue, mais :

- **une image encore à améliorer**
- **des difficultés de projet fragilisant la revalorisation.**

Conséquences des difficultés du programme habitat

Lourde perte démographique, fragilisation financière de la commune

Impacts sur gestion des équipements

Dynamique de changement d'image et de mixité sociale altérée

Friches urbaines

Accomplir l'objectif de transformation de l'attractivité

- Reconstruire des logements pour réduire l'impact démographique des démolitions
- Diversifier l'habitat et offrir des parcours résidentiels
- Intensifier la mixité des flux en renforçant la présence des entreprises et acteurs économiques
- Désenclaver le secteur par la requalification des espaces publics
- Traiter les friches

Une stratégie de diversification de l'habitat à dérouler sur 10 ans

1. **Démolir l'habitat pesant sur l'attractivité du quartier** : 3 tours Sarrail et Jean Zay (281 logements), qui devaient initialement être réhabilités
2. **Construire sur la friche AFL (ilôt Sarail – 120 LLS -) et sur une partie de la ZAC (report des 144 LLS), pour renouveler le parc de logements sociaux, et offrir un habitat** correspondant aux attentes des demandeurs, du quartier et de l'agglomération (habitat individuel/maison de ville, parcours résidentiels...)
3. **Construire ensuite un habitat diversifié** au cœur du quartier sur les emprises libérées par les dernières démolitions, ainsi que sur l'ancienne école

Parallèlement, mener une politique de peuplement dans le cadre de la CIL, pour le rééquilibre entre les populations et les territoires

CHANTEREIGNE DANS 10 ANS

Révision du programme habitat et renforcement du programme économique

Sans rupture opérationnelle,

UN PROJET AU TRAVERS DE 2 DISPOSITIFS CONTRACTUELS

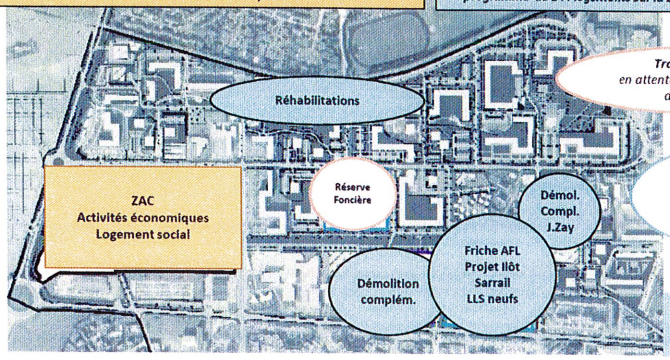
Avenant de clôture PRU 1 (2015)

Actualisation du programme Habitat :

- ***Démolitions complémentaires : 281 logements (total porté à 952).***
- ***En conséquence, diminution du programme de réhabilitation (tours démolies).***
- ***Reconstructions LLS sur site : 251 logements, auquel doit s'ajouter le programme de 144 logements sur la ZAC.***

NPNRU

Réorientation du programme de la ZAC (suite au rapport d'étape) : habitat social et activités économiques



Traiter les friches
en attente projets ultérieurs de diversification

Affirmer une nouvelle centralité
Des activités de services
Une placette devant le centre de quartier V. Hugo
De nouvelles formes d'habitat

Avenant :
12,4 M€, dont 8,2 redéploiement + 4,2 compl.



L'ASSOCIATION DES HABITANTS

28

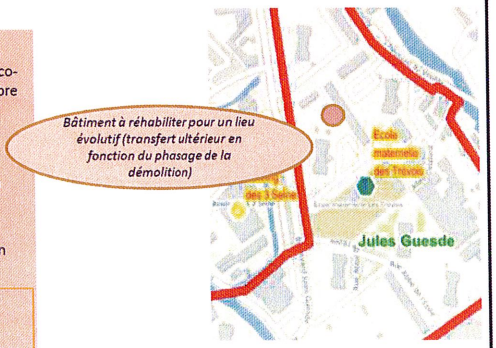
Les 2 projets, lieux expérimentaux de la co-construction avec les habitants

Sur les 2 quartiers, seront développés les conseils citoyens et les lieux de concertation sur les projets. Ces démarches seront expérimentales pour un développement ultérieur sur les QPV dans le cadre du Contrat de ville.

SUR JULES GUESDE :

- **Définition d'une stratégie** de communication, concertation et co-construction ➔ Mission d'AMO (6 mois, démarrage prévu octobre 2016)
- **Maison du Projet** (Grand Troyes) : installation dans un local en cœur de quartier, ouverture prévue T2 2017.
- **Création d'un Conseil citoyen** acté par Ville de Troyes, mise en place en cohérence et concomitante avec la Maison du Projet.
- **Actions** de co-construction du projet avec les habitants et les acteurs du quartier, selon stratégie à définir en lien avec Maison du Projet et Conseil citoyen.

UNE DEMARCHE ENGAGEE PAR TROYES HABITAT (sept 2015): Rencontre avec les associations et les éducateurs du quartier et approche sur les formes de participation des habitants à l'élaboration du projet



SUR CHANTEREIGNE :

- **Conseil citoyen** en cours de création (lancement officiel 21 septembre 2016), après expérimentation Ville de La Chapelle / Fédération des MJC (groupe d'habitants et d'acteurs + démarches avec jeunes publics. 17 personnes).
- Articulation avec la **Maison de la Rénovation Urbaine** (créée dans le cadre du PRU 1) installée en cœur de quartier et actions de communication, concertation, co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier.

29

5. PROGRAMME DE TRAVAIL



30

Des stratégies à définir entre partenaires (études internes)

La définition des programmes de la future convention s'appuiera sur :

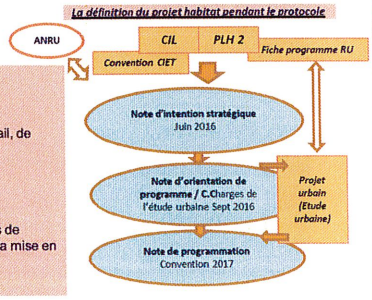
- ***les réflexions stratégiques ou spécifiques menées par les moyens propres du Grand Troyes et de ses partenaires, et au travers de ses instances partenariales, stratégiques et techniques.***

  Ces instances mobilisent l'expertise et la vision des acteurs, politiques et professionnels, publics et privés, afin d'assurer la pertinence des projets.

- ***des études et missions confiées à des prestataires dans certains domaines pour disposer d'éléments nécessaires à la définition du contenu des programmes, ou au cadrage de leur faisabilité.***

SERONT MENES EN INTERNE EN PARTENARIAT :

La définition du projet habitat pendant le protocole



Pour le quartier Jules Guesde :

- **Le cadrage stratégique du projet :**
  - Sur **l'habitat :** définition des orientations dans le cadre des instances de travail, de l'élaboration du 2ème PLH et de la CIL .
  - Sur les autres volets de programmation : **équipements publics, services et commerces, activités économiques**
- **Un diagnostic social partagé du quartier** (socio-démographie, vie sociale, fonctionnement du quartier), dans le cadre d'un groupe de travail réunissant acteurs de terrain et partenaires du contrat de ville. (ayant vocation à durer pour accompagner la mise en œuvre du projet.

Pour le quartier Chantereigne :

- Le cadrage stratégique sur l'**habitat** et le peuplement, dans le cadre de la CIL et du PLH, qui bénéficiera de l'apport de l'étude spécifique sur l'attractivité résidentielle et économique de ce quartier
- Le cadrage stratégique sur la **ZAC Chantereigne et son volet économique**
- La finalisation du **projet urbain** sur l'ensemble du quartier.

Des études et missions à conduire (prestations)

POUR LE QUARTIER JULES GUESDE :

- **L'étude urbaine**

  Elaboration du **plan directeur du projet urbain**, assorti d'une approche de faisabilité technique, économique et de gestion, d'un cahier de prescriptions urbaines architecturales paysagères et environnementales, et de tableaux de programmation.

- **Des études préalables diverses :** Etudes particulières diverses qui s'avèreront nécessaires au cadrage du projet urbain et social et de sa programmation.

EN MATIÈRE D'ASSOCIATION DES HABITANTS AU PROJET :

- **Une mission d'AMO pour la mise en place de la Maison du Projet** et la définition de la stratégie de communication, concertation et co-construction du projet avec les habitants, en lien avec le Conseil citoyen (consultation en cours).
- La mise en œuvre d'**actions de communication et de participation des habitants** (de type ateliers, expositions, formation, etc...)

POUR LE QUARTIER CHANTEREIGNE :

- **Une étude spécifique sur l'attractivité résidentielle et économique du quartier**

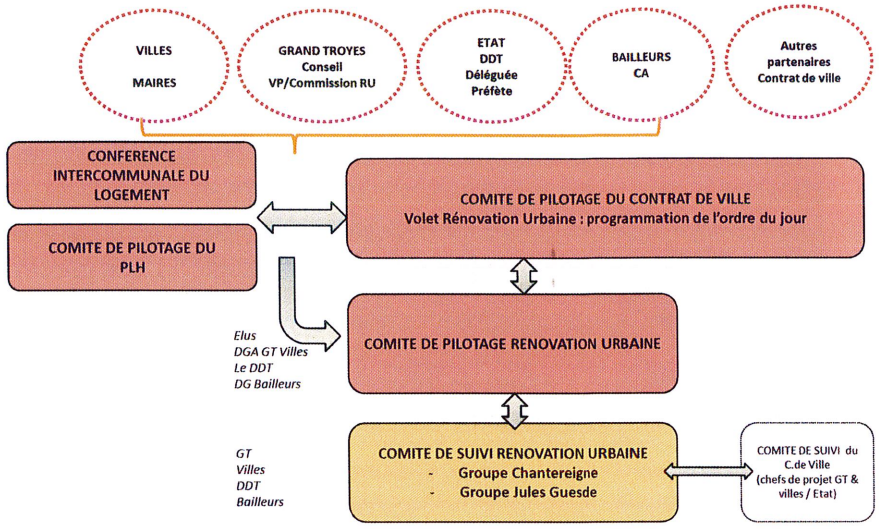
  Habitat : analyse de l'image du quartier, perspectives d'évolution en lien avec stratégie habitat à l'échelle de l'agglomération, préconisations de programmation (locatif social, diversification...). Mission croisant l'éclairage sociologique, l'approche immobilière, et les problématiques de la gestion du peuplement.
  Economique : préconisations de programmation, capacité d'accueil du quartier, conditions de faisabilité. Focus sur la ZAC Chantereigne, objet d'une modification du Document d'Aménagement Commercial du SCOT en cours

- **Une expertise juridico-financière sur la ZAC Chantereigne sur l'é**volution de la ZAC aux plans juridiques et financiers, suite aux nouvelles orientations de programme.



Une gouvernance des PRU intégrée

33



Des moyens d'ingénierie

34

Grand Troyes - Equipe projet

- **1 Directeur de projet** (cheffe de service politique de la ville, dédiée 50% RU / 50% contrat de ville)
- **1 Chef de projet RU dédié à 100%**

+ Appuis au sein du pôle Habitat et politique de la ville : 1 Responsable habitat (en cours de recrutement) et un Chargé de mission Habitat (sept 2016) ; 2 Chargés de mission Contrat de ville surVolet GUP et association des habitants et Volet Développement économique et Emploi ; 1 Responsable gestion budgétaire et administrative politique de la ville.
Pôle requalification des espaces publics : 1 Chargé d'opérations

Ville de La Chapelle Saint-Luc :
1 Chef de projet Rénovation Urbaine
1 Chef de projet Politique de la ville & équipe GUP

Ville de Troyes :
1 Chef de projet Rénovation Urbaine (Directeur de l'Urbanisme)
1 Chef de projet Contrat de ville & équipe coordination de quartier

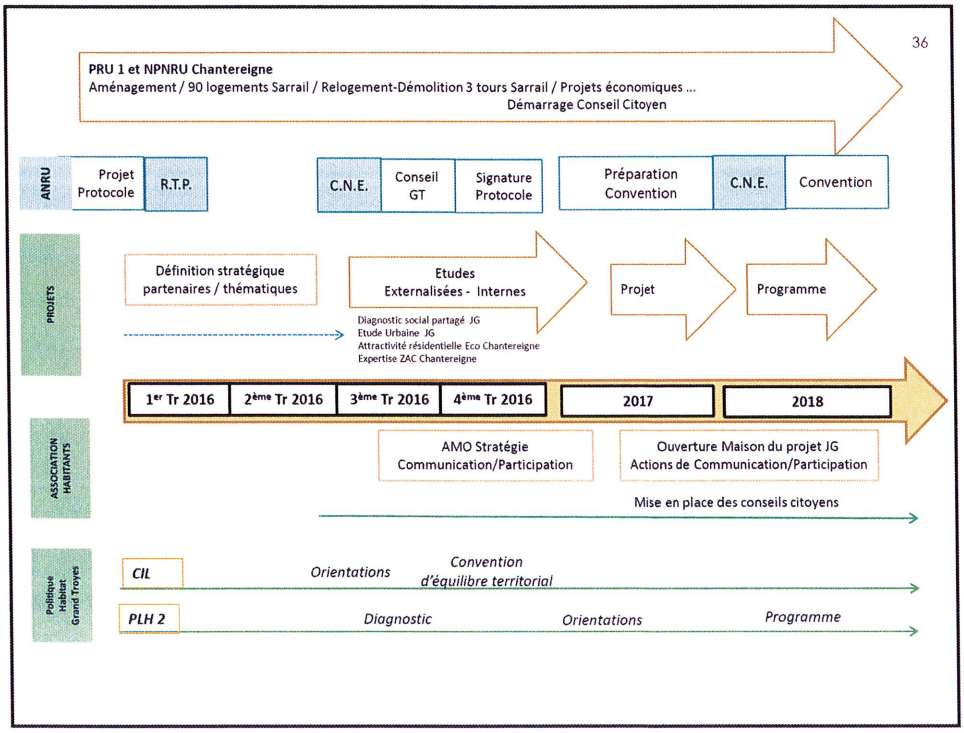
Troyes Habitat :
1 Chef de projet Rénovation Urbaine
1 Chargé du relogement

Mon Logis :
1 AMO Coordination PRU en lien avec la direction du renouvellement urbain,
1 chargée de mission relogement

35


7. CALENDRIER

36


PRU 1 et NPNRU Chantereigne
Aménagement / 90 logements Sarrail / Relogement-Démolition 3 tours Sarrail / Projets économiques ...
Démarrage Conseil Citoyen
ANRU
Projet Protocole
R.T.P.
C.N.E.
Conseil GT
Signature Protocole
Préparation Convention
C.N.E.
Convention
PROJETS
Définition stratégique partenaires / thématiques
Etudes Externalisées - Internes
Projet
Programme
Diagnostic social partagé JG
Etude Urbaine JG
Attractivité résidentielle Eco Chantereigne
Expertise ZAC Chantereigne
1er Tr 2016
2ème Tr 2016
3ème Tr 2016
4ème Tr 2016
2017
2018
ASSOCIATION HABITANTS
AMO Stratégie Communication/Participation
Ouverture Maison du projet JG Actions de Communication/Participation
Mise en place des conseils citoyens
Politique Habitat Grand Troyes
CIL
Orientations
Convention d'équilibre territorial
PLH 2
Diagnostic
Orientations
Programme

37



38

LES OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Libellé précis de l'opération	LES OPERATIONS	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention par an (HT)	Tx de subv. ANRU	Montant de subvention	Commentaire
INGENIERIE GRAND TROYES						
Directeur de projet	Jules Guesde et Chantereigne	**Grand Troyes**	57 500 (0,5 ETP)	50%	28 750	Forfait RG de l'ANRU 115 000 euros pour 1 ETP Poste ½ temps
Chef de projet renouvellement urbain	Jules Guesde et Chantereigne	**Grand Troyes**	115 000 (1 ETP)	50%	57 500	Forfait RG de l'ANRU 115 000 euros pour 1 ETP
ETUDES ET MISSIONS						
Etude urbaine	Jules Guesde	**Grand Troyes**	60 000	50%	30 000	➢ *Autorisation démarrage anticipé*
Etudes préalables diverses	Jules Guesde	**GT / Ville de Troyes**	100 000	50%	50 000	
AMO stratégie communication, co-construction / Maison du Projet	Jules Guesde	**Grand Troyes**	35 000	35%	12 250	➢ *Autorisation démarrage anticipé*
Actions de communication et co-construction avec habitants	Jules Guesde	**Grand Troyes**	40 000	35%	14 000	
Etude sur l'attractivité résidentielle et économique	Chantereigne	**Grand Troyes**	45 000	50%	22 500	PRIR
Expertise juridico-financière ZAC	Chantereigne	**Ville de La Chapelle St**	55 000	50%	27 500	PRIR
TOTAL			507 500		242 500	**Dont NPNRU national : 192 500 €** **Dont PRIR : 50 000 €**

NPNRU – Protocole de préfiguration
ANNEXE 3

PROGRAMME DE TRAVAIL - TABLEAU FINANCIER

Libellé précis de l'opération	Quartier	Maître d'ouvrage	Coût HT		Subvention ANRU	Commentaire
INGENIERIE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE						
Directeur de projet	Jules Guesde et Chantereigne	**TCM**	57 500 € (0,5 ETP)	50%	28 750 €	Forfait RG de l'ANRU 115 000 € pour 1 ETP Poste ½ temps
Chef de projet renouvellement urbain	Jules Guesde et Chantereigne	**TCM**	115 000 € (1 ETP)	50%	57 500 €	Forfait RG de l'ANRU 115 000 € pour 1 ETP
ETUDES ET MISSIONS						
Etude urbaine	Jules Guesde	**TCM**	70 000 €	50%	35 000 €	***Autorisation démarrage anticipé***
Etudes préalables diverses	Jules Guesde	**TCM**	90 000 €	50%	45 000 €	
AMO stratégie communication, co-construction / Maison du Projet	Jules Guesde	**TCM**	35 000 €	35%	12 250 €	***Autorisation démarrage anticipé***
Actions de communication et co-construction avec habitants	Jules Guesde	**TCM**	40 000 €	35%	14 000 €	
Etude sur l'attractivité résidentielle et économique	Chantereigne	**TCM**	45 000 €	50%	22 500 €	PRIR
Expertise juridico-financière ZAC	Chantereigne	**Ville de La Chapelle SL**	55 000 €	50%	27 500 €	PRIR
TOTAL			**507 500 €**		**242 500 €**	Dont NPNRU national : 192 500 € Dont PRIR : 50 000 €

PROTOCOLE DE PREFIGURATION NPNRU TROYES CHAMPAGNE METROPOLE - PLAN DE FINANCEMENT - FAT PREVISIONNELLE

N° CONTRAT : **150**

ZONE INTERVENTION :

10387/Troyes/QPV national/Jules Guesde
10081/La Chapelle-Saint-Luc/Les Noës-Près-Troyes/Troyes./QPV régional/Chantereigne Montvilliers Beau-Toquat

PORTEUR DE PROJET — **CA GRAND TROYES**

LOCALISATION		
INSEE ZONE	INSEE COMNE	N/R
QP010007	10387	
QP010003	10081	

N° de contrat (3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères = 6+ n° QPV)
+ N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+ N°Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)
N°Chrono = opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)

N° contrat	QPV	Famille	Chrono	N° op.	Opération	NATURE National / Régional)	LOCALISATION – QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION – LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	IMMEUBLES – NBRE	IMMEUBLES – TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS – NBRE	LOGEMENTS – SHON	COUT PAR – LOGT	COUT PAR – M2	MAITRE D'OUVRAGE
1 : INGENIERIE		14			ETUDES ET CONDUITE DE PROJET										
150	QP010007	14	0001	001	Directeur de projet	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010007	14	0001	002	Chef de projet renouvellement urbain	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010007	14	0001	003	Etude urbaine	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010007	14	0001	004	Etudes préalables diverses	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010007	14	0001	005	AMO stratégie communication, co-construction/maison du projet	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010007	14	0001	006	Actions de communication et co-construction avec habitants	national	QP010007	QP010007							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010003	14	0001	007	Etude sur l'attractivité résidentielle et économique	régional	QP010003	QP010003							010/CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE/20006925000013
150	QP010003	14	0002	001	Expertise juridico-financière ZAC	régional	QP010003	QP010003							010/COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-LUC/21100076500019
					Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET										
TOTAL															
PM opérations déjà financées :															

Opération	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	Démarrage Année	Démarrage semestre	Durée en semestre
ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		20.0%																													
Directeur de projet	57 500	0.0%	57 500	*57 500*			28 750	50%															28 750	50%					2016	2	3
Chef de projet renouvellement urbain	115 000	0.0%	115 000	*115 000*			57 500	50%															57 500	50%					2016	2	3
Etude urbaine	70 000	20.0%	84 000	*70 000*			35 000	50%															35 000	50%					2016	2	3
Etudes préalables diverses	90 000	20.0%	108 000	*90 000*			45 000	50%															45 000	50%					2016	2	3
AMO stratégie communication, co-construction/maison du projet	35 000	20.0%	42 000	*35 000*			22 750	65%															12 250	35%					2016	2	3
Actions de communication et co-construction avec habitants	40 000	20.0%	48 000	*40 000*			26 000	65%															14 000	35%					2016	2	3
Etude sur l'attractivité résidentielle et économique	45 000	20.0%	54 000	*45 000*			22 500	50%															22 500	50%					2016	2	3
Expertise juridico-financière ZAC	55 000	20.0%	66 000	*55 000*	27 500	50%																	27 500	50%					2016	2	3
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	*507 500*		*574 500*	*507 500*	*27 500*	*5%*	*237 500*	*47%*															*242 500*	*48%*							
TOTAL	507 500		574 500	507 500	27 500	5%	237 500	47%															242 500	48%							

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestre soit 12 mois)

L'Etat
La Préfète

Isabelle DILHAC

L'ANRU
Le Directeur général

Nicolas GRIVEL

Troyes Champagne Métropole
Le Président

François BAROIN

La Ville de Troyes
l'Adjoint au Maire

Bertrand CHEVALIER

La Ville de
La Chapelle Saint-Luc

Olivier GIRARDIN

Mon Logis
Le Directeur général

Serge LAURENT

Troyes Habitat
Le Directeur général

Philippe COUDROT

Aube Immobilier
Le Directeur Général

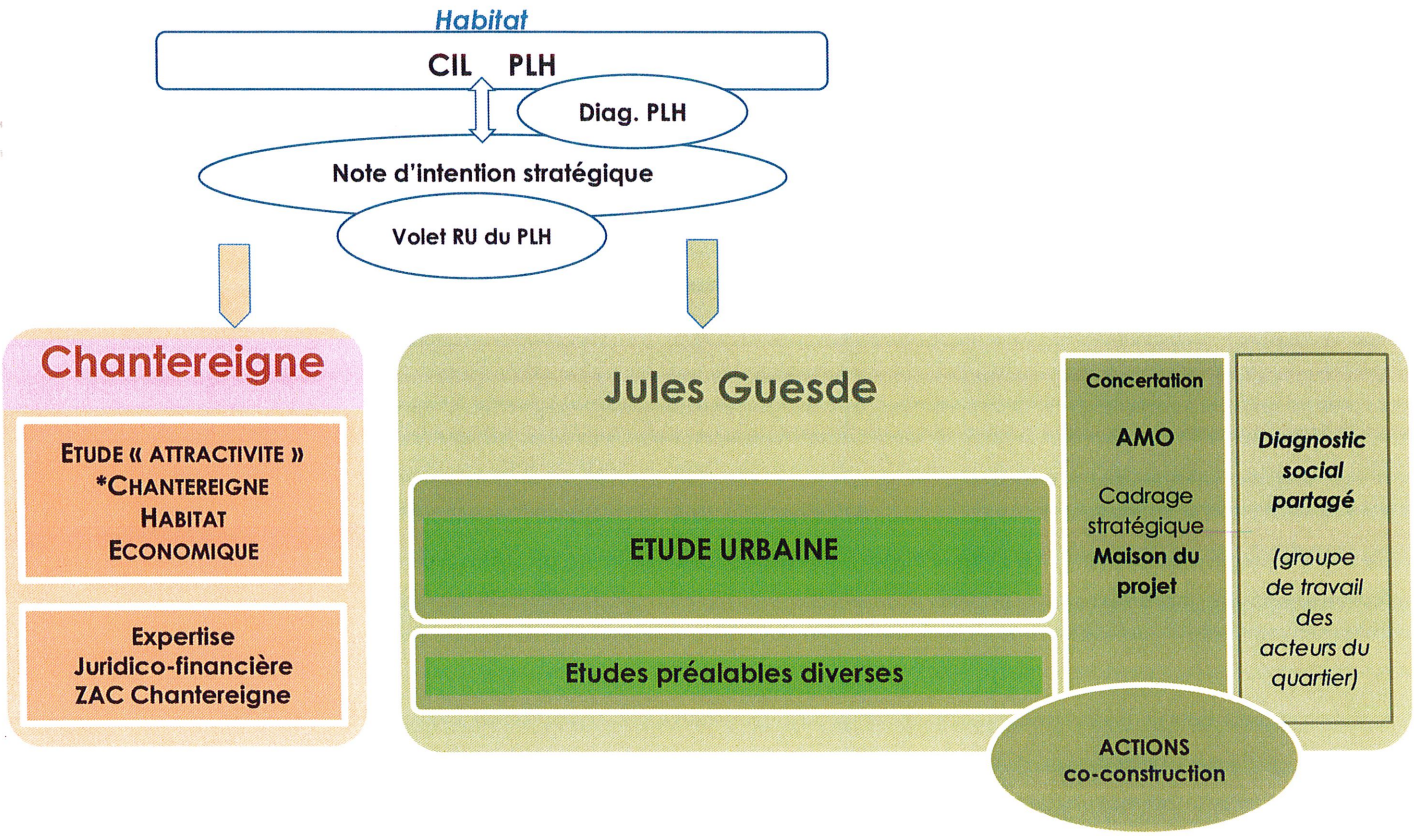
Eric PROTTE

La Caisse des dépôts
Le Directeur général

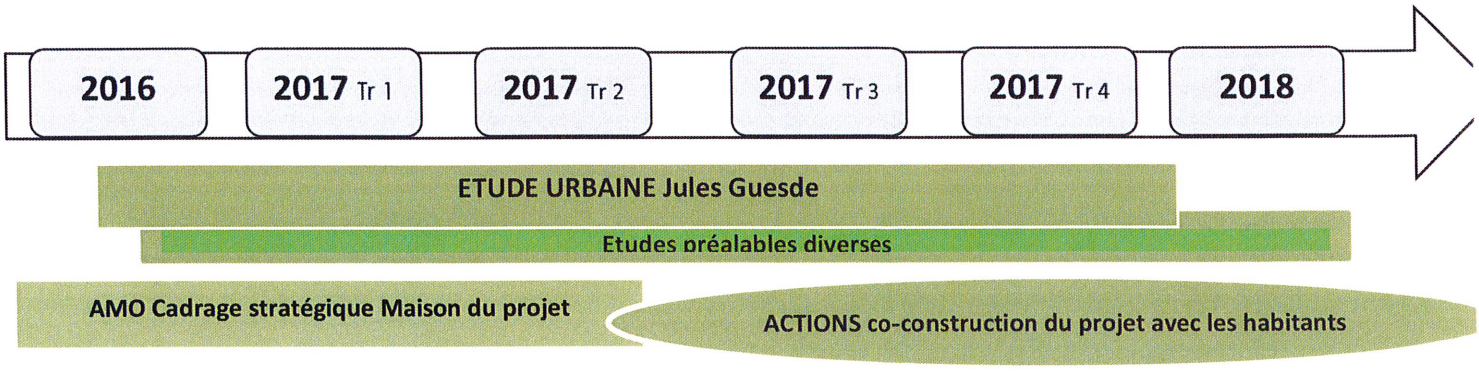
Patrick FRANÇOIS

NPNRU – Protocole de préfiguration
ANNEXE 4
SCHEMA ET CALENDRIER DES ETUDES

SCHEMA



CALENDRIER



NPNRU – Protocole de préfiguration
ANNEXE 5
PROFILS DE POSTE

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

FICHE DE POSTE

INTITULE DU POSTE : Chef de service Politique de la ville

Pôle : Habitat - Politique de la ville – Dispositifs contractuels
Service : Politique de la Ville

ENVIRONNEMENT DU POSTE DE TRAVAIL	
STATUT	
Catégorie (A, B, C)	A
Filière	Administrative
Cadre d'emplois	Attaché

DESCRIPTIF DU POSTE

Mission principale

Conduite de la politique communautaire en matière de cohésion sociale et territoriale, s'agissant de garantir le développement harmonieux des territoires, tout en favorisant le mieux-vivre ensemble et l'équité sociale pour les habitants.

Intervention sur le domaine politique de la ville comprenant les champs cohésion sociale, renouvellement urbain, emploi et développement économique.

Mission comprenant :

- ✓ Mise en œuvre des orientations stratégiques de la collectivité en matière de cohésion sociale et de rénovation urbaine sur les territoires en politique de la ville ; Définition des objectifs et programmes
- ✓ Coordination des partenaires
- ✓ Pilotage des instances de travail
- ✓ Animation des équipes projet en lien avec les orientations politiques de la collectivité

Activités principales

- ✓ Conduite, en lien avec les partenaires, de la définition des enjeux et des orientations du Contrat de ville, et de l'élaboration des programmes d'actions,
- ✓ Pilotage de leur mise en œuvre, suivi et évaluation, en lien avec les services de l'Etat et les communes ; veille à la cohérence des orientations du contrat de ville à l'échelle du territoire communautaire et dans le cadre des compétences de la collectivité ;
- ✓ Organisation et fonctionnement des instances partenariales de suivi-pilotage du contrat de ville ;
- ✓ Elaboration des documents contractuels
- ✓ Management des équipes projets Politique de la ville (notamment dans l'articulation avec les services techniques et service des dispositifs contractuels) et Réussite éducative ;
- ✓ Suivi administratif et budgétaire des commissions Renouvellement urbain et Solidarité-Prévention-accès aux droits ;
- ✓ Suivi des études et prestations externes mises en place par le service politique de la ville ;
- ✓ Mise en place et animation d'une démarche de suivi-évaluation de la politique publique communautaire en matière de politique de la ville.

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

FICHE DE POSTE

INTITULE DU POSTE : Chef de projet Renouvellement Urbain

Pôle : Habitat - Politique de la ville – Dispositifs contractuels
Service : Politique de la Ville

ENVIRONNEMENT DU POSTE DE TRAVAIL	
STATUT	
Catégorie (A, B, C)	A
Filière	Technique
Cadre d'emplois	Ingénieur

DESCRIPTIF DU POSTE

Mission principale

Le poste a pour mission le pilotage des projets de renouvellement urbain de Troyes Champagne Métropole inscrits au programme du contrat de ville :

- ✓ Le projet « Chantereigne » sur la commune de La Chapelle Saint-Luc, consistant en la poursuite et l'achèvement du PRU 1, projet d'intérêt régional,
- ✓ Le projet « Jules Guesde » sur la commune de Troyes, nouveau projet inscrit au programme national NPNRU de l'ANRU,
- ✓ La finalisation des projets relevant du PNRU 1 (quartiers troyens et Chantereigne-Montvilliers-Beau Toquat) et de l'opération isolée « Planche Clément » (Troyes).
- ✓ Les projets d'amélioration du cadre de vie susceptibles d'émerger dans les 13 quartiers prioritaires du contrat de ville (espaces de proximité, commerces, friches…)
- ✓ La participation en tant que de besoin au pilotage d'autres grands projets sur l'agglomération (projet Gare, PNRQAD…)

La mission est entièrement et pleinement intégrée au programme du Contrat de ville, comprenant le volet renouvellement urbain objet du poste. A ce titre, la mission s'articule étroitement avec plusieurs axes d'action : l'habitat-peuplement, le développement économique des quartiers, la gestion urbaine de proximité, la sécurité, etc.

La mission s'exerce sous la direction de la cheffe de service Politique de la ville qui assure la fonction de Directrice de projet RU, ainsi que sous la direction de la Directrice Générale Adjointe du Pôle Habitat Politique de la ville Dispositifs contractuels.

La dimension partenariale de la conduite des projets est essentielle, et tout particulièrement avec les deux communes de Troyes et de La Chapelle Saint-Luc, les bailleurs sociaux, et la DDT de l'Aube.

ACTIVITES PRINCIPALES

- Elaboration et suivi des documents contractuels entre Troyes Champagne Métropole, ses partenaires et l'ANRU :

Rédaction des conventions et établissement des maquettes financières : « protocole de préfiguration » en cours, conventions Chantereigne et Jules Guesde à venir (2017/2018), autres conventions utiles pour les autres projets.

- Pilotage de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain conventionnés :

Conduite d'études et rédaction de documents d'aide à la décision internes : prospectives, études pré-opérationnelles, notes de programme, bilans et évaluations, etc...

Pilotage de la programmation inter-partenariale : définition et suivi des plans-programmes découlant des objectifs adoptés sur les différents volets des projets, budgets, répartition des maîtrises d'ouvrage,

Pilotage de la mise en œuvre des objectifs : impulsion de l'engagement des programmes, animation et organisation du partenariat opérationnel, suivi de la réalisation, préparation, participation et suivi du « Groupe de suivi RU »,

Prise en charge opérationnelle de certaines missions relevant des compétences de Troyes Champagne Métropole, et notamment le volet foncier des PRU (statut des espaces avant et pendant le projet, redistribution foncière après les projets), en lien étroit avec les problématiques de gestion urbaine (déchets notamment...).

Coordination avec le service Habitat sur l'ensemble des politiques habitat et peuplement menées par ce dernier, et tout particulièrement les processus de relogement et la programmation de l'offre nouvelle sur les PRU,

Tenue du tableau de bord des projets : contenus des réalisations, calendrier opérationnel, bilans,

Gestion administrative et financière des projets en coopération avec la chargée du suivi des dispositifs politique de la ville.

- Articulation au contrat de ville et aux autres politiques publiques

Coopération quotidienne avec les autres chargés de mission du service politique de la ville (équipe projet contrat de ville), pilotes des volets cohésion sociale, GUP et participation citoyenne, économie et emploi, et du suivi administratif et financier.

Participation en tant que de besoin aux travaux du service Habitat et aux réunions intervenant dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et du PLH intercommunal.

Participation au suivi général du contrat de ville avec les partenaires : participation aux réunions mensuelles du comité de suivi opérationnel, participation en tant que de besoin aux travaux prospectifs ou d'évaluation en différents domaines,

Participation en tant que de besoin aux travaux et instances liés à différents dispositifs contractuels et projets urbains : CPER-contrat de plan, FEDER, etc...