



PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE HAUTEVILLE



GROUPE



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT SOCIAL
Basse-Normandie



calvados
HABITAT
construire ensemble durablement



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

SIGNATAIRES

Il est convenu entre,

- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, représentée par son Directeur Général Monsieur Nicolas GRIVEL, ci-après désigné l'ANRU ou l'Agence,
- L'INTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie, représentée par son Président, Monsieur Bernard AUBRIL, désignée ci-après L'INTERCOM, porteur de projet conjointement avec la Ville de Lisieux,
- La Commune de Lisieux représentée par le Premier Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme du patrimoine et de la rénovation urbaine, Monsieur Paul MERCIER, ci-après désignée Ville de Lisieux, porteur de projet conjointement avec L'INTERCOM,
- La Caisse des Dépôts représentée par Directrice Régionale Adjointe, Madame Isabelle SAFFREY, désignée ci-après la Caisse des Dépôts,
- L'agence Régionale pour l'Habitat Social représentée par son Directeur, Monsieur Stéphane COURTIN
- L'OPH Calvados Habitat, représenté par son Directeur Général Monsieur Christophe BUREAU, désigné ci-après Calvados Habitat,
- La SA Partélios Habitat, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Thierry HEYVANG, désignée ci-après par Partélios Habitat,
- La SA d'Aménagement et de Gestion Immobilière, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Stéphane AULERT, désignée ci-après la SAGIM

et

- l'Etat, représenté par le Préfet du Département du Calvados, Monsieur Laurent FISCUS, délégué territorial de l'Agence,

Ce qui suit :

PREAMBULE

« Dans le cadre fixé par les contrats de ville, le nouveau programme national de renouvellement urbain concourt à la réalisation des objectifs définis à l'article 1er de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine par des interventions en faveur de la requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de cette même loi. Ce programme, qui couvre la période 2014-2024, vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. » (article 9-1. I de la loi Lamy)

Les engagements pour l'amélioration des conditions de vie des habitants de Hauteville ont été formalisés dans le contrat de ville du quartier de Hauteville signé le 25/09/2015. Il est construit autour de 3 piliers :

- la cohésion sociale,
- le développement de l'activité économique et de l'emploi
- le cadre de vie et le renouvellement urbain.

Ces trois piliers ont fixé les orientations des réflexions qui ont été alimentées par des débats, des ateliers, des études permettant d'aboutir à la rédaction d'un diagnostic territorial partagé et multi-scalaire.

Ce travail essentiel a permis de croiser les chiffres, les points de vue, les attentes et les désirs à la fois des acteurs institutionnels de LINTERCOM, mais aussi des habitants, des associations, et des acteurs économiques et sociaux en présence.

Cinq groupes de travail représentant autant d'axes stratégiques, nécessaires à l'élaboration de ce diagnostic partagé, ont été déterminés et ont permis de définir les enjeux stratégiques pour le quartier de Hauteville.

Ces enjeux, déclinés ci-dessous au travers de ces cinq axes stratégiques, sont la traduction d'un projet de ville global et transversal et ont permis de déterminer de manière concertée et intégrée les grandes orientations sur lesquelles doivent s'articuler les actions en faveur du NPNRU du quartier de Hauteville.

- Cohésion sociale / développement social,
 - Renforcer l'accès aux droits fondamentaux
 - Favoriser le développement du lien social par une action coordonnée de proximité
 - Garantir l'accès à la santé pour tous
- Cohésion sociale / prévention de la délinquance, citoyenneté et lutte contre le sentiment d'insécurité,
 - Une action forte en matière de prévention de la délinquance et de citoyenneté
 - Lutter contre le sentiment d'insécurité et accompagner les victimes
- Cohésion sociale / réussite éducative
 - Accompagner individuellement l'enfant au travers du programme de réussite éducative
 - Favoriser la réussite éducative au travers de la refondation du réseau d'éducation prioritaire
 - Refondre le projet jeunesse de la collectivité
- Développement de l'activité économique et de l'emploi
 - Soutenir le développement économique
 - Renforcer les actions en faveur de l'emploi et de l'insertion
- Cadre de vie, renouvellement urbain
 - Améliorer l'espace public et le cadre de vie
 - Renouveler l'attractivité de l'habitat
 - Renforcer les centralités existantes

La synthèse de ce diagnostic peut ainsi se résumer de la façon suivante :

La force du quartier de Hauteville réside dans sa mixité fonctionnelle, la diversité relative de son habitat, ses nombreux équipements, ses qualités paysagères et sa taille. Si les espaces publics sont obsolètes et le bâti très vieillissant et peu attractif, beaucoup de lexoviens voire d'habitants de LINTERCOM ont effectué un passage à Hauteville dans leur parcours. Il s'agit ainsi d'une presqu'ville dans la ville très peu perméable, ceinturée par une trame verte très riche, des axes de circulation surdimensionnés et une situation de promontoire, qui tendent à effacer la notion même de quartier, rendant complexe le dialogue avec les autres espaces urbains de la commune, et favorisant de fait le sentiment d'un quartier enclavé du point de vue des quartiers périphériques à Hauteville.

Les espaces publics inadaptés aux modes de déplacement doux favorisent l'omniprésence de l'automobile et le stationnement anarchique qui se traduit par une colonisation de l'espace public par la voiture, créant de ce fait une rupture d'usages entre la voiture et le piéton et l'émergence d'espaces publics résiduels. La difficulté de lecture, d'usage et de cohérence de l'espace public participe ainsi à rendre anxiogènes certains secteurs générant un fort sentiment d'insécurité.

Malgré la présence de nombreux équipements associatifs, sportifs et sociaux et même de deux pôles commerciaux, points d'appuis des actions menées en faveur d'une meilleure cohésion sociale et principaux socles de mixité fonctionnelle et d'activité économique du quartier, ceux-ci, de par leur manque de visibilité, d'attractivité et leur vétusté sont en perte de vitesse. Ils ne correspondent plus aux attentes des usagers notamment des plus jeunes souvent en situation très précaire, contribuant de fait à alimenter la fragilité sociale, structurelle et économique du quartier.

La situation du parc de logements est en situation de grande fragilité du fait du caractère détendu du marché, lié à une perte d'attractivité du quartier, d'une vacance prégnante à tous les niveaux, de la vétusté de certaines unités et de l'inadéquation entre la composition et la nature des ménages mais aussi de l'offre en logements.

L'armature éducative du quartier est assez complète. Elle est composée de 3 écoles primaires et d'un collège globalement bien répartis sur le territoire du quartier. Jusqu'en 2011, il existait une 4^{ème} école élémentaire à l'ouest du quartier dont la fermeture a été motivée par la baisse des effectifs. L'offre éducative apparaît en phase avec les besoins, même si l'on constate une attractivité plus importante pour l'établissement Jules Verne, situé au Nord Est du quartier, en dehors du périmètre prioritaire et ouverte sur un public socialement mixte qui dépasse les limites communales. L'école Saint Exupéry, située à l'Est du périmètre prioritaire est moins attractive mais dispose d'un éventail de classes spécifiques qui attire un public varié générant une mixité sociale de plus en plus importante. L'école Jean Moulin, située au cœur du périmètre prioritaire est une école de quartier qui accueille un public originaire pour sa quasi-totalité de ce même périmètre. C'est l'école la moins ouverte sur l'extérieur.

Le collège Pierre Simon de Laplace, situé au cœur du quartier et qui accueille un public issu principalement de Hauteville, est quant à lui en cours de rénovation. La première phase de ce chantier qui accompagne l'implantation des services de la circonscription d'action sociale du Pays d'Auge Sud s'est achevée en 2015 et doit se poursuivre jusqu'en 2017.

A noter que le bailleur social Calvados Habitat mène actuellement une opération de remise à niveau progressif de son parc de logement, dans l'attente d'un projet urbain qui permettra d'ajuster le programme de réhabilitation de son patrimoine.

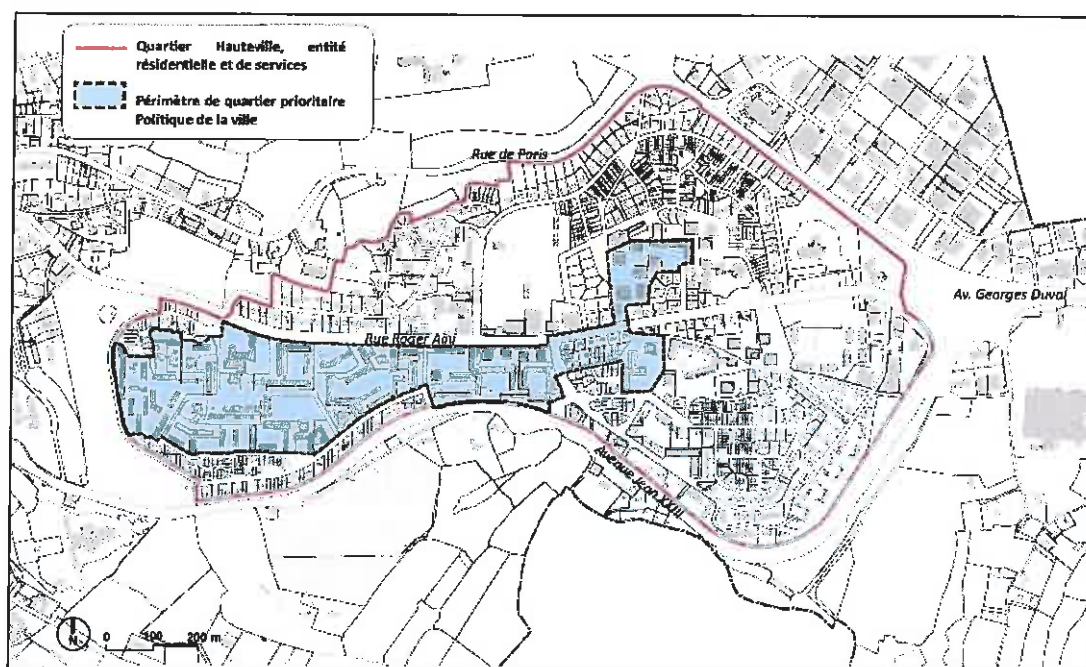
Par ailleurs, depuis 2011, LINTERCOM restructure l'ancienne école Jean de la Fontaine en un pôle culturel qui rassemble aujourd'hui le pôle danse, le département musiques actuelles du conservatoire et une école d'Arts Plastiques.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 21 mars 2016 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1. Quartier d'intervention

Par courrier du 16 décembre 2014, le ministère de la ville, de la jeunesse et des sports a informé le maire de la Ville de Lisieux et le président de LINTERCOM que le quartier de Hauteville constitue l'unique quartier prioritaire éligible au NPNRU en tant que projet d'intérêt national à l'échelle de l'ex Basse Normandie. Le périmètre prioritaire comporte 3 680 habitants soit environ la moitié du total d'habitants représentant l'entité géographique d'Hauteville.

Le revenu médian des habitants du secteur prioritaire y est de 8 600 € contre 15 200 € pour la Ville de Lisieux et 18 100 € pour la région Basse-Normandie.



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

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Les 5 axes stratégiques et les 13 orientations stratégiques elles-mêmes définies en objectifs opérationnels ont permis la mise en place du cadre et des objectifs pour le NPNRU du quartier d'Hauteville.

Plus particulièrement, ce travail a posé les bases de la construction d'un véritable projet urbain à travers notamment le prisme des objectifs stratégiques du volet cadre de vie, renouvellement urbain du contrat de ville :

- Améliorer l'espace public et le cadre de vie
- Renouveler l'attractivité de l'Habitat
- Renforcer les centralités existantes

Souhaité comme une action globale en faveur des objectifs du contrat de ville, le projet urbain entend également apporter des éléments de réponse correspondant à des objectifs stratégiques plus transversaux du contrat de ville liés notamment aux aspects de sécurité mais aussi aux volets de l'éducation, de l'emploi et du développement économique.

Parallèlement, le quartier de Hauteville, fait partie intégrante du Projet Urbain Intégré (PUI) produit par LINTERCOM. En effet, ce projet a pour ambition pour le territoire de l'intercommunalité de renforcer l'attractivité résidentielle du quartier de Hauteville et à limiter la consommation de foncier dans une démarche générale de renouvellement urbain. L'objectif poursuivi consiste à faire jouer au quartier d'Hauteville un rôle prépondérant dans l'attractivité résidentielle de LINTERCOM en proposant une offre résidentielle renouvelée et en activant les potentialités du territoire. Les objectifs poursuivis au titre de ce projet intercommunal pour Hauteville recoupent ceux définis au contrat de ville et sont les suivants :

- Développer un projet urbain global prévoyant une plus forte mixité fonctionnelle et des réponses aux problématiques du déplacement
- Améliorer le parc de logements avec l'éventualité d'une démolition pour les unités les plus vétustes
- Maîtriser le rythme de la vente du parc et fixer les conditions du transfert de propriété.

A travers le prisme du contrat de ville relayé par le PLUI sur le volet habitat, il a été possible de traduire transversalement les orientations stratégiques du projet urbain du quartier de Hauteville à l'échelle intercommunale.

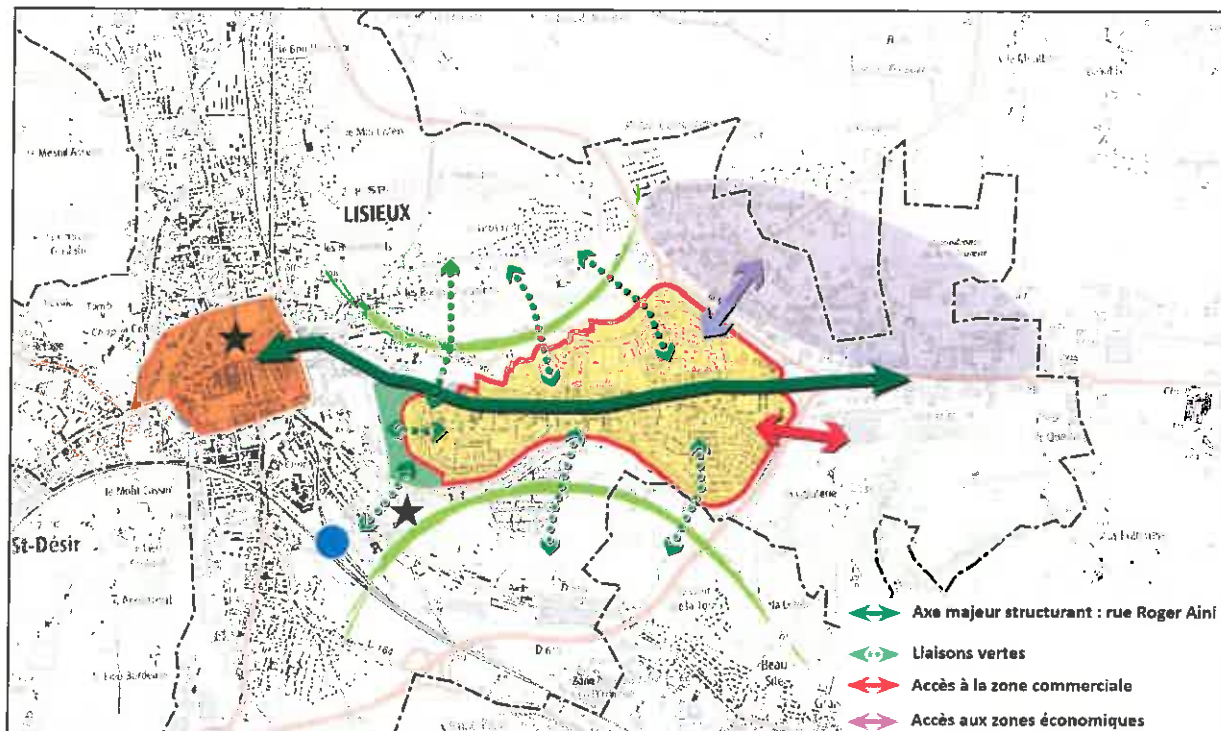
La Ville et LINTERCOM souhaitent ainsi que le quartier reste un quartier résidentiel avec sa mixité fonctionnelle liée à la présence de deux pôles commerciaux de proximité et d'équipements publics par une action en faveur d'un rééquilibrage des densités de population et le renforcement de la structure économique, associative et institutionnelle du quartier.

Le quartier doit être ainsi conforté dans sa place de deuxième pôle Lexovien et jouer son rôle résidentiel au cœur des deux zones d'emplois les plus importantes de Lisieux (le centre-ville et les zones d'activités à l'est du quartier d'importance intercommunale). Par ailleurs l'amélioration des liaisons piétonnes par une restructuration et une meilleure lisibilité de l'espace public et l'optimisation des réseaux de transport en commun permettra d'ouvrir le quartier sur le centre-ville et la gare.

Hauteville doit retrouver l'image d'un quartier moderne comme celle qu'il avait dans les années 70. L'ambition affichée est non seulement de répondre efficacement aux objectifs posés par le volet urbain du contrat de ville et plus largement de restaurer l'attractivité résidentielle du quartier, mais également d'en faire un écoquartier exemplaire en matière de renouvellement urbain.

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Les orientations urbaines prises au niveau supra et intra quartier sont représentées sur la carte ci-dessous. Sous chacun des objectifs opérationnels, une liste des premiers indicateurs pressentis pour en assurer le suivi sont proposés. Les éléments de projet à venir viendront préciser cette liste.



- Engager une remise à niveau générale du quartier en préservant son identité tout en modernisant l'armature urbaine, les dessertes, les cheminements le cadre végétal et l'offre en stationnement.

Premiers indicateurs de suivi :

- Linéaire de voirie/cheminement piéton créé/réhabilité
- Surface d'espaces verts récréatifs créés
- Nombre de places de parking créés/restructurées
- Réaffirmer le rôle structurant de la rue Roger Aini et l'ouvrir vers l'avenue Jean XXIII au sud et la route de Paris au Nord en rééquilibrant les usages et en multipliant les connexions.

Premiers indicateurs de suivi :

- Statistiques de fréquentation des transports collectifs
- Comptages d'utilisateurs (voiture, cycles, piétons) en direction du centre/gare et de la zone d'activité à l'est du quartier
- Requalifier l'habitat support majeur de l'attractivité en supprimant les unités obsolètes ou anxiogènes et en adaptant les logements aux besoins et attentes actuels des habitants dans l'objectif d'une reconstitution de l'offre aux deux tiers.

Premiers indicateurs de suivi :

- Diversité des formes urbaines
- Nombre d'ascenseurs installés
- Diversité de nature et de types de logements
- Désenclaver le quartier par l'amélioration des dessertes en transport depuis la gare et par le développement des connexions douces vers l'extérieur du quartier.

Premiers indicateurs de suivi :

- Statistiques de fréquentation des transports collectifs
- Conforter l'engagement environnemental en s'appuyant sur les potentialités existantes (fibre optique, chaufferie bois, trame verte, etc) dans une démarche transversale (traitement de l'eau, des circulations et déplacement, travaux énergétiques, etc.) pour la mise en œuvre d'un écoquartier et un travail de fond pour la promotion de l'école numérique

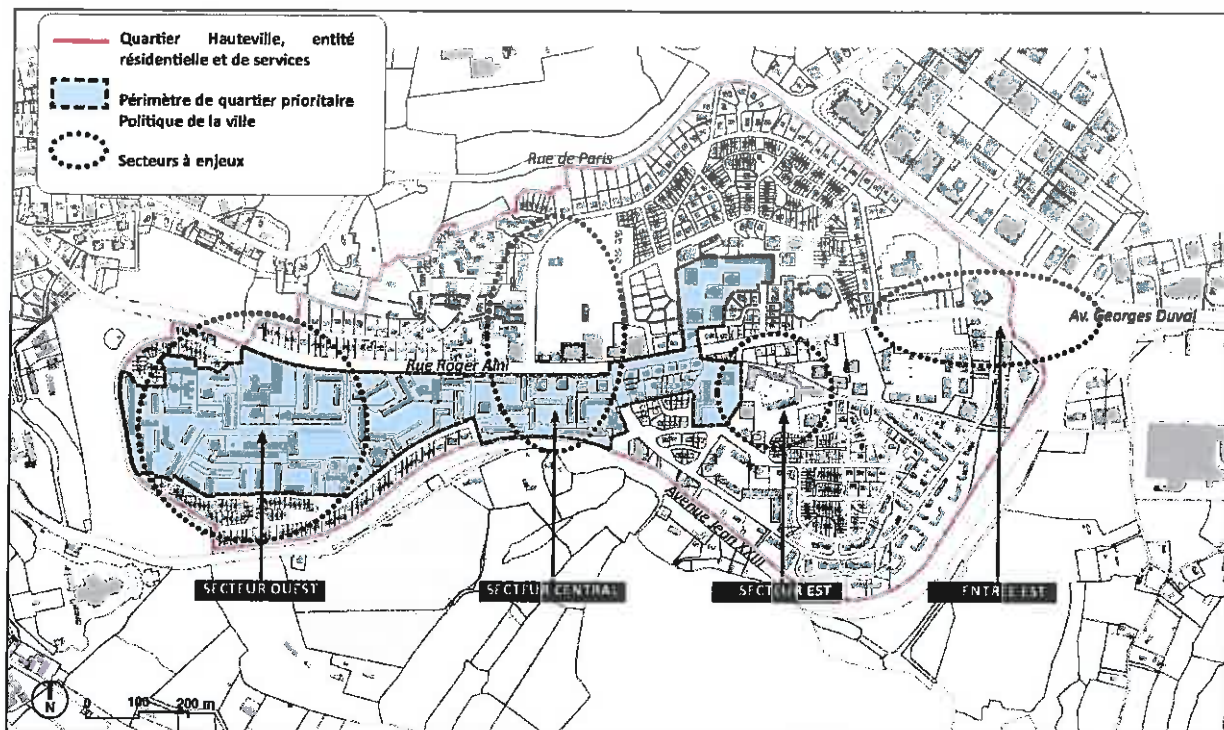
Premiers indicateurs de suivi :

- Performances énergétiques des bâtiments
- Nombre de bâtiments reliés à la fibre
- Surface de régulation créée
- Liaisons piétonnes créées/réhabilitées
- Nombre de point de tri/encombrant/recyclage créé
- Surface d'espaces verts créés /réhabilités
- Valoriser et renforcer les lieux de vie et les pôles d'attractivité du quartier par la redéfinition de la centralité du secteur ouest (pôle commercial et associatif), de la visibilité et de l'accessibilité du secteur centre (pôle sportif), et l'affirmation de la vocation économique et commerciale du secteur est.

Premiers indicateurs de suivi :

- Nombre d'équipements créés/réhabilités
- Comptage des usagers

Pour préciser ces objectifs, les cartes ci-dessous précisent à l'échelle du quartier lui-même les secteurs à enjeux, déterminant dans la mise en œuvre du Contrat de Ville et en faveur des orientations stratégiques.



Secteur Ouest



Réorganiser la centralité du quartier autour des trois pôles commercial (1), culturel (2) et social (3) : enjeux de visibilité et d'accessibilité

- Equipements à valoriser : L'Arboretum, élément structurant du quartier et liaisons piétonnes
- Requalifier l'axe Roger Aini comme un axe structurant qui distribue le quartier
- Une nouvelle entrée du quartier

Insécurité et espaces à requalifier : rue René Coty et esplanade commerciale

Des enjeux résidentiels forts : amélioration du cadre de vie, adéquation aux usages (stationnement), espaces de proximité

Partélios : une vacance organisée - Quel devenir pour ce groupe ?

Cavedos Habitat : un patrimoine peu attractif à valoriser

Segim : trois tours réhabilitées mais des difficultés d'usages

Accroche visuelle vers la Basilique Sainte Thérèse de Lisieux

Accroche sur le grand paysage (vallée)

1 : Une attractivité et un équilibre à renforcer Des dysfonctionnements majeurs d'accessibilité

2 : Absence totale de visibilité et d'accessibilité des bâtiments de l'école de danse, de musiques actuelles et de l'école des arts plastiques

3 : Un lieu appelé à jouer un rôle central à valoriser

La Ville souhaite redonner à ce secteur, où la vacance organisée par Partélios Habitat en vue de la démolition de produits immobiliers obsolètes fragilise le quartier, l'image de première centralité du quartier en renforçant l'attractivité du centre commercial. Par ailleurs, la mise en valeur, le renforcement de l'accessibilité et de la visibilité des équipements en place sera l'un des leviers nécessaire pour restaurer l'attractivité générale du secteur.

Il s'agit également d'harmoniser les stratégies patrimoniales des différents bailleurs en place pour favoriser une meilleure lisibilité et diversité de l'offre et mieux structurer la démographie du quartier nécessaires pour faire émerger une centralité forte.

Secteur centre



Moderniser et rendre attractif le pôle sportif



Equipements sportifs
Equipements

Un secteur d'habitat dense et peu attractif à requalifier



Calvados Habitat

Des dysfonctionnements particuliers par immeuble (occupation sociale, configuration bâtie et urbaine, typologies des logements)



Immeubles problématiques

Adapter la rue Roger Aini en faveur de l'accessibilité et de la visibilité du pôle sportif : une véritable entrée fonctionnelle pour le pôle sportif.



Requalifier l'axe Roger Aini comme un axe structurant qui distribue le quartier



Un espace public à la mesure du nouveau pôle d'équipements : symbolique, accessibilité, visibilité, fonctionnalité

Accessibilité : prolonger la rue Winston Churchill au sud vers l'avenue Jean XXIII



Rue à prolonger

Le travail devra principalement porter sur l'amélioration de l'attractivité du pôle sportif. Il s'agira d'augmenter sa visibilité, son accessibilité et la lisibilité de son offre tout en travaillant à la rendre plus adéquate avec les attentes des habitants notamment des jeunes très présents sur le quartier.

Le réaménagement de la rue Roger Aini, et le desserrement de l'habitat sur ce secteur seront les leviers complémentaires qui permettront de satisfaire les objectifs stratégiques pour ce secteur, pas seulement sur le volet urbain et cadre de vie mais également sur des sujets connexes comme celui de l'éducation. En effet, l'apaisement de la rue Roger Aini participera à l'amélioration de l'environnement et la mise en valeur du collège à travers notamment un travail autour de l'école numérique, témoin de la volonté d'étendre la portée du projet urbain à un maximum d'objectifs stratégiques du contrat de ville.

Secteur est



Améliorer le fonctionnement du centre commercial n° 2

Problématique d'accessibilité, d'envahissement par le stationnement, de signalétique, de qualité de l'espace public (emplacement des poubelles).



Envisager un projet de développement économique sur les friches foncières actuelles.

Traiter la traversée piétonne du carrefour routier de l'Espérance en direction de la zone commerciale



Friche (ancien terrain Leclerc)

La valorisation de l'entrée Est du quartier abondera dans ce sens puisqu'il passera par un travail autour des fonctions économiques du secteur, notamment par la mise en valeur de la friche Leclerc, dans l'objectif de constituer une entrée de ville capable de changer l'image du quartier et de la ville de Lisieux.

Cette mise en valeur ne pourra s'affranchir d'un travail de fond sur l'accessibilité et la visibilité du second pôle commercial du quartier ainsi que sur la reconfiguration de l'espace public en faveur d'une meilleure accessibilité piétonne.

A partir des orientations décrites précédemment il a été rendu possible de s'approprier et de traduire les objectifs incontournables tels que décrits au Règlement Général relatif au NPNRU pour le quartier de Hauteville. Ces objectifs doivent permettre de guider et de cadrer à la fois l'intervention opérationnelle sur le quartier mais également de suivre par le biais d'indicateurs la bonne réalisation des objectifs stratégiques, pour justifier et suivre la cohérence entre le contrat de ville et le NPNRU.

AUGMENTER LA DIVERSITE DE L'HABITAT :

L'objectif poursuivi consiste à diversifier les formes de l'habitat social collectif jugé trop « monolithique » sur certains secteurs (centre et ouest particulièrement) et d'introduire sur le long terme (pour ne pas créer de fragilisation excessive du marché) des produits en accession à la propriété. Ce travail nécessitera notamment la mise en place d'une stratégie patrimoniale transversale et partagée entre les bailleurs et propriétaires en place.

ADAPTER LA DENSITE DU QUARTIER A SON ENVIRONNEMENT ET AUX FONCTIONS URBAINES VISEES :

Harmoniser et équilibrer la densité sur les secteurs à enjeux (pôles commerciaux et équipements sportifs, sociaux et culturels) qui pourra se traduire par un desserrement (secteur centre) ou par une redensification (secteur ouest) en fonction des besoins nécessaires pour assurer la stabilité du quartier sur le long terme. Encourager auprès des bailleurs sociaux la mise en œuvre d'opérations de réhabilitation des logements.

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Rééquilibrer les formes urbaines à l'échelle des secteurs par l'introduction de forme de logements inédites ou déficitaires en fonction des secteurs du quartier, conforter et consolider les pôles d'activité existants, par une restructuration de l'espace public aux abords des centres commerciaux (secteurs ouest et est), du pôle sportif (secteur centre), et faire éclore le potentiel économique des zones situées aux limites est du quartier.

RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER ET LA MOBILITE DES HABITANTS :

Développer le dialogue entre les grandes voies de desserte du quartier en multipliant les voies de circulation nord/sud, les entrées et les vues sur et depuis le quartier. Ouvrir des liaisons vers l'extérieur par la restructuration du réseau de transport urbain et par l'aménagement de liaisons piétonnes vers la zone d'activité à l'est, le centre-ville et la gare tout particulièrement. Apaiser les circulations automobiles à l'intérieur du quartier au profit des circulations douces par rapport à la restructuration de l'espace public et la mise en œuvre de parcours et liaisons piétonnes et cyclables confortables.

VISER L'EFFICACITE ENERGETIQUE ET CONTRIBUER A LA TRANSITION ECOLOGIQUE

S'appuyer sur les acquis du quartier (qualité paysagère, chaufferie bois, fibre optique) pour impulser une dynamique dans les programmes de réhabilitation auprès des bailleurs sociaux, notamment dans l'amélioration des performances énergétiques des logements et dans la conception des espaces

publics, notamment en ce qui concerne le parcours de l'eau. L'engagement du porteur de projet par la signature de la charte éco quartier.

DES REALISATIONS DE QUALITE TENANT COMPTE DES USAGES, DE LA GESTION, DE LA SURETE :

Contractualiser avec un urbaniste conseil dans la durée pour l'aménagement des espaces publics par le biais de la constitution d'un cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales pour le quartier. Impliquer les habitants dans la mutation de leur quartier par la mise en place d'une GUSP, d'un projet de jardins familiaux et par une concertation omniprésente tout au long du projet. La prise en compte de la maîtrise d'usage permettra la mise en œuvre d'espaces publics, squares, promenades en phase avec les souhaits des habitants.

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

Profitant d'une volonté politique et d'un intérêt croissant des acteurs locaux (dont les habitants) pour requalifier en profondeur le quartier d'Hauteville, ce temps du protocole constitue une opportunité pour ce territoire afin de s'organiser pour conduire un projet ambitieux à l'échelle de l'agglomération.

Points forts du travail mené pour élaborer ce protocole :

- Un projet urbain global en cours, LISIEUX 2025 qui se construit au fur et à mesure via une démarche de progrès et un processus itératif, articulé avec les autres projets de la ville (gare, centre-ville).
- Une volonté de mettre en place une démarche inter-bailleurs.
- La prise en compte du changement d'échelle en perspective de la communauté d'agglomération avec de nouvelles compétences en 2017
- Un partenariat local fort et des équipes mobilisées.
- Un directeur de projet parfaitement identifié et des équipes de maîtrise d'œuvre déjà sélectionnées et reconnues nationalement.

Les points de vigilance auxquels les partenaires de l'ANRU et l'Etat seront particulièrement attentifs pendant la phase de conception du projet sont les suivants :

- S'assurer que la co-construction avec le conseil citoyen, expert d'usage du projet urbain, fonctionne bien, en particulier par la bonne utilisation de la maison des projets,
- Veiller à la montée en puissance de la compétence Habitat au niveau de la future agglomération pour être prêt à l'issue du protocole
- Prioriser sur des opérations emblématiques permettant de faire réellement changer l'image du quartier
- Veiller à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement, dès qu'elle sera juridiquement possible, afin de pouvoir élaborer la convention d'équilibre territorial gage de la mixité sociale et d'une politique de peuplement assumée

S'assurer que les questions de mobilité sont bien prises en compte dans le futur projet, afin de faciliter à terme le déplacement des habitants du quartier vers notamment les zones d'emploi.

Approfondissements :

- Les collectivités sont invitées à approfondir leur connaissance du marché de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, notamment marquée en centre-ville par des copropriétés privées de la reconstruction avec un fort taux de vacance.
- Le porteur de projet est invité à préciser dans son dossier les éléments afférents à l'étude habitat qui est inscrite au programme de travail et notamment l'analyse de l'occupation sociale du patrimoine des différents bailleurs afin qu'une stratégie de peuplement partagée par tous les acteurs de l'intercommunalité puisse être définie dans le temps du protocole pour le quartier de Hauteville.
- LINTERCOM devra définir un projet économique ambitieux à l'attention des habitants du quartier (emplois, consommation, numérique...) et vérifier la pertinence de conserver les 2 centres commerciaux.
- La ville devra clarifier son projet « jeunesse » et le travail remarquable avec les écoles devra être poursuivi afin d'assurer la pérennité des établissements et la réussite des opérations de diversification sur le quartier.

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

La mise en œuvre d'un projet urbain ne pourra cependant se matérialiser qu'à partir d'un approfondissement, d'une expertise et d'une appropriation de l'ensemble des objectifs stratégiques et opérationnels par des bureaux d'études spécialistes en matière de renouvellement urbain. Le but est de mettre en place les conditions optimales de la réussite de ce projet. Il est dès lors nécessaire de poursuivre certaines actions sur les domaines suivants :

- La réalisation d'études urbaines (externalisées) en plusieurs phases, du diagnostic jusqu'à l'exécution des marchés de travaux. Sur l'ensemble du quartier. Il s'agira en effet d'élaborer un **diagnostic urbanistique, économique et social partagé** sur le quartier qui devra mener à la mise en place d'un **schéma directeur de renouvellement urbain**. Il précisera la vision urbaine de l'ensemble du quartier énoncée à l'article 2, y compris la requalification de la rue Roger Aini (réorganisation de la trame viaire et des espaces constructibles, programme des interventions sur le bâti, schéma directeur des espaces publics et du paysage, analyse fine du fonctionnement des espaces commerciaux, élaboration d'un cahier des prescriptions architectural). Ce schéma directeur devra s'attacher à préciser les enjeux prioritaires et le programme d'action urbaine et sociale du quartier notamment sur les points suivants :
 - Sur le secteur OUEST, l'étude se concentrera à élaborer un projet urbain pour la réorganisation de la centralité du quartier autour des trois pôles (commercial, culturel et social). Il s'agira de repenser les accès, le maillage et la visibilité de ces espaces.
 - Sur le secteur CENTRE, l'étude devra composer autour de l'affirmation d'une nouvelle polarité forte et visible autour des sports et de la jeunesse par la recomposition urbaine et la requalification du pôle sportif et des équipements
 - Sur le secteur EST, il s'agira de repenser le fonctionnement du pôle commercial et d'affirmer la vocation économique du secteur en redéfinissant ses accès, sa visibilité et la cohérence de l'espace public. Il s'agira également de proposer des hypothèses de valorisation économique du foncier vacant.

- Définir une programmation des équipements de manière à identifier les priorités de modernisation des **équipements sportifs et culturels** notamment sur le secteur centre. Il sera également question de bâtir un programme de restructuration de l'offre scolaire en lien avec les services de l'éducation nationale.
- Une étude d'évolution des conditions de circulation, transports et déplacements doux qui sera la porte d'entrée d'une programmation opérationnelle en faveur de l'ouverture du quartier de Hauteville.
- Une étude ciblée sur le développement économique incluant notamment une réflexion particulière sur le volet commercial. Elle aura pour but de préciser la viabilité sur le long terme de l'offre commerciale telle qu'elle se présente aujourd'hui. Son fonctionnement et son calibrage devront être évalués de manière à identifier finement les besoins de requalification pour un fonctionnement optimal.
- Une étude logement/habitat pour faire face au déficit de données disponibles sera réalisée. Compte tenu de la nécessité de constituer une base de données à l'échelle de l'agglomération, en vue **d'élaborer une stratégie de peuplement** à l'échelle intercommunale, cette étude sera pilotée par la Ville de Lisieux et LINTERCOM. Elle permettra ainsi de disposer d'une véritable base de travail et d'un plan d'action global nécessaire pour alimenter le projet urbain de Hauteville et d'établir un plan. Il s'agira notamment de prendre en compte le contexte détendu du marché du logement Lexovien et ainsi d'articuler les réflexions en la matière avec la situation du parc de logement privé, les friches urbaines et le patrimoine de la reconstruction présentant tous des particularités significatives.
- La mise en place d'une mission d'AMO pour accompagner la ville et assurer une bonne synergie entre les partenaires, dans la définition du projet. L'objectif de cette mission sera de lier et d'activer les différentes démarches entre elles de manière à ce que l'ensemble du programme de travail puisse être mis en cohérence (externalisé, piloté par l'ingénierie) avec les objectifs stratégiques :
 - o Un conseil permanent auprès de la collectivité dans la mise en œuvre de la phase protocole de préfiguration
 - o L'animation et le suivi des partenaires en charge des études urbaines programmées au protocole de préfiguration,
 - o L'animation des groupes de travail habitat, notamment auprès des bailleurs,
 - o La définition de la programmation habitat basée sur une réflexion autour de la modernisation de l'offre à travers le prisme du renouvellement, de la reconstruction et de la rénovation. Ce travail permettra d'identifier les besoins en matière de formes urbaines, de localisation et de nature d'intervention et ne pourra s'affranchir d'un travail de fond avec les habitants et les organismes HLM en présence,
 - o Un contrôle du respect des engagements pris par les partenaires au titre de la charte écoquartier,
 - o L'élaboration de la convention intercommunale d'équilibre territoriale,
 - o L'élaboration de la convention de renouvellement urbain et de la maquette financière,

- L'organisation de la gouvernance et de la concertation
- Le conseil dans la mise en place et la mise en œuvre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
- Les relations avec l'ANRU et les partenaires institutionnels

Le programme de travail doit permettre de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui seront proposées à Action Logement dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, conformément à la convention Etat – ANRU - UESL Action Logement portant sur le NPNRU (voir article 13-1).

Ce programme de travail peut permettre, si besoin, d'évaluer les démarches opérationnelles en cours et d'identifier des évolutions de leurs objectifs, modalités ou moyens qui permettraient de renforcer leur cohérence avec les orientations stratégiques du contrat de ville. Il n'est pas limité aux seules actions cofinancées par l'Agence, mais comprend l'ensemble des démarches à mettre en place afin de conclure une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (mise en place de groupes de travail sur la gouvernance, les politiques d'attribution...). L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'ANRU notamment. A la demande de l'ANRU et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain seront listées dans un calendrier présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des co-financeurs,...).

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Une maison du projet sera aménagée. Elle sera le lieu privilégié d'échange et de ressources non seulement sur le NPNRU de Hauteville mais également des autres projets urbains de la ville de Lisieux.

Son objectif sera de :

- Informer le public,
- Accueillir des animations diverses en lien avec le projet urbain et l'architecture,
- Etre le lieu ressource sur les projets urbains de la ville,
- Accueillir les permanences des maîtres d'ouvrages concernant le projet,
- Permettre au Conseil citoyen et aux habitants de se réunir,
- Créer un lieu de co-construction du projet.

Compte tenu du caractère pluriel du projet LISIEUX 2025 et de la nécessité d'être particulièrement accessible aux habitants, l'Espace Victor Hugo apparaît comme le lieu le plus opportun en raison de sa centralité, de sa visibilité et de son potentiel à matière d'aménagement.

Repère pour les habitants, l'ancienne gare routière construite dans le pur style de la reconstruction est connectée aux réseaux de transport et dispose d'un vaste parking attenant. Par ailleurs, l'espace Victor Hugo fait partie intégrante du projet de réaménagement du centre-ville puisque son parvis sera entièrement réaménagé dans le cadre du projet LISIEUX 2025. Il paraît dès lors particulièrement pertinent d'y installer la maison de projets.

Conscient néanmoins de la nécessité de disposer d'un lieu d'animation sur le sujet précisément du NPNRU de Hauteville sur le quartier lui-même, une permanence sera organisée au centre socio-culturel de Hauteville pour assurer le lien entre les habitants et le projet.

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Maison de projets	Hauteville	Ville de Lisieux	500 000 €		Septembre 2017	12 mois

« Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, 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.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables et pré opérationnelles, concertation, préparation du relogement) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées à partir de la date de signature du présent protocole de préfiguration. »

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

Lors de la mise œuvre du diagnostic du contrat de ville et conformément à la loi du 21 février 2014, la municipalité a amorcé la constitution d'un certain nombre de groupes et d'actions dans le but de donner une place prépondérante à la participation citoyenne, levier incontournable de la réussite du projet.

Le conseil citoyen (créé en janvier 2015):

Dans le cadre du contrat de ville et du NPNRU, le conseil citoyen a pour rôle de :

- Favoriser l'expression des habitants et usagers aux côtés des acteurs institutionnels. A cet effet, le conseil citoyen a pour objectif de favoriser la participation des habitants et des acteurs non-institutionnels du quartier de Hauteville en cherchant à associer ceux que l'on entend le moins dans les exercices habituels. L'objectif étant de favoriser la reconnaissance d'un dialogue mutuel en cherchant la construction d'une vision commune.
- Être un espace favorisant la co-construction des contrats de ville. Le conseil citoyen contribue à toutes les étapes de l'élaboration du contrat de ville (du diagnostic à l'évaluation finale) et sur tous les volets du contrat (PRE, NPNRU, CLSPD etc.). Pour permettre cette implication, des représentants des conseils citoyens participeront aux instances de pilotage des contrats de ville et pourront communiquer régulièrement aux différents acteurs leurs travaux, leurs propositions et le bilan de la mise en œuvre des projets initiés.

- Stimuler et appuyer les initiatives citoyennes.

Des représentants du Conseil Citoyen participent aux différentes instances du suivi du Contrat de Ville. Ils seront associés de la conception à la réalisation du projet urbain du quartier de Hauteville.

Les groupes d'échanges territorialisés

Il existe 4 groupes d'échanges à l'échelle de la ville dont un dédié au quartier de Hauteville. Il est constitué d'habitants du quartier et se réunit deux fois par an. L'objectif de ce groupe est principalement de servir de relais à la population pour informer des actions menées sur le quartier.

Les cellules de quartier sur la thématique de l'insécurité

Ces groupes constitués de partenaires et d'habitants émanent du CLSPD. Ils se réunissent deux fois par an sur Hauteville sur la thématique de la sécurité. La direction du projet pourra s'appuyer sur ces groupes pour alimenter sa réflexion.

Des groupes de travail habitants :

Il est prévu au Contrat de Ville que des ateliers spécifiques notamment en ce qui concerne le NPNRU de Hauteville seront être mis en place sur des sujets spécifiques en particulier sur les questions liées à la résidentialisation. Ces ateliers seront copilotés par l'ingénierie de projet de la Ville de Lisieux et le bureau d'études assistant à maîtrise d'ouvrage.

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

A ce jour LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie n'est pas compétente en matière d'habitat. Son PLUI valant PLH est en cours d'élaboration. Elle n'est donc pas en mesure de mettre en œuvre cette convention tant que son PLH ne sera pas approuvé. Si la ville de Lisieux peut répondre pour son propre territoire, sur certains aspects de l'article 8 de la loi Lamy, il lui sera néanmoins impossible de définir « les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale ».

Même si la Ville de Lisieux en partenariat avec LINTERCOM dispose des moyens nécessaires pour prendre en charge la mise en œuvre de la convention, la compétence habitat sera prise par la communauté d'agglomération regroupant les cinq intercommunalités du sud Pays d'Auge à l'occasion de sa constitution à partir du 1^{er} janvier 2017. Aussi, dans un premier temps, l'élaboration de la convention sera portée par la Ville de Lisieux et LINTERCOM.

Par ailleurs, l'étude logement qui sera réalisée sur le temps du protocole de préfiguration ainsi que les actions prévues dans le cadre de la mission d'AMO, permettront de fournir les éléments nécessaires à l'élaboration d'une stratégie globale de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité et donc de fournir le socle de la réflexion autour de la conception de la convention d'équilibre territorial.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Le contrat de ville prévoyait la mise en place d'une gouvernance particulière pour le NPNRU de Hauteville, composée de deux instances spécifiques : un comité de direction et un comité opérationnel dont les éléments constitutifs sont définis ci-après :

Le comité de direction du NPNRU

Ce projet d'intérêt national nécessite un lieu décisionnel qui puisse se réunir rapidement afin de décider selon les orientations du Comité de pilotage. Aussi, est-il proposé de créer un comité de direction composé des représentants des maîtres d'ouvrages en présence du délégué territorial de l'ANRU ou son représentant soit :

- Des représentants élus de LINTERCOM
- Des représentants élus de la Ville de Lisieux,
- Des représentants de la Sous-Préfecture
- Des représentants de la direction générale des bailleurs sociaux engagés dans le dispositif
- Du chargé de mission territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ou son représentant
- Des représentants de la DDTM

Le comité de suivi opérationnel du NPNRU

Un comité de suivi sera mis en place afin de :

- Etablir l'état d'avancement du NPNRU
- Piloter la programmation urbaine et sociale du projet
- Suivre les études techniques liées au projet
- Coordonner les différentes interventions des maîtres d'ouvrage
- Mettre en œuvre les conventions opérationnelles (insertion, relogement, GUSP)

Ce comité est une instance technique qui regroupera les représentants des maîtres d'ouvrages, le porteur de projet et les financeurs. Tout partenaire technique pourra également être associé

8.2. Conduite de projet

LINTERCOM assurera le pilotage stratégique du NPNRU. Le portage opérationnel du projet sera confié à la Ville de Lisieux. Cette dernière assurera la coordination des maîtres d'ouvrages et l'animation du partenariat.

La ville de Lisieux s'appuiera sur :

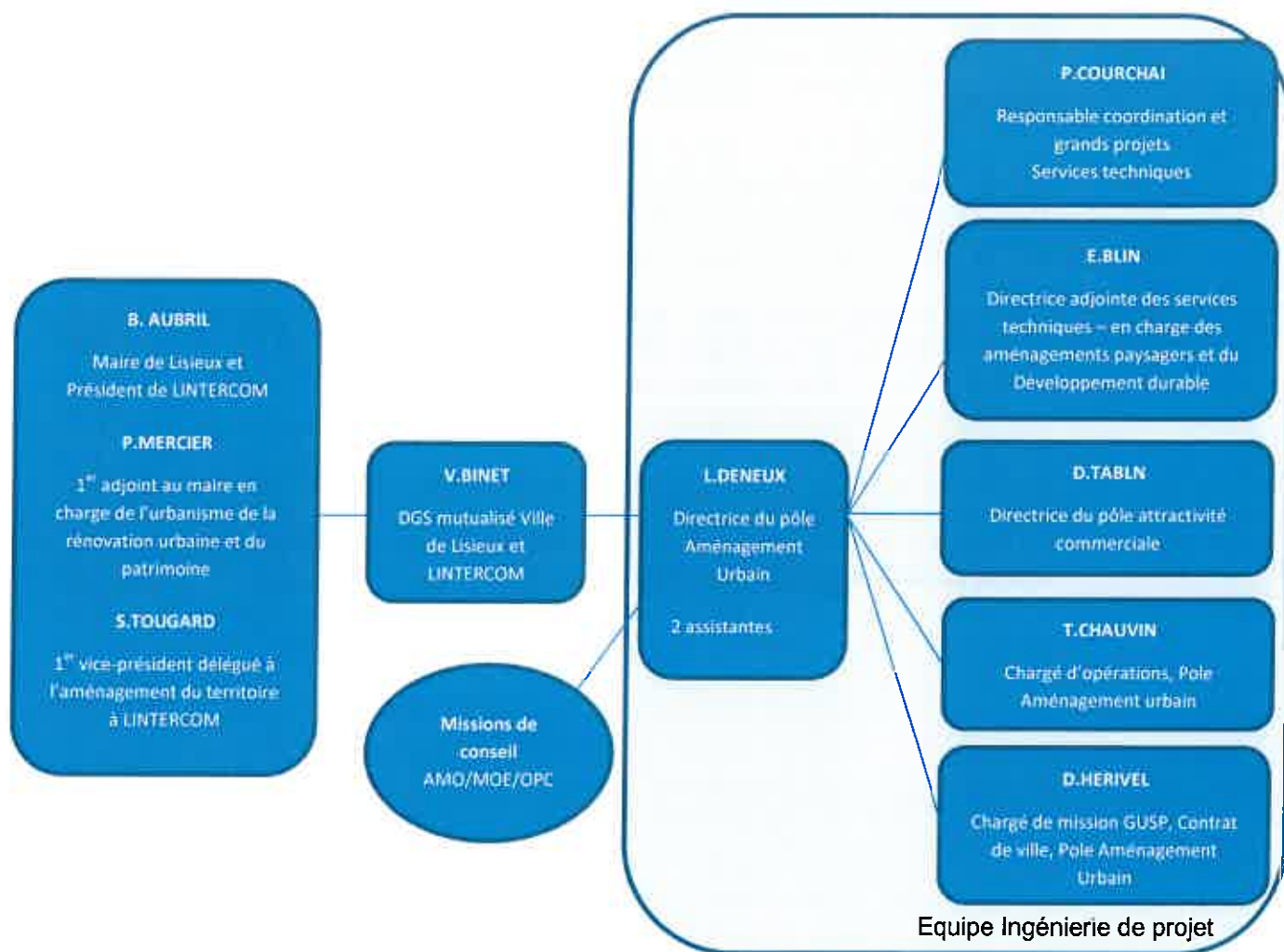
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la ville de la conception à la réalisation du projet urbain ainsi que sur la concertation
- Une mission d'OPCU (Ordonnancement, Pilotage et Coordination Urbain) qui démarrera après la signature de la convention NPNRU pour le lancement des premières études de maîtrise d'œuvre.

L'équipe projet sera pilotée par le maire de Lisieux ou son représentant et le Président de LINTERCOM ou son représentant. Elle sera rattachée au Directeur Général des Services mutualisé Ville de Lisieux LINTERCOM au sein du pôle aménagement urbain.

La directrice du Pôle Aménagement Urbain, forte de son expérience sur le Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Nord de Lisieux et de Saint-Désir pilotera le projet de renouvellement urbain et sera financé à hauteur d'1ETP. Elle s'appuiera sur :

- Un chargé de mission en charge de la GUSP
- Un chargé d'opérations
- Une équipe technique dédiée au sein des services techniques pour le suivi des travaux mais aussi la démarche écoquartier
- La directrice du pôle attractivité commerciale afin d'élaborer et mettre en œuvre les actions de revalorisation de l'appareil commercial

Organigramme de l'équipe projet :



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

Les partenaires seront associés à l'ensemble de la démarche de la conception à la réalisation. En plus des instances décisionnelles, et en fonction des besoins du projet, des groupes de travail thématiques seront mis en place. Le conseil citoyen sera également associé aux différents groupes de travail.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-avant présentées à l'article 4, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

« Les partenaires réunis en comité d'engagement actent que pour certaines études ou la conduite de projet, les dépenses finançables par l'Agence puissent être prises en compte à compter de la date du Comité d'Engagement, à savoir le 21 mars 2016. C'est le cas pour la conduite de projet, le schéma d'aménagement et l'AMO (cf. avis du comité d'engagement). »

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

Dans le cadre du présent protocole, la conduite du projet sera assurée par la Directrice du Pôle Aménagement Urbain de la ville de Lisieux pendant 18 mois. Conformément au Règlement Général de l'ANRU, l'assiette forfaitaire maximum est de 115 000 HT par an par ETP. Cependant, le coût du poste de Directeur du Pôle Aménagement Urbain de la ville de Lisieux à hauteur d'1 ETP est estimé à 75 000 € HT pour 18 mois.

Poste	Maître d'ouvrage	Base de Financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Directeur du pôle aménagement urbain	Ville de Lisieux	75 000 €	37 500 €	50%		21 mars 2016	18 mois

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

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de Financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes urbaines	Ville de Lisieux	200 000 € HT	60 000 €	30%		21 mars 2016	12 mois
AMO	Ville de Lisieux	150 000 € HT	60 000 €	40%		21 mars 2016	18 mois
Etude Logement	Ville de Lisieux / LINTERCOM	100 000 € HT	40 000 €	40%		Novembre 2016	12 mois
Etude EPARECA	/	/	/	/	/	/	/
Pas de demande particulière des bailleurs sociaux							

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

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

SANS OBJET 9.4. Modalités de financement par la Caisse des dépôts du programme de travail

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

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de Financement	Subvention Caisse des dépôts	Taux de subvention Caisse des dépôts	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes urbaines	Ville de Lisieux	200 000 € HT	40 000 €	20%		Mars 2016	12 mois
AMO	Ville de Lisieux	150 000 € HT	15 000 €	10%		Mars 2016	18 mois
Etude Logement	Ville de Lisieux / INTERCOM	100 000 € HT	10 000 €	10%		Novembre 2016	12 mois
Etude EPARECA	/	/	/	/	/	/	/
Pas de demande particulière des bailleurs sociaux							

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

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de Financement	Subvention Conseil Régional	Taux de subvention Conseil Régional	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes urbaines	Ville de Lisieux	200 000 € HT	30 000 €	15%		Mars 2016	12 mois
AMO	Ville de Lisieux	150 000 € HT	30 000 €	20%		Mars 2016	18 mois
Etude Logement	Ville de Lisieux / INTERCOM	100 000 € HT	/	/		Novembre 2016	12 mois
Etude EPARECA	/	/	/	/	/	/	/
Pas de demande particulière des bailleurs sociaux							

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

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

SANS OBJET

Article 11. Durée du protocole

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 31 décembre 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement le cas échéant) devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement administratif du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération, soit le 1^{er} juillet 2019.

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

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet 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.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires :

Afin de contrôler et de guider LINTERCOM et la Ville dans son programme de travail, deux points d'étapes par an seront organisés avec l'ANRU, soit un point d'étape tous les 6 mois.

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

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

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

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 197 500 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH¹

SANS OBJET

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 7, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

¹

si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

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

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

Fait à Lisieux,

le 01/07/2016

En 10 exemplaires

En présence de **Clotilde VALTER**

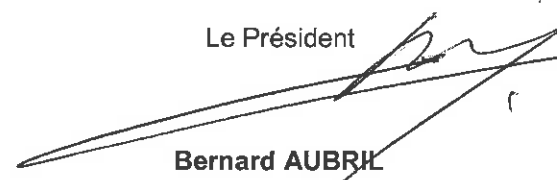
Secrétaire d'Etat auprès de la Ministre du Travail, de l'Emploi, de la Formation Professionnelle et du Dialogue Social, chargée de la Formation Professionnelle et de l'Apprentissage,

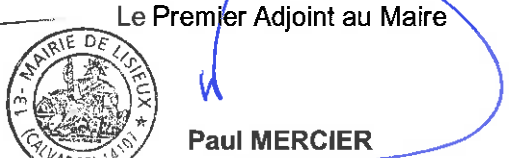
Clotilde VALTER

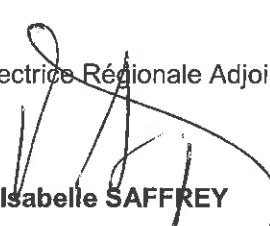
Pour L'Etat
Le Préfet du Département du Calvados,
Délégué territorial de l'Agence Nationale de
Rénovation Urbaine
Laurent FISCUS

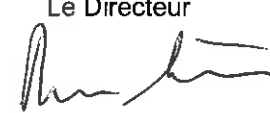
Pour L'ANRU
Le Directeur Général Adjoint

Jean-Paul LAPIERRE

Pour L'INTERCOM
Lisieux Pays d'Auge Normandie
Le Président

Bernard AUBRI

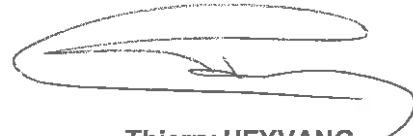
Pour la Ville de Lisieux
Le Premier Adjoint au Maire

Paul MERCIER

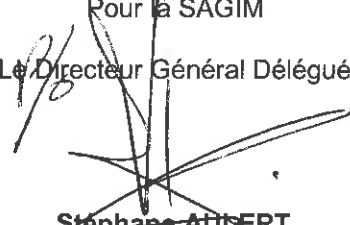
Pour la Caisse des Dépôts
La Directrice Régionale Adjointe

Isabelle SAFFREY

Pour l'Association Régionale
pour l'Habitat Social
Le Directeur

Stéphane COURTIN

Pour Calvados Habitat
Le Directeur Clientèle et Proximité

Xavier VANDEWALLE

Pour Partélios Habitat
Le Président du Directoire

Thierry HEYVANG

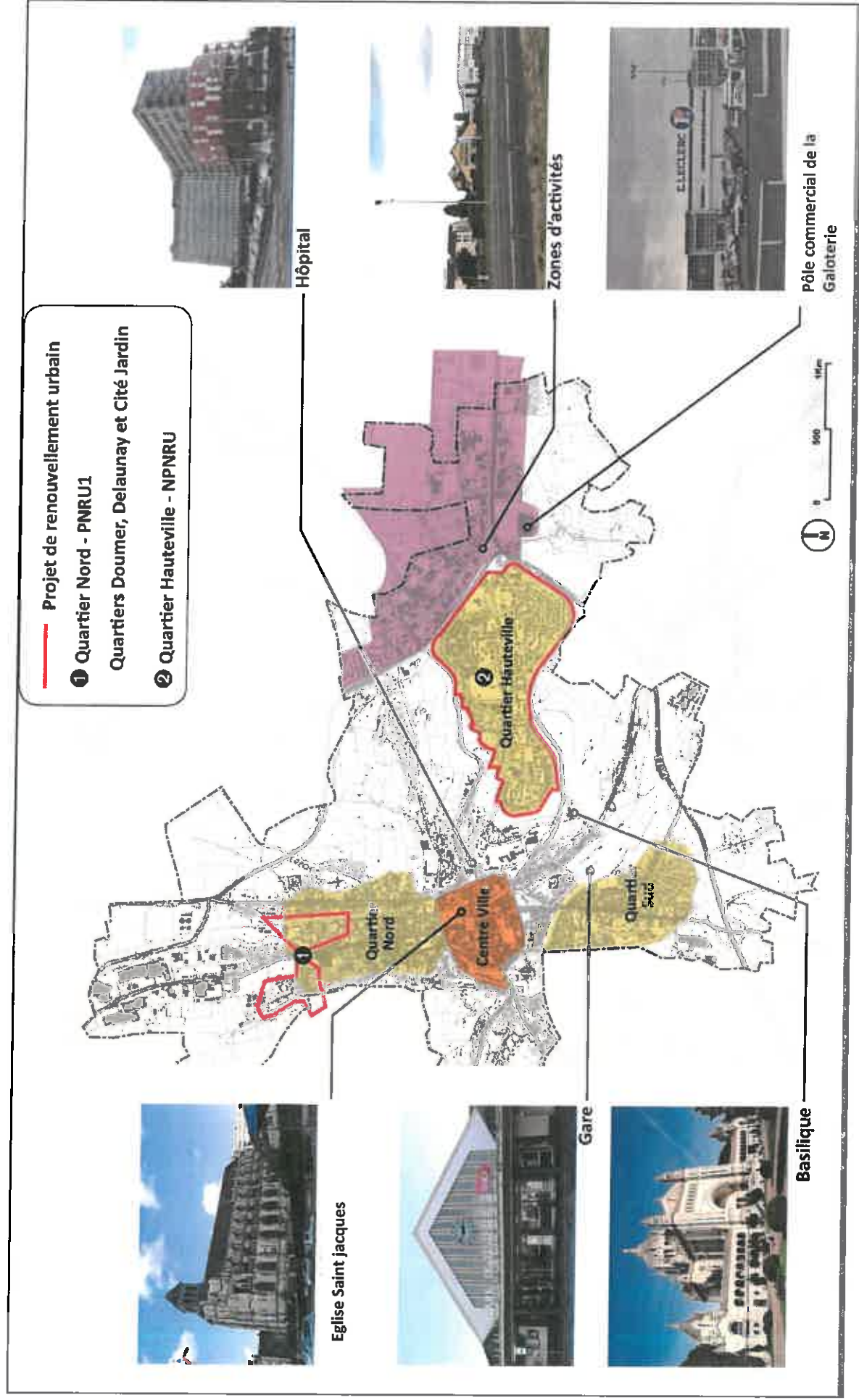
Pour la SAGIM
Le Directeur Général Délégué

Stéphane AULERT

**Reçu en
Sous-Préfecture le - 4 JUIL. 2016**

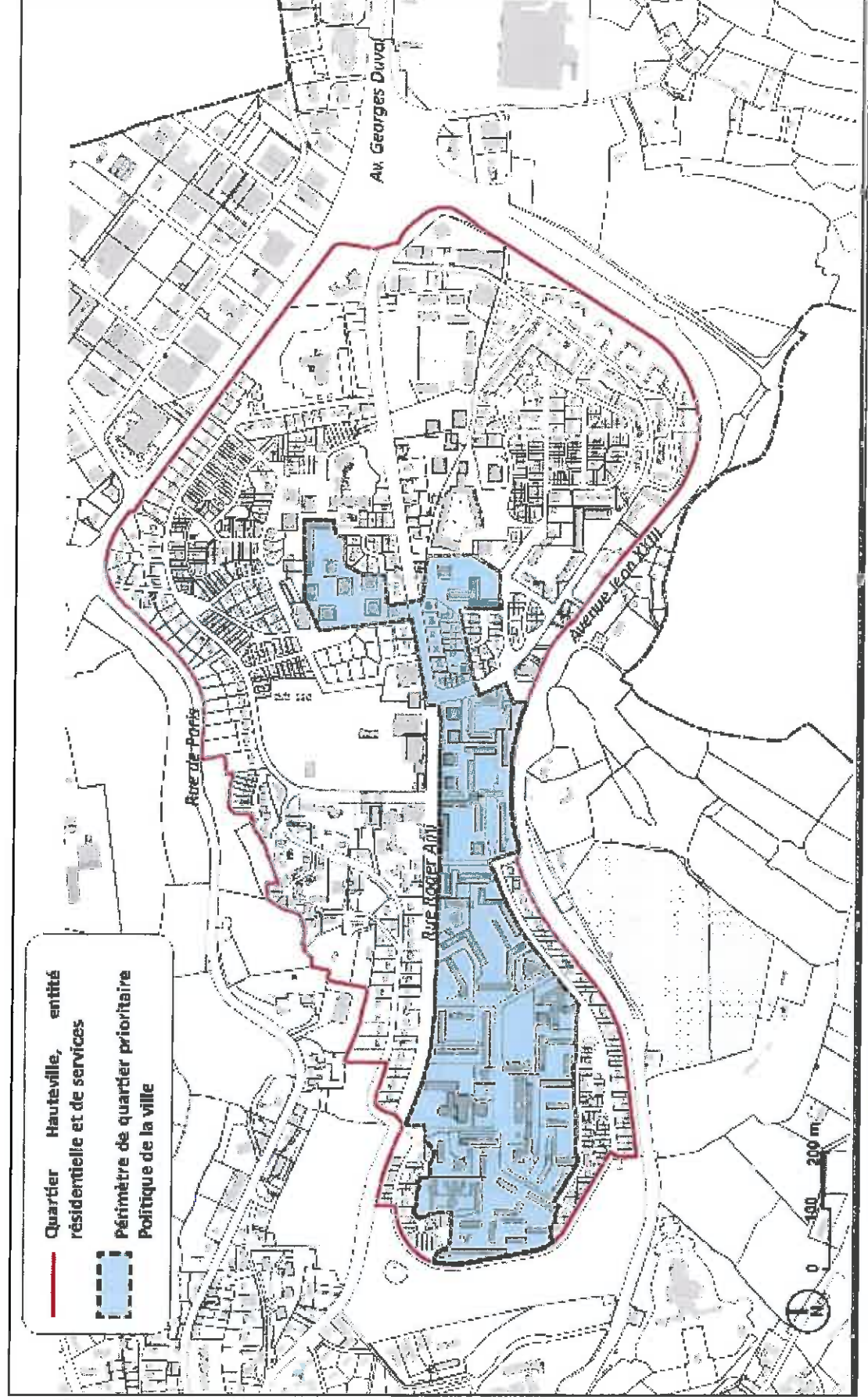
Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)
10. Tableau des financements de la CDC

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

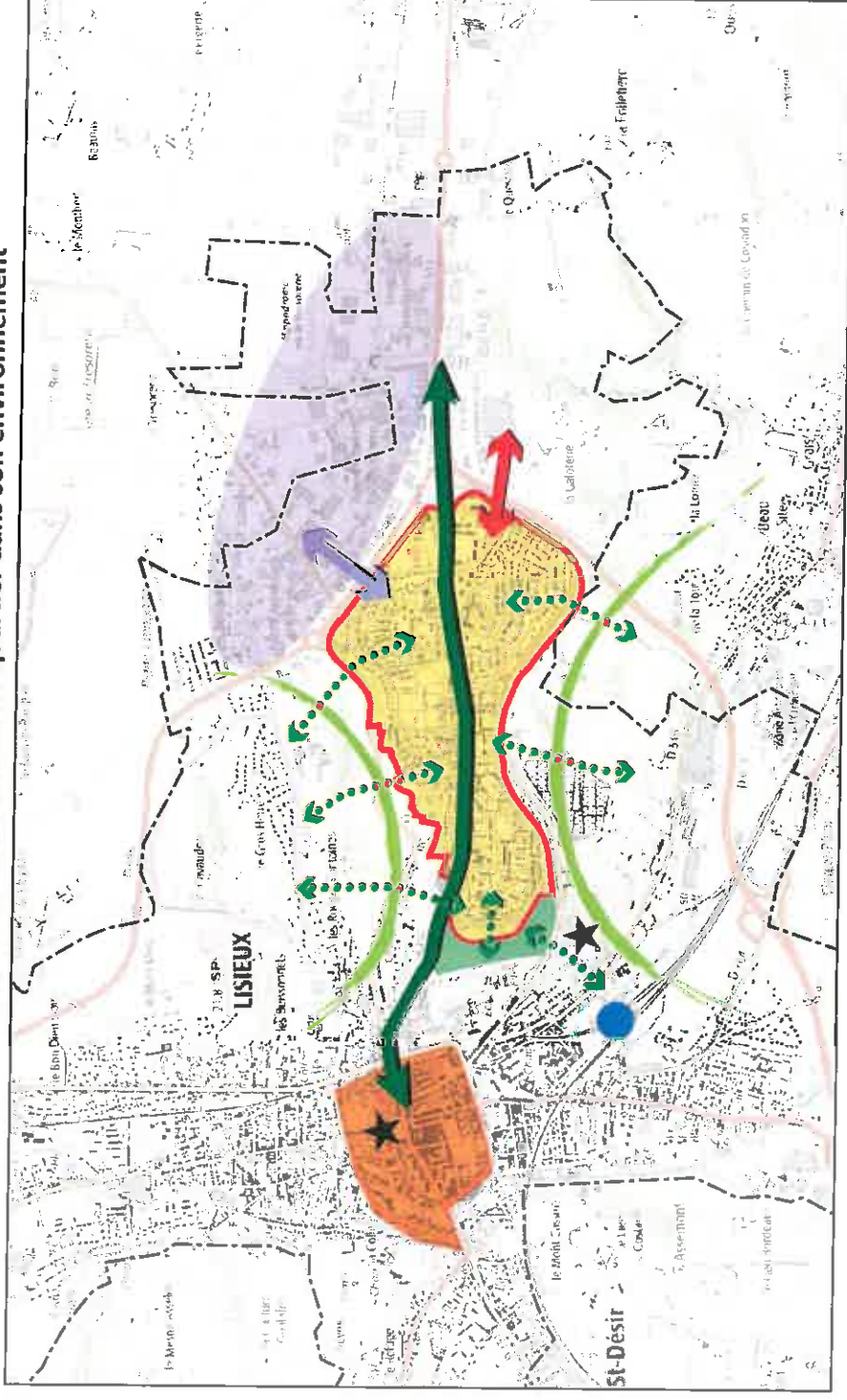


ANNEXE 2 : Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.



ANNEXE 3(1) Plans représentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles :

à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement



↔ Axe majeur structurant : rue Roger Aini

↔ Liaisons vertes

↔ Accès à la zone commerciale

↔ Accès aux zones économiques

ANNEXE 3 (2)



- 1 : Une attractivité et un équilibre à renforcer Des dysfonctionnements majeurs d'accessibilité
- 2 : Absence totale de visibilité et d'accessibilité des bâtiments de l'école de danse, de musiques actuelles et de l'école des arts plastiques
- 3 : Un lieu appelé à jouer un rôle central à valoriser

le pôle
visibilité

et liaisons
cluant qui

Cory et

de vie,
'osité

ir pour ce

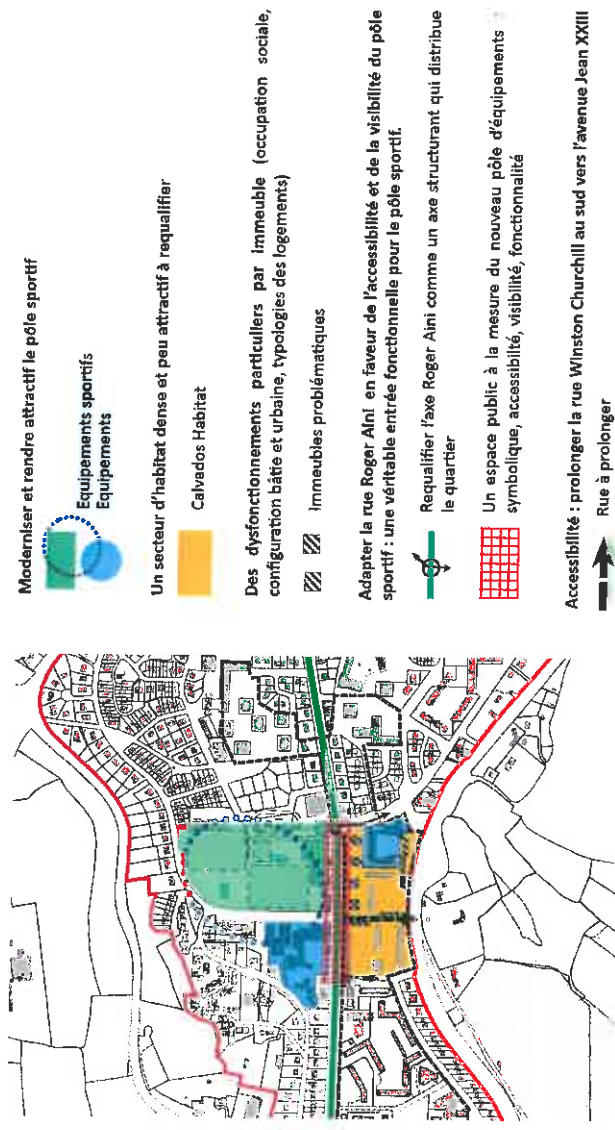
reforiser

s d'usages

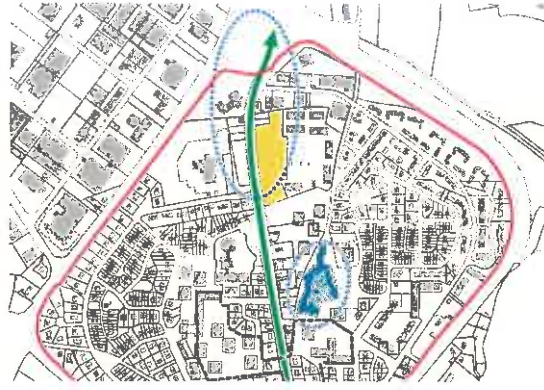
vére de

Secteur Ouest

ANNEXE 3 (3)



ANNEXE 3 (4)



Améliorer le fonctionnement du centre commercial n° 2

Problématique d'accessibilité, d'aménagement par le stationnement, de signalétique, de qualité de l'espace public (emplacement des poubelles).



Envisager un projet de développement économique sur les friches foncières actuelles.

Traiter la traversée piétonne du carrefour routier de l'Espérance en direction de la zone commerciale

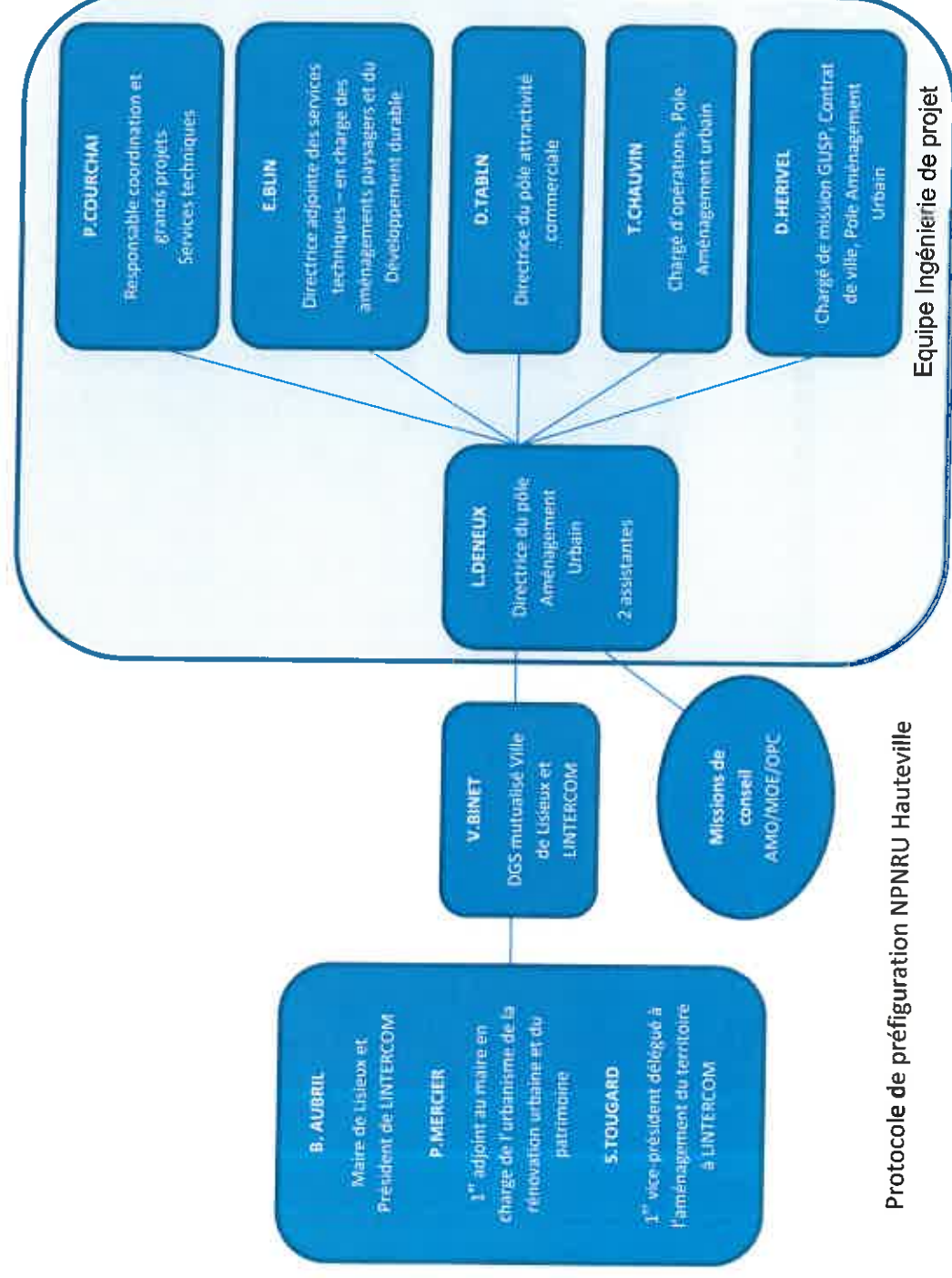


Friche (ancien terrain Leclerc)

Secteur est et entrée est

ANNEXE 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet

Organigramme de la conduite de projet



ANNEXE 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés



Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisieux (Calvados)
Diagnostic, enjeux, orientations

Rapport de présentation accompagnant le protocole de préfiguration - Juin 2015



Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisieux (Calvados) Diagnostic, enjeux, orientations

Rapport de présentation accompagnant le protocole de préfiguration - Juin 2015



I. CONTEXTE TERRITORIAL

- FICHE 1 : LISIEUX, UNE VILLE MOYENNE (21 000 H) EN MARCHÉ DÉTENDU, DANS UN CONTEXTE RÉGIONAL ET LOCAL PORTEUR
FICHE 2 : LE PROJET URBAIN INTÉGRÉ DU CONTRAT DE VILLE
FICHE 3 : HAUTEVILLE DANS LE TERRITOIRE
FICHE 4 : UN MARCHÉ DE L'HABITAT PEU TENDU

II. GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

- FICHE 5 : UN QUARTIER DE GRANDE DIMENSION QUI A SON IDENTITÉ PROPRE
FICHE 6 : LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES DU QUARTIER ET PLUS PARTICULIÈREMENT DU « QUARTIER PRIORITAIRE »
FICHE 7 : OCCUPATION DU SOL, UNE RÉELLE DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET DES FONCTIONS MAIS UN HABITAT COLLECTIF CONCENTRÉ À L'OUEST DE HAUTEVILLE
FICHE 8 : LA FORCE DU PAYSAGE, L'OMNIPRESENCE VÉGÉTALE
FICHE 9 : UN QUARTIER VIVANT, BIEN ÉQUIPÉ : PLUSIEURS ÉQUIPEMENTS MAJEURS, VECTEURS D'ATTRACTIVITÉ ET SUPPORTS DE POLARITÉ

III. PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

- FICHE 10 : L'OBSCURITÉ URBAIN, UNE STRUCTURE INCHANGÉE DEPUIS L'ORIGINE
FICHE 11 : UNE TRAME VAINEMENT HIÉRARCHISÉE, MAIS UNE DÉSERTÉ RÉSIDENTIELLE COMPIQUÉE, À CLARIFIER
FICHE 12 : TRANSPORTS COLLECTIFS, UN QUARTIER DÉSERTÉ PAR UNE LIGNE PRINCIPALE, DES LIAISONS AVEC LE CENTRE-VILLE ET LES ZONES D'ACTIVITÉ, MAIS PAS AVEC LA GARE
FICHE 13 : L'HABITAT SOCIAL, 2 486 LOGEMENTS, TROIS BAILLEURS PRINCIPAUX, UN BESOIN DE RÉORGANISATION URBAIN ET DE REMISE À NIVEAU GÉNÉRALE DU PATRIMOINE POUR ENDIGUER LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ
FICHE 14 : LE CENTRE COMMERCIAL OUEST (N°1) : IMPORTANTS DYSFONCTIONNEMENTS (SOUTERRAIN DE LIVRAISON, CHEMINS D'ACCÈS, ESPACE, PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA POPULATION)
FICHE 15 : LE CENTRE COMMERCIAL EST (N°2), UN PÔLE FRÉQUENTÉ, MAIS FERMÉ SUR LUI-MÊME. BESOIN D'UNE RÉORGANISATION SÉRIEUSE DE L'ESPACE PUBLIC ET DU STATIONNEMENT
FICHE 16 : QUATRE SECTEURS À ENJEUX FORTS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

IV. LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

- FICHE 17 : VALORISER HAUTEVILLE COMME 2ÈME PÔLE DE LISIEUX
FICHE 18 : LE SECTEUR OUEST : RENOUVELER L'IMAGE DE LA PREMIÈRE CENTRALITÉ DU QUARTIER
FICHE 19 : LE SECTEUR CENTRE : AFFIRMER UNE NOUVELLE POLARITÉ À FORT VISIBILITÉ AUTOUR DES SPORTS ET DE LA JEUNESSE
FICHE 20 : VALORISER L'ENTRÉE EST DU QUARTIER AUTOUR DE FONCTIONS ÉCONOMIQUES
FICHE 21 : LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS « INCONTOURNABLES » DE L'ANRU
FICHE 22 : LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PROJET, PREMIERS INDICATEURS DE MESURE ENVISAGÉS

V. APPROFONDISSEMENTS NECESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

- FICHE 23 : RÉALISATION DES ÉTUDES URBAINES ET RÉFLEXIONS COMPLÉMENTAIRES À MENER SUR LES SERVICES, LES TRANSPORTS, LES ÉQUIPEMENTS

VI. PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET

- FICHE 24 : LE PILOTAGE STRATÉGIQUE
FICHE 25 : LE PILOTAGE OPÉRATIONNEL
FICHE 26 : L'ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS DU PROJET

Le document a été élaboré par Gerrou Conseil et l'Atelier Albert AIMAR, avec des documents issus des études et cartes de Chemin Faisant, l'AUURH, l'intercom, la ville de Lisieux, les organismes HLM, le DDTM du Calvados.



CONTEXTE TERRITORIAL



CONTEXTE TERRITORIAL

LISIEUX, UNE VILLE MOYENNE (21 000 H) EN MARCHÉ DÉTENDU, DANS UN CONTEXTE RÉGIONAL ET LOCAL PORTEUR

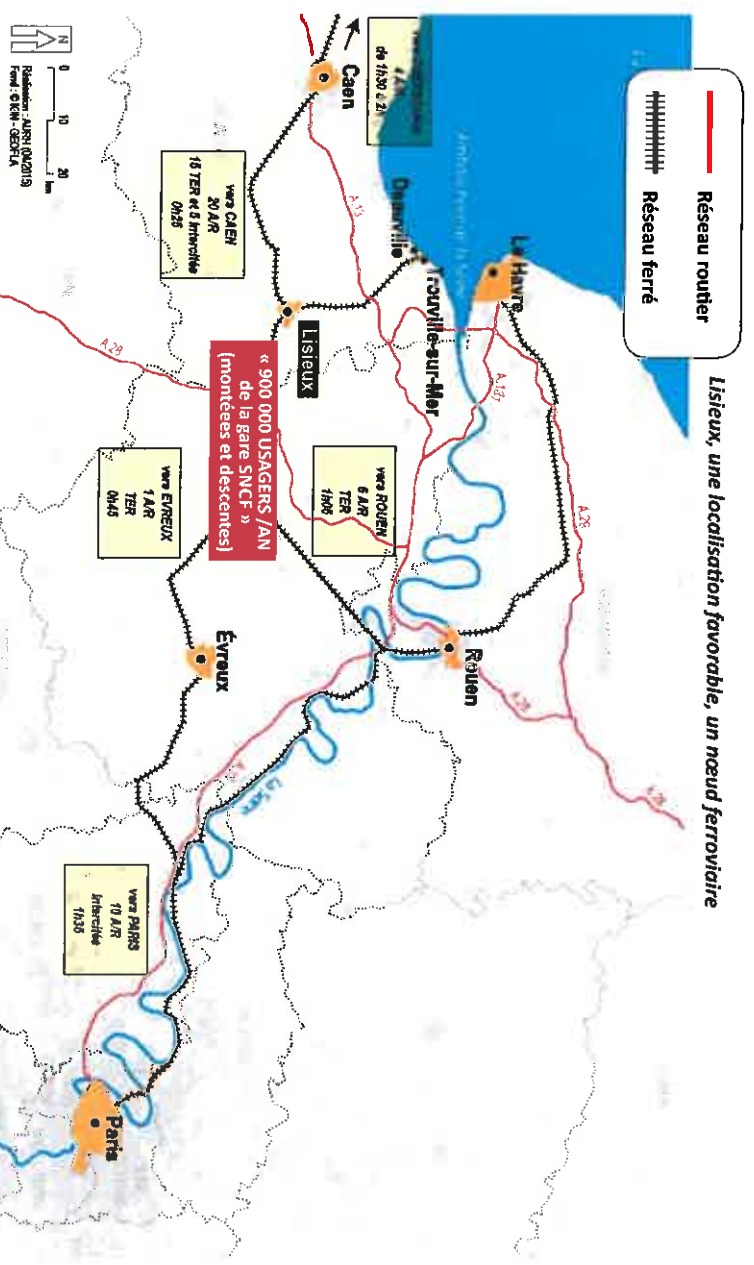
Située dans le Calvados (14), en région Basse Normandie et connue particulièrement pour la Basilique de Sainte Thérèse de Lisieux, Lisieux est la capitale du Pays d'Auge, région agricole riche en histoire et célèbre pour ses fromages et ses cidres.

Elle forme un nœud ferroviaire important entre Caen et Paris : Avec plus de 900 000 usagers par an (montées et descentes cumulées, source SNCF), la gare de Lisieux place la ville à 20mn de Caen et de Deauville, 1h40 de Paris. Les usagers sont des actifs pendulaires nombreux compte tenu de la proximité des sites balnéaires, des étudiants, des touristes et des pèlerins. La gare représente un enjeu fort de développement.

Lisieux, 21 000 habitants, est une ville de services, commerciale et industrielle, dans une intercommunalité rurale (42 000 h).

EPCI fondé le 1^{er} janvier 2013, la Communauté de communes est nommée « **Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie** » et regroupe 33 communes. Lintercom sera le porteur du Contrat de Ville, et du projet de renouvellement urbain au côté de la ville de Lisieux.

Le territoire s'inscrit dans un marché détendu, et doit faire face à une baisse démographique constante. Le centre-ville de Lisieux est fragilisé par la vacance, et la ville perd des habitants au profit des communes périphériques.



Source : AURH (04/2015)



CONTEXTE TERRITORIAL

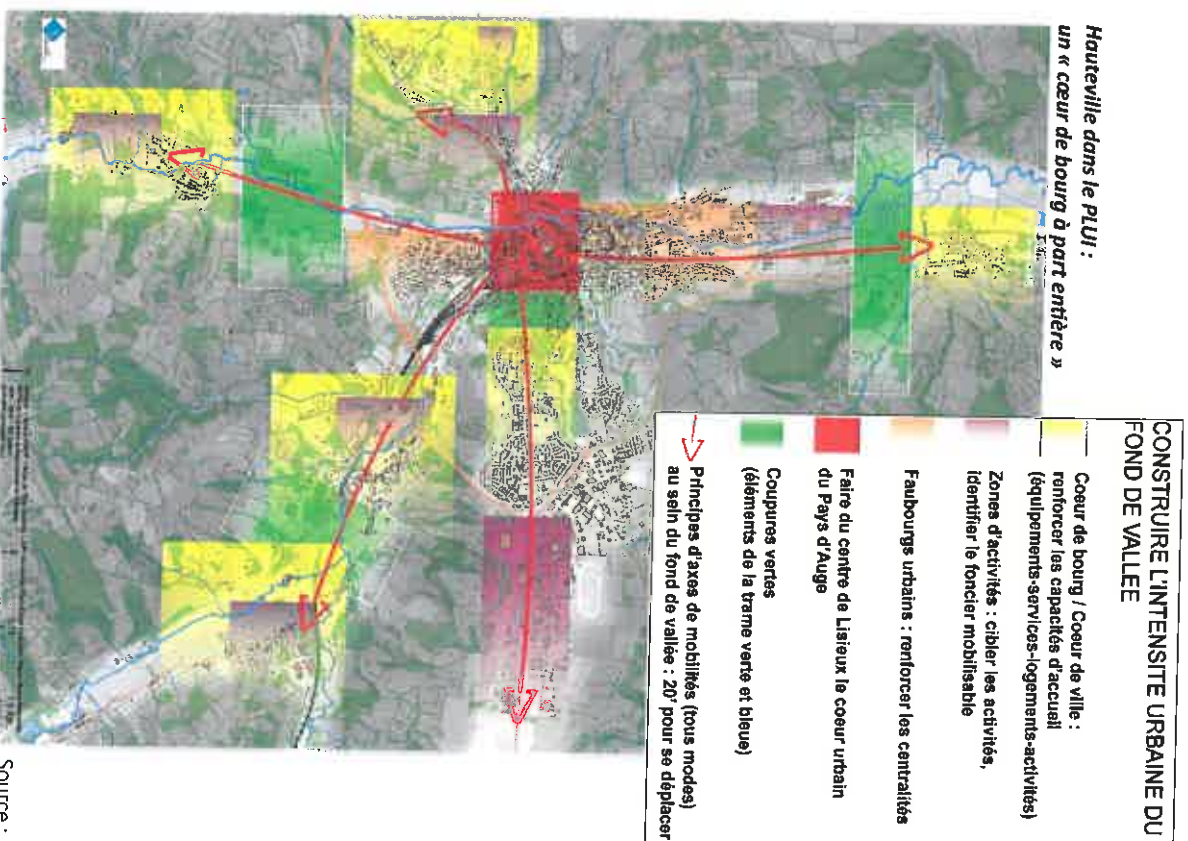
LISIEUX, UNE VILLE MOYENNE (21 000 H) EN MARCHÉ DÉTENDU, DANS UN CONTEXTE RÉGIONAL ET LOCAL PORTEUR

Le PLUI est en cours d'élaboration. Le PADD a déjà été débattu et les Orientations d'Aménagement sont en cours de définition. Le Volet Habitat du PLUI, qui vaudra PLH permet de situer les enjeux du marché dans lequel devra prendre place la stratégie Habitat du PRU de Hauteville (voir plus loin « Le marché détendu »). En particulier, il détermine que la production du logement neuf doit être recentrée sur Lisieux en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des fonciers sous-utilisés, et des formes urbaines plus compactes. Ceci afin de limiter l'étalement urbain.

Le PADD définit le quartier de Hauteville comme un « cœur de bourg » et un lieu de polarités secondaires. Le PADD insiste sur un renforcement des liaisons avec le centre-ville et la zone d'emploi Est, principe qui sera décliné dans le projet urbain du quartier de Hauteville.

Dans le cadre du PLUI, les chantiers prioritaires pour la ville de Lisieux :

- Stabiliser la population, limiter les constructions périphériques, réexaminer l'offre d'habitat
- Requalifier le centre-ville : commerces, gare, habitat
- Réaménager le secteur de la gare (potentiel foncier important), le rendre accessible.



Source : AURH



CONTEXTE TERRITORIAL

LE PROJET URBAIN INTÉGRÉ DU CONTRAT DE VILLE

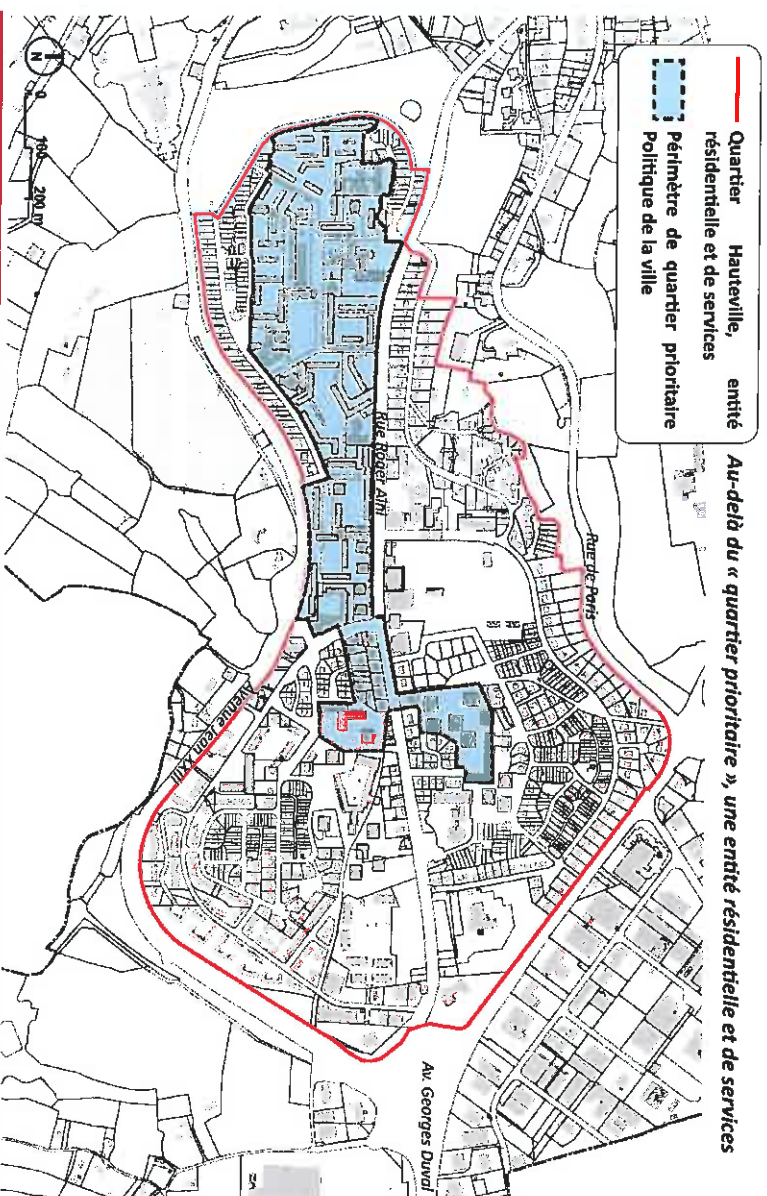
Lisieux accueille une population plus modeste que le reste du territoire, avec le revenu annuel médian par UC le plus faible (moins de 15 200 €), en lien avec la structure de l'habitat, fortement dédiée au locatif, locatif social (38,4% du parc de logements) et locatif privé (28%).

Hauteville constitue l'unique Quartier Prioritaire retenu pour la Ville de Lisieux

Le périmètre prioritaire comporte 3 680 habitants, soit environ la moitié de l'ensemble du quartier géographique (7500 h), et 1/5^{ème} de Lintercom.

Le revenu médian par unité de consommation y est de 8 600 €, contre 15 200 € pour la ville de Lisieux, et 18 100 € pour la région Basse Normandie.

Lisieux a bénéficié d'un 1er PRU, sur les quartiers nord, en Article 6 : 37 M€, dont 7 M€ de subvention ANRU. En 2005, elle avait déjà une ambition pour Hauteville, quartier non retenu pour le PRU 1.



LE PROJET URBAIN INTÉGRÉ DE L'INTERCOM

En Août 2014, Lintercom a produit le Projet Urbain Intégré qui insiste tout d'abord sur les atouts locaux : la dimension de pôle économique de l'agglomération (15 700 des 18 000 actifs habitent Lintercom, le territoire a gagné 1 500 emplois en 10 ans), le tourisme qui permet la venue de près d'un million de visiteurs annuels, l'agriculture, deuxième secteur industriel du territoire, le réseau ferroviaire de qualité, l'environnement naturel (l'eau notamment) ; mais aussi sur des difficultés :

- La ville centre perd des habitants alors que l'intercommunalité en gagne, même faiblement.
- Le vieillissement de la population, le desserrement des ménages qui créent de la sous-occupation de logements devenus trop grands (43% des RP sur Lisieux).
- La difficulté de retenir les jeunes ménages.
- La dispersion de l'offre de logements sur le territoire, alors que la demande évolue et tend à se rapprocher de Lisieux.
- L'enclavement d'une vacance dans le parc ancien de Lisieux, la médiocre qualité du bâti, le manque d'attractivité.
- Pour la gare, un besoin sensible d'amélioration, et d'accessibilité.

Le projet de territoire vise à renforcer les fonctions attractives et à limiter la consommation de foncier, dans une démarche générale de renouvellement urbain sur toute la ville.

A l'échelle du territoire, il s'agit de renforcer le fond de vallée, les pôles et notamment le pôle lexovien (ensemble du fond de vallée). Le SCOT vise la réduction de la consommation de foncier, par l'exploitation notamment des nombreuses friches foncières, ceci à des fins d'habitat et d'activité. La réalisation de constructions aux formes plus compactes, plus denses et attractives est préconisée.

Trois quartiers sont au cœur des enjeux d'attractivité du territoire, le centre-ville de Lisieux, le quartier de la gare et Hauteville.



CONTEXTE TERRITORIAL

LE PROJET URBAIN INTÉGRÉ DU CONTRAT DE VILLE

La stratégie défend les objectifs suivants :

- **Renforcer le cœur de Lintercom, le centre-ville de Lisieux**, notamment par l'armature commerciale, les équipements de centralité, les espaces partagés, les parcours piétons, le stationnement et l'habitat.
- **Mettre en place le projet urbain de la gare** en s'appuyant sur des opportunités foncières réelles, et en créant un pôle d'échange multimodal du centre-ville.
- **Proposer une nouvelle offre d'habitat en articulant les interventions sur le centre-ville et Hauteville :**
 - Réduire la vacance et améliorer la qualité du parc privé dans le centre et dans les faubourgs de Lisieux, traiter l'habitat indigne
 - Privilégier l'amélioration du parc pour éviter de déséquilibrer un marché fragile avec une offre nouvelle abondante.
 - Adapter le parc de logements au vieillissement notamment par la pose d'ascenseurs, et de sanitaires adaptés.
 - Diversifier l'offre pour permettre les parcours résidentiels
 - Redistribuer l'offre dans le territoire. Le SCOT préconise d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle du pôle lexovien.
 - Poursuivre la rénovation du parc privé locatif pour une meilleure adéquation à la demande.

Pour Hauteville les objectifs sont plus particulièrement :

- Développer un projet urbain global prévoyant une plus forte mixité fonctionnelle, et des réponses aux problématiques du déplacement
- Améliorer le parc de logements avec l'éventualité d'une démolition pour les unités les plus vétustes (ou aux coûts de rénovation prohibitifs »),
- Maîtriser le rythme de la vente du parc et fixer les conditions du transfert de propriété.
- **Le besoin de meilleure adéquation d'offre à la demande** vise en particulier les jeunes ménages à retenir, notamment en accession sociale et en location/accession. Dans les collectifs de centre-ville, la production de T2/T3 doit permettre de les accueillir ainsi que les séniors.
- **Le renforcement des mobilités dans le fond de vallée est recherché ainsi que le décloisonnement des quartiers.** Le développement des liaisons Est-ouest est cité avec « la création de liens forts entre la « basse ville » et Hauteville, via l'Hôpital et la rue Roger Aini en direction du Centre-Ville, et via la basilique en direction de la gare ».

Le projet urbain de Hauteville, tel que développé dans les pages suivantes reprend et décline les grands axes du projet urbain intégré, renforcement des pôles, désenclavement, mobilité, adaptation et diversification de l'offre d'habitat, optimisation du foncier.

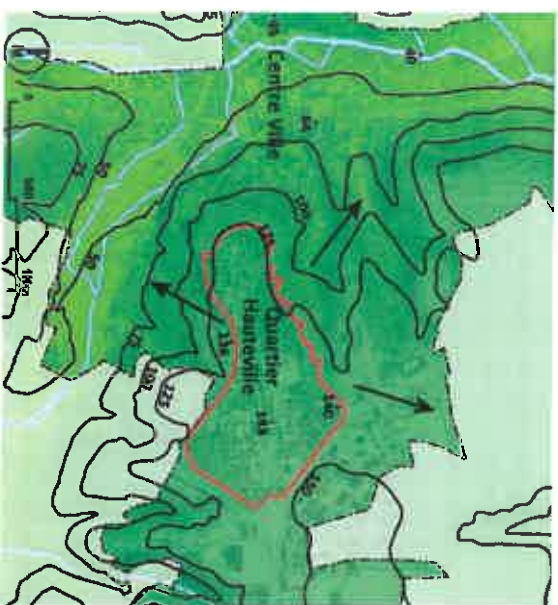


CONTEXTE TERRITORIAL

HAUTEVILLE DANS LE TERRITOIRE

Un site de plateau, en surplomb des vallées et du centre-ville, avec des vues sur la basilique et les vallées, mais une rupture avec le centre-ville.

Hauteville se situe sur un plateau d'une centaine de mètres au-dessus des vallées et du centre-ville de Liseux. Le talus, très verdoyant est occupé notamment par un parc arboré nommé « l'arborétum », mais qui crée une rupture dans le linéaire urbain à la sortie du centre-ville pour monter sur le plateau.



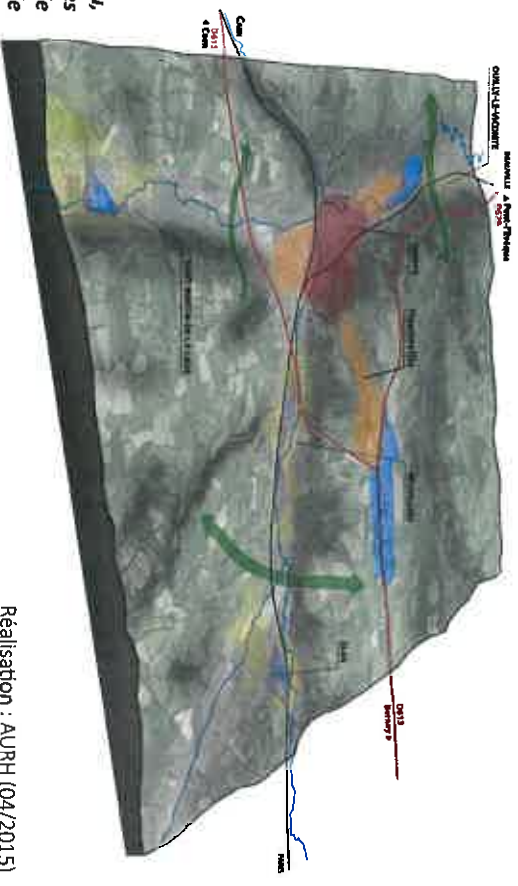
Vues vers les vallées



L'insuffisance des liaisons ou leur caractère malaisé pour les piétons sont fréquemment mis en avant comme un frein à la mobilité et à l'articulation entre quartiers de la ville, notamment en direction de la gare, du centre-ville. L'arborétum est de ce point de vue sous-utilisé comme parc urbain.

Avantage cependant, les vues depuis le plateau sont très belles ou intéressantes (paysage naturel, Basilique), et peuvent être recherchées.

Un site de plateau, avec des vues sur la basilique et les vallées, mais une rupture avec le centre-ville



Réalisation : AURH (04/2015)

Crédit photo PHODIA





1.3

CONTEXTE TERRITORIAL

HAUTEVILLE DANS LE TERRITOIRE

Un quartier à proximité des principaux lieux-repères et placé entre deux grandes zones d'emploi

Géographiquement, le quartier est proche de nombreux lieux clés de la ville ou de l'agglomération : l'hôpital, la gare, la basilique, l'église Saint Jacques qui rappelle que Hauteville appartenait à la commune de Saint Jacques avant le rattachement de celle-ci à la commune de Lisleux, les zones d'activités à l'est, la zone commerciale de la Galoterie qui accueille plusieurs grandes enseignes nationales (Leclerc, Decathlon, ...).

Hauteville est situé entre deux grandes zones d'emplois,

- D'un côté le centre-ville, avec l'Hôpital tout proche, plus grand pourvoyeur d'emplois de la ville, mais aussi la mairie, la Sous-préfecture, les tribunaux, les services fiscaux.

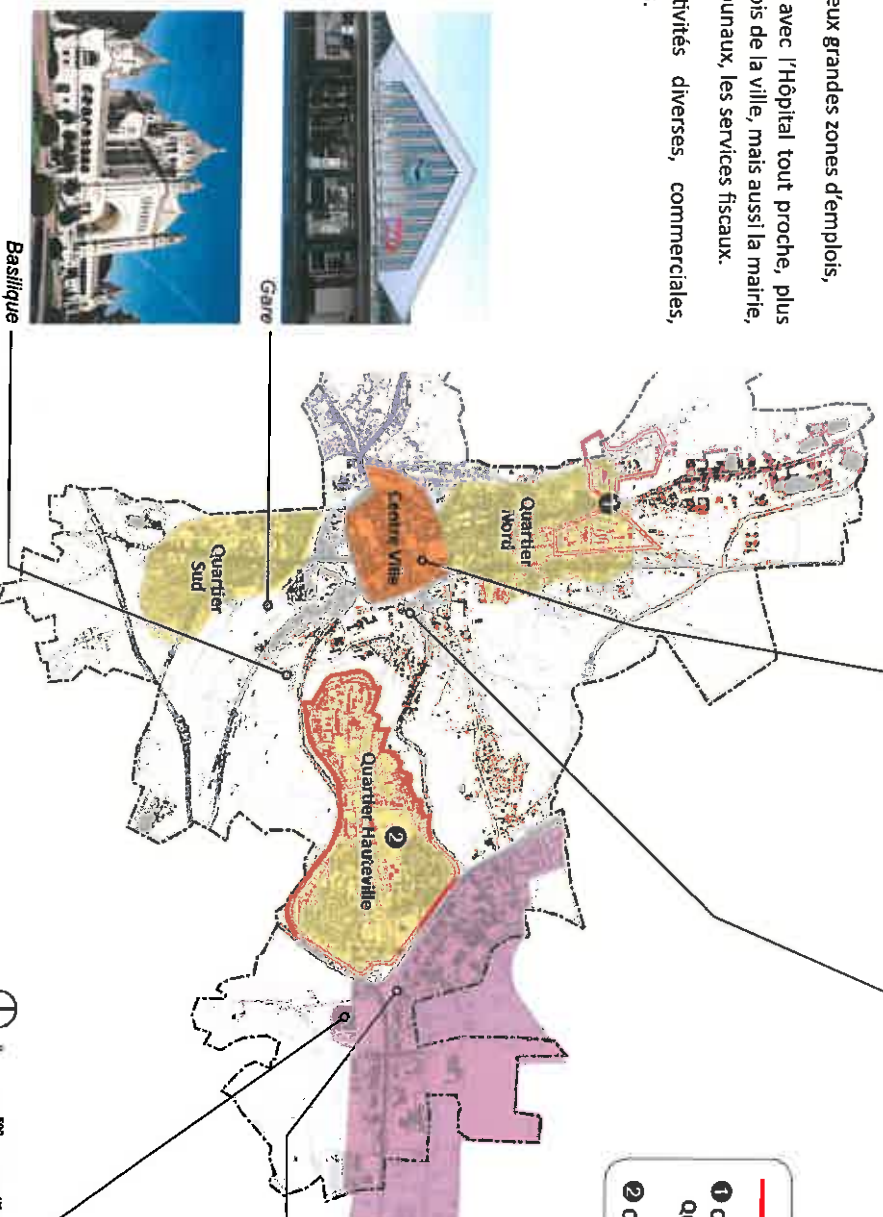
- A l'est les zones d'activités diverses, commerciales, industrielles et artisanales.



Église Saint-Jacques



Hôpital



Hauteville à proximité des lieux repères, situé entre deux grandes zones d'emploi

Projet de renouvellement urbain

1 Quartier Nord - PNRU1

Quartiers Douner, Delaunay et Cité Jardin

2 Quartier Hauteville - NPNRU



Gare



Basilique



Zones d'activités



Centre commercial de la Galoterie



CONTEXTE TERRITORIAL

HAUTEVILLE DANS LE TERRITOIRE

Plusieurs contournements routiers cerment le quartier. Un axe majeur le traverse, la rue Roger Aini

A l'entrée Est de la ville, la D613 au Sud et la D406 au Nord permettent de contourner la ville en longeant le quartier de Hauteville, qui se trouve ainsi bien placé et accessible depuis l'extérieur de la ville. Mais les aménagements à caractère routier de ces routes départementales et du rondpoint de l'Espérance, ne facilitent pas les liaisons notamment piétonnes vers les zones commerciales et d'emplois.

L'avenue Jean XXIII, ancienne nationale 13, permet un autre contournement du quartier lui-même par le sud, pour rejoindre directement le centre-ville, et la basilique. Cette avenue possède un caractère très routier également.

Au nord, la rue de Paris, située en contrebas, ne participe pas non plus de la vie du quartier.

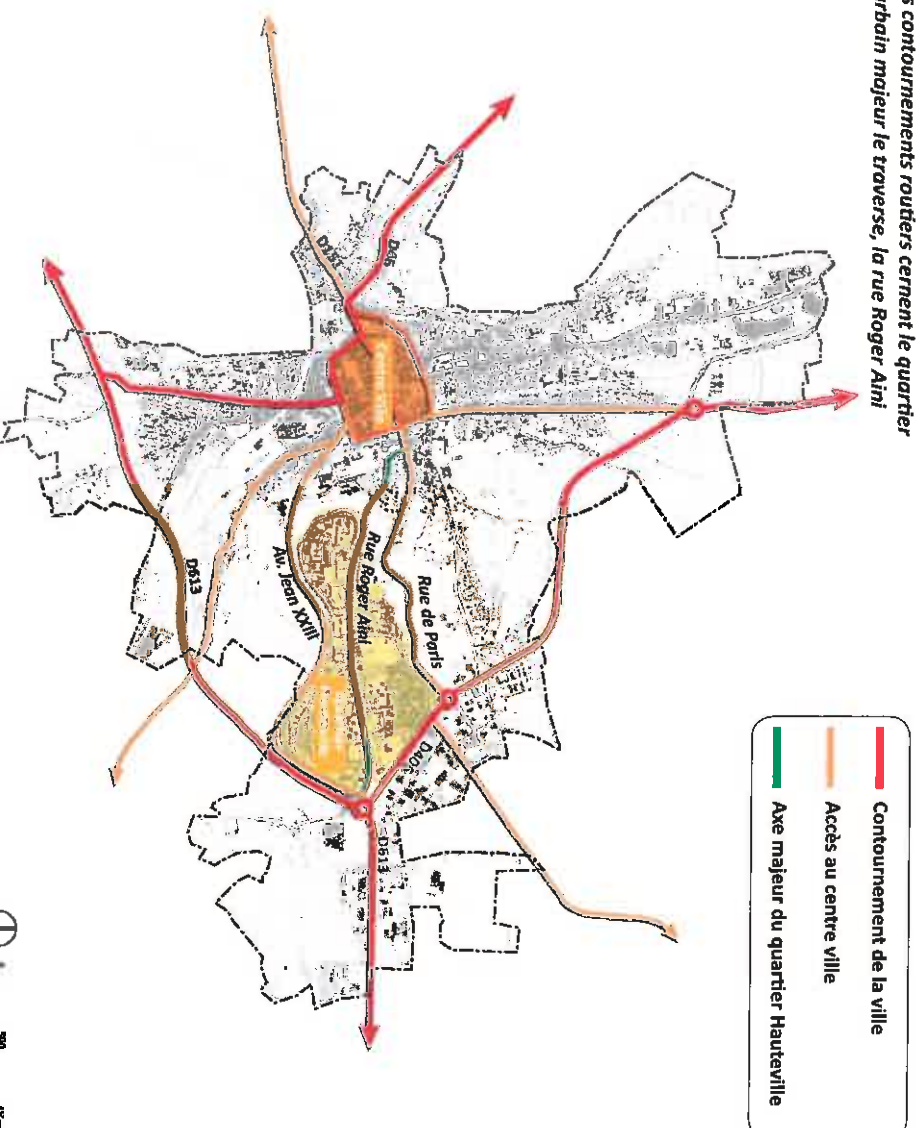
Seule la rue Roger Aini forme un axe traversant, qui dessert les secteurs résidentiels et les lieux de vie du quartier.

Une mobilité encore fortement axée sur la voiture

Cette localisation et les structures routières environnantes expliquent que la voiture demeure le mode de transport majoritaire. Ainsi 73% des salariés de Hauteville prennent leur véhicule pour se rendre au travail (seulement 66% à Lisieux).

72% des ménages disposent d'au moins une voiture, mais ce taux baisse dans le secteur d'habitat collectif dense avec seulement 61% de ménages motorisés.

Plusieurs contournements routiers cerment le quartier
Un axe urbain majeur le traverse, la rue Roger Aini





CONTEXTE TERRITORIAL

UN MARCHÉ DE L'HABITAT PEU TENDU

La population de Lisieux est en baisse constante depuis 1975, après une forte croissance de 1968 à 1975, et alors que la population de l'intercommunalité est à peu près stable. La ville est passée de 66% à 54% des habitants de la communauté de communes. Sur 10 ans, Lisieux a perdu 5,8% de sa population contre +1,8 pour tout le territoire. Le déficit migratoire de Lisieux au profit des communes périphériques pose la question de l'attractivité et de la reconquête, auxquelles le projet de renouvellement de Hauteville, pourrait contribuer.

La population vieillissante (27 % de la population a plus de 60 ans) **et la baisse de la taille des ménages (1,96) soulignent les besoins en logements**, mais incitent aussi à retenir les familles. En résultent un grand nombre de logements sous-occupés (51% sur le territoire). Le vieillissement est en outre plus accentué à Lisieux que dans le reste du Calvados.

Le nombre des ménages a augmenté de 10% en 10 ans, mais le desserrement trouve désormais sa limite avec un nombre de personnes par ménage très bas (1,96), ce qui incite à la prudence en matière de construction neuve.

La hausse des logements vacants sur le territoire de Lintercom (7,4% en 2009) et à Lisieux (10%) signale un marché détendu.

Lisieux comporte plus de logements vacants (10%) que la moyenne de la communauté de communes (7,4%) en 2009, avec même 16% dans certains secteurs du centre-ville, plus fortement touché que Hauteville (7%).

Alors que le nombre de logements s'est accru de + 10% de 1999 à 2009, les logements vacants ont connu une poussée de + 18%. Selon le diagnostic du PLH, « les professionnels locaux de l'immobilier imputent cette vacance à la stagnation démographique, mais aussi à une production trop importante de logements neufs, et récemment de résidences locatives privées dont la mise sur le marché aurait accéléré le déclasserement des biens les plus anciens ».

Le rythme de production de logements neufs, 255 logements par an a été ces dix dernières années celui d'une agglomération en croissance (taux de construction de 6,3 logs / 1000 habitants). Cette offre, en situation de détente, a entraîné le déclasserement de certains logements.

Certaines de ces résidences « investisseurs » pratiquent aussi des loyers élevés peu attractifs ou sont excentrées. Ainsi en limite Est d'Hauteville, une résidence de 218 logements a vu le jour en 2006 et connaît un taux de rotation élevé.

La vacance au centre-ville tient aussi au manque d'entretien du parc privé et au manque d'ascenseurs (seuls 28% des logements en sont pourvus).

Fragilité démographique, vieillissement, perte de vitalité de la ville centre au profit de la périphérie

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	Δ 1999/2009	
							Nbre	%
LINTERCOM	36 232	38 651	39 476	39 678	39 792	40 507	+ 715	+ 1,8
Lisieux	23 830	25 521	24 940	23 703	23 171	21 826	- 1 345	- 5,8
Communes hors Lisieux	11 402	13 130	14 536	15 975	16 621	18 681	+ 2 060	+ 12,4

Source : INSEE RGP

Evolution de la structure par âge de LINTERCOM

CLASSES D'ÂGE	2009	Δ 1999/2009		STRUCTURE EN 2009 (%)	DÉPARTEMENT 14
		NOMBRE	%		
0-14 ANS	7 589	- 672	- 8,1	18,7	18,3
15-29 ANS	7 228	- 556	- 7,1	18,8	19,2
30-44 ANS	7 454	- 867	- 10,4	18,4	19,3
45-59 ANS	8 330	+ 1 314	+ 18,7	20,6	20,5
60-74 ANS	5 724	+ 346	+ 6,4	14,1	13,7
75 ANS ET PLUS	4 182	+ 1 150	+ 37,9	10,3	9,0
TOTAL	40 507	+ 715	+ 1,8	100,0	100,0

Source : INSEE

**7% de logements vacants sur Hauteville**

Sur Hauteville même, la vacance atteint selon l'INSEE entre 7 à 9% du parc en 2009. Des informations plus récentes issues des organismes HLM confirmeraient ce chiffre de 7% actuellement.

Autre signe de la détente, dans le parc social, il existe 1,6 demande pour une attribution. Et 30% des demandes sont des demandes de mutations, c'est-à-dire issues du parc HLM elles-mêmes. Ainsi, les locataires, ayant le choix, peuvent circuler plus aisément d'un organisme à l'autre, d'une résidence à l'autre, et des effets de vase communicant, de « siphonage » peuvent se créer d'un parc à l'autre.

Parallèlement, la demande même faible, se heurte à l'inconfort du parc (dans le privé, ou au manque d'ascenseur dans le privé et dans le social). Un besoin de rénovation important s'exprime sur le parc locatif en général, afin de lui permettre de capter la demande (jeunes actifs, étudiants, personnes âgées souhaitant revenir au centre de Lisieux).

Les efforts des bailleurs sociaux (et leur capacité financière) pour l'entretien des logements, expliquent la différence de taux de vacance entre le centre ville et Hauteville. En entretenant leur parc, ces organismes HLM participent d'un relatif déclassement du parc privé du centre-ville qui est un « parc social de fait », en moins bon état et plus cher (8€/m² contre 4€/m² environ dans le social).

En réponse, les objectifs du PADD sont de lutter contre la vacance dans le parc privé, notamment par des interventions autour de la gare, dans les faubourgs, où existe du potentiel foncier ; de maintenir de l'offre sociale dans le centre-ville ; globalement de requalifier l'habitat dans toute la ville ; et de répondre aux enjeux du vieillissement

Ces informations soulignent l'existence d'une offre inadaptée en surnombre qu'il importe à la fois de réduire pour retendre le marché, mais aussi de remplacer par une offre plus attractive.

L'enjeu pour l'agglomération et pour la ville de Lisieux est tout autant sinon plus celui de la reconquête du Centre-Ville que celui du quartier d'Hauteville.

En termes de reconstitution d'une offre démolie, cela signifie qu'une partie pourrait contribuer à conforter l'offre d'habitat en Centre-ville.

Deuxième aspect, la remise à niveau du parc locatif en général est impérative.



GRANDES CARACTERISTIQUES DU QUARTIER

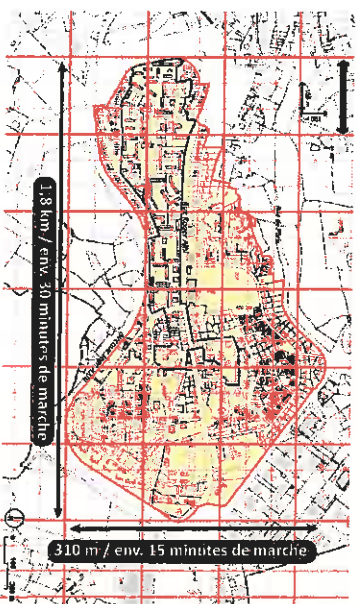
II.5

GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER UN QUARTIER DE GRANDE DIMENSION QUI A SON IDENTITÉ PROPRE

Nous distinguerons ici le périmètre du quartier prioritaire tel que défini selon la méthode du carroyage pour les besoins de la Politique de la Ville, et le quartier comme entité résidentielle et de services, dans sa cohérence locale, et qui est plus grand (voir la carte). C'est ce périmètre à l'échelle duquel le présent dossier présente la démarche de projet d'ensemble avec une cohérence territoriale globale.

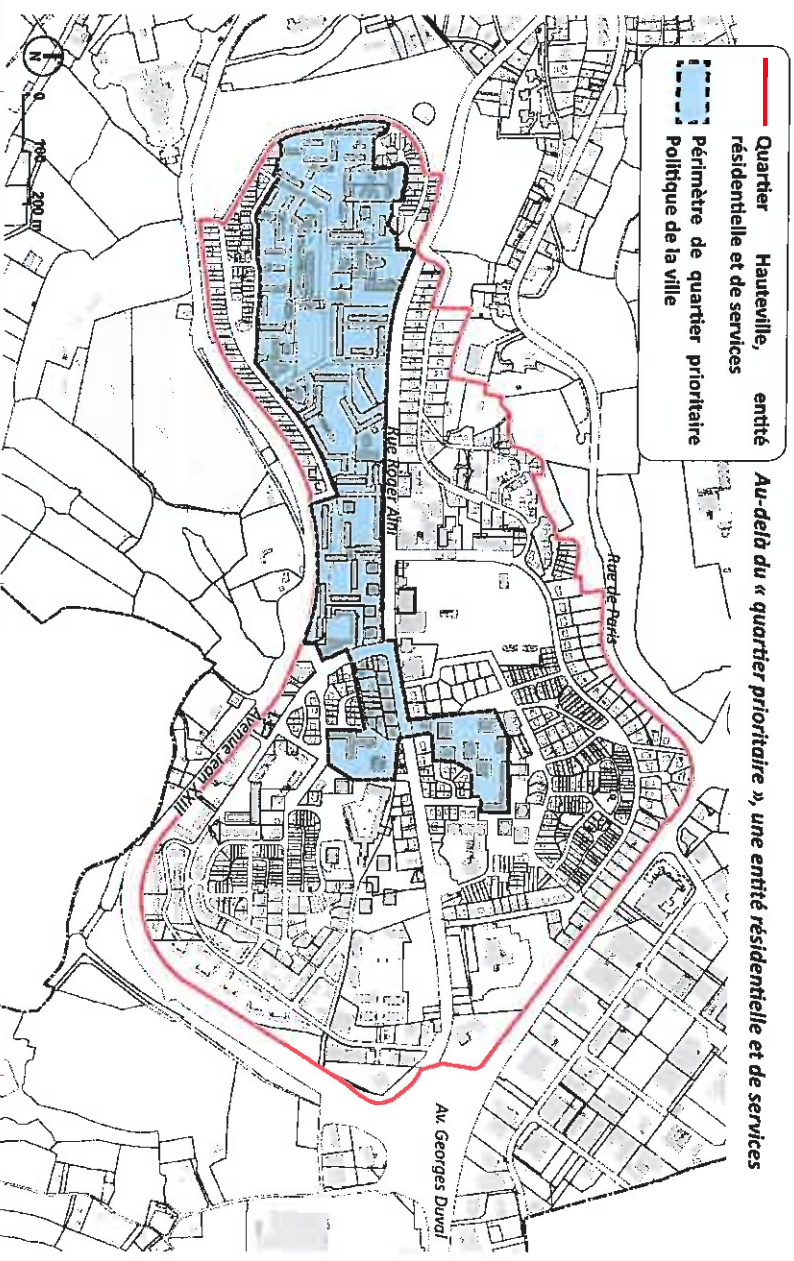
Comme entité résidentielle et de services, le quartier représente 7 500 habitants soit 1/3 de la population de Lisieux, 1/5^{ème} de celle de l'intercommunalité

3 550 logements dont 70 % de logements sociaux sur 43 hectares.



Il s'agit d'un quartier de grande dimension : 43 ha et étiré sur 1,8 km dans toute sa longueur.

Il affiche une diversité dans l'habitat qui est bien réelle et perceptible visuellement, avec 22% de logements individuels assez bien répartis. L'habitat collectif de « grand ensemble » se concentre en effet au centre et à l'ouest du quartier.





GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

UN QUARTIER DE GRANDE DIMENSION QUI A SON IDENTITE PROPRE

Le foncier existant rend compte de cette diversité d'occupation. Il fait apparaître aussi l'importance des voies (foncier public des collectivités) et l'importance des équipements (foncier privé des collectivités). Sur la partie Grand Ensemble au centre et à l'ouest du quartier, la domanialité montre un foncier appartenant aux organismes HLM autour des immeubles, foncier pourtant entretenu par la ville et qui s'avère de médiocre qualité.

Histoire et patrimoine : la fondation d'Hauteville est un moment fort de l'histoire locale

Le quartier Hauteville résulte historiquement de la fusion des deux communes de Lisieux et de Saint Jacques.

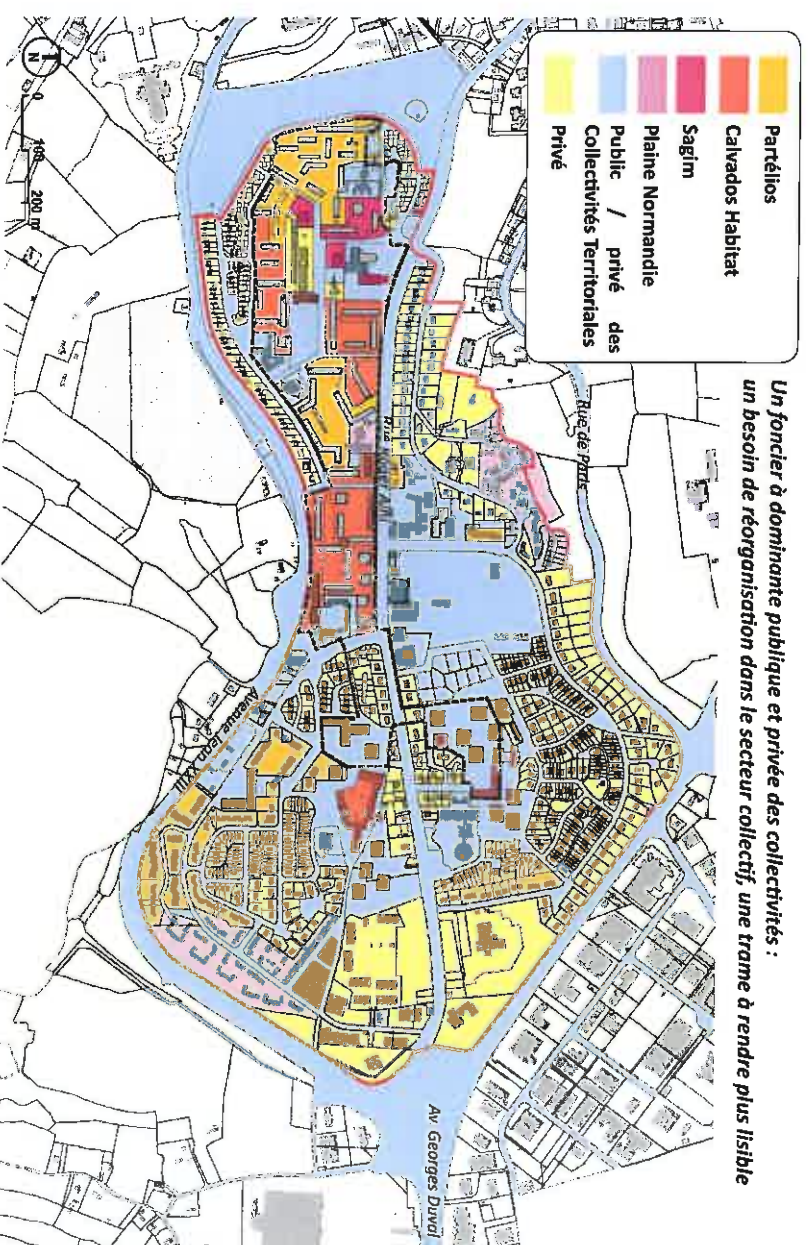
Suite aux destructions massives de la 2^{ème} guerre mondiale, Hauteville a permis de loger les familles résidant dans des baraquements, puis les rapatriés d'Algérie.

La construction de ce quartier, a été confiée à un architecte Lexovien (originaire de Lisieux), Georges DUVAL, architecte en chef des bâtiments civils, des palais nationaux et des monuments historiques. La construction s'est étalée sur deux décennies, de 1964 aux années 80 et jusque dans les années 90, d'ouest en est, le parc le plus ancien se situant à l'ouest.

Certains signes architecturaux marquent l'empreinte de Georges DUVAL, comme des murs en ardoise et brique, des édifices publics aux toits pointus (église, écoles, kiosque), la préservation de la végétation dans tout le quartier.

De nombreux Lexoviens ont effectué leur parcours résidentiel sur Hauteville, puisque les années 90 et 2000 ont aussi vu l'émergence de nouveaux programmes de logements, notamment en individuel à l'accession à la propriété.

Bas relief



Témoignages patrimoniaux

Centre commercial n°1 (toit pointu)

Église Saint François-Xavier de Hauteville (toit pointu)

Petite barre R+2 (sous bassement en brique et brique et ardoise)

Source photo: Etude urbaine, diagnostic
Chemin Faisant 2013



GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO DÉMOGRAPHIQUES DU QUARTIER ET PLUS PARTICULIÈREMENT DU « QUARTIER PRIORITAIRE »

Les caractéristiques sociales générales de Hauteville sont proches de celles de Lisieux, mais avec des inflexions particulières. Par exemple, comme à Lisieux, la proportion de petits ménages est élevée - 4 ménages sur 10 ne comptent qu'une personne – ce qui influe sur la demande de logement.

Parmi les traits spécifiques de la population d'Hauteville, il faut souligner un quartier plus pauvre et plus fragile que la moyenne, selon les critères de revenu, de taux de chômage, et des familles monoparentales. Mais un quartier plus jeune aussi, et qui participe à la dynamique de natalité sur la ville.

Le **revenu fiscal médian des ménages par unité de consommation** s'élève à 15 176€ à Lisieux en 2011 (17 459 € pour l'aire urbaine). Le quartier prioritaire à 8 600 €.

Le quartier compte plus d'allocataires bénéficiaires du RSA que la moyenne communale, notamment dans le secteur d'habitat collectif. 54% des ménages sont non imposables, 2/3 dans le collectif au centre du quartier, « quartier prioritaire », contre 42% à Lisieux.

Le « **quartier** » est **globalement un peu plus « familial »**, avec un taux de 2,09 personnes par ménages contre 1,96 à Lisieux, **plus jeune aussi** avec 40 % de moins de 29 ans contre 38% à Lisieux. Le quartier participe à la dynamique démographique de la ville avec une contribution aux naissances à hauteur de 43% des naissances (contre 35% de la population totale).

Les **familles monoparentales**, populations souvent fragiles socialement, présentent un écart fort avec la moyenne de Lisieux, 17% des ménages contre 12% à Lisieux, et plus encore dans l'habitat collectif du périmètre « quartier prioritaire » avec 25% des ménages.

Ce secteur comporte plus de femmes que Lisieux, notamment vivant seules.

Hauteville présente aussi des niveaux de qualification plus faibles, un taux de chômage plus élevé (23% sur Hauteville, 25 à 30% dans certains secteurs), contre 19% à Lisieux, des emplois plus précaires.



GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

OCCUPATION DU SOL, UNE RÉELLE DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET DES FONCTIONS

MAIS UN HABITAT COLLECTIF CONCENTRÉ À L'OUEST DE HAUTEVILLE

Un quartier déjà « mixte » avec 22% d'habitat individuel très visible dans le paysage du quartier. Seule la partie ouest affiche un regroupement plus important d'habitat collectif du type « Grand Ensemble ».

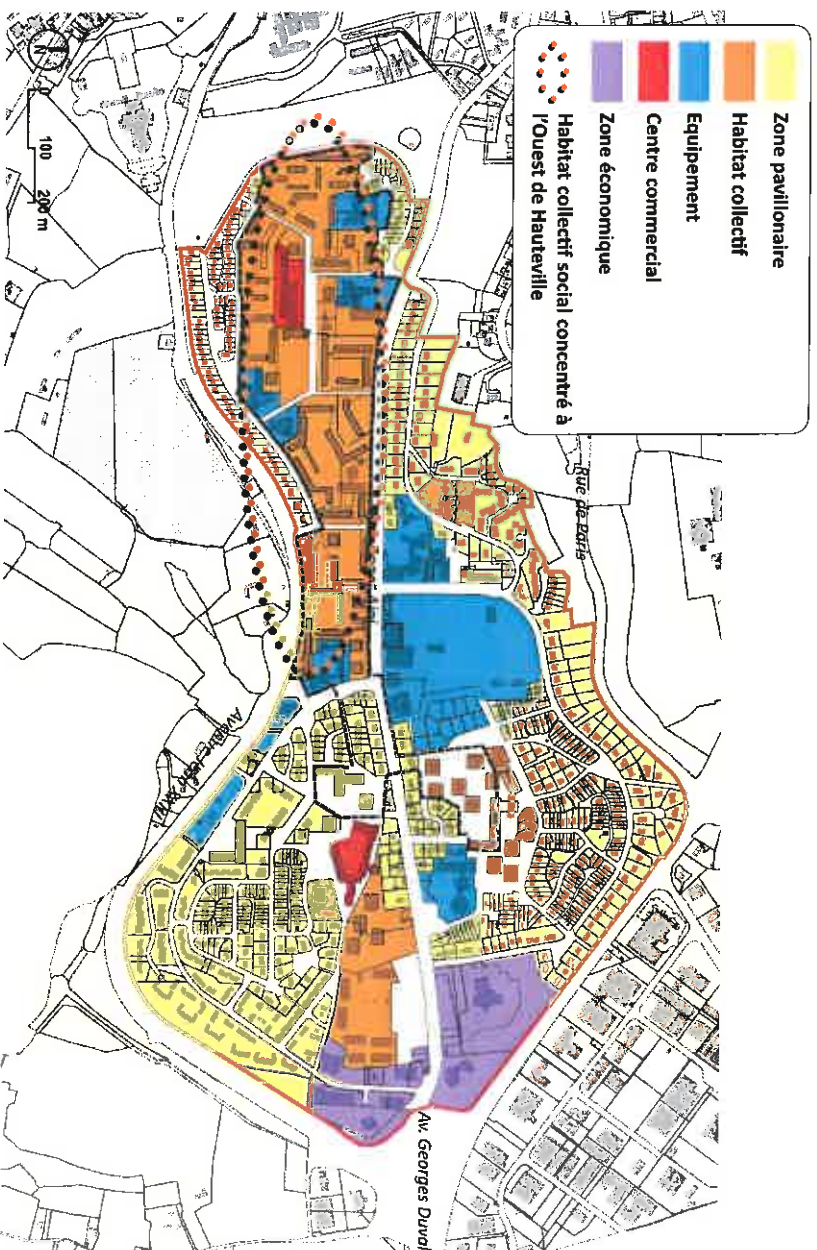
Parmi les toutes dernières réalisations à l'est du quartier, se trouvent des programmes de logement de défiscalisation sous forme de collectifs, déconnectés du tissu urbain du quartier.

La diversité des typologies d'habitat reste ainsi à compléter et à moderniser par des formes actuelles, des formes plus variées, intermédiaires dans leur échelle et surtout qualitative au regard du marché et des attentes des ménages.

Habitat collectif H.L.M., secteur ouest



Récents programmes « Investisseurs » à l'est de Hauteville : un secteur peu attractif



Maisons jumelées



Pavillons groupés



Pavillon isolé



Source photo : Étude urbaine, diagnostic. Chemin Faisant. 2013

Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisleux (Calvados) - Rapport de présentation du protocole de préfiguration - Juin 2015



GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

LA FORCE DU PAYSAGE, L'OMNIPRESENCE VÉGÉTALE

De son site en plateau, entre deux vallées qui dégagent le paysage lointain, de son appartenance à la Normandie, Hauteville retire une présence paysagère et végétale qui en font un atout fort.

Le paysage est présent à différentes échelles, celle du « grand paysage » et des vues lointaines, mais aussi celle du paysage du quartier, des voies publiques, des chemins, des immeubles avec de grands arbres qui rivalisent avec le bâti. Pour autant, et par contraste, la pauvreté d'aménagement de secteurs très minéraux dans la partie « grand ensemble » ressortira comme un dysfonctionnement majeur du quartier (voir plus loin dysfonctionnements).



Source : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013



GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER LA FORCE DU PAYSAGE, L'OMNIPRESENCE VÉGÉTALE

Alignements d'arbres



Bouquets d'arbres



Arbres isolés



Effets d'ambiance réussis



Source : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013

Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisses (Calvados) - Rapport de présentation du protocole de préfiguration - Juin 2015



GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

UN QUARTIER VIVANT, BIEN ÉQUIPÉ : PLUSIEURS ÉQUIPEMENTS MAJEURS, VECTEURS D'ATTRACTIVITÉ ET SUPPORTS DE POLARITÉ

Hauteville est loin d'être un quartier abandonné. Au contraire la ville et l'intercommunalité ont affirmé la volonté d'y implanter plusieurs équipements à rayonnement extérieur large afin d'accroître l'attractivité et la fréquentation du quartier.

Ces équipements sont des leviers d'attractivité majeurs, témoins de la volonté de la collectivité de modifier l'image et le statut de ce quartier.

Il y a là un enjeu fort de diversité fonctionnelle à conforter sur le quartier.



Équipements à dimension communale
Intercommunale



- Équipements scolaires**
1. École /collège privé St Jean Baptiste de la Salle
 2. École Jean Moulin
 3. Collège Laplace
 4. École Saint Exupéry
 5. École Jules Verne
 6. Restaurant scolaire et cuisine centrale
 7. Maison de la Petite Enfance



Sport Loisirs /Jeunesse

8. Skate Parc
9. Arboretum
10. La Pendule (Équipement jeunesse)
11. Gymnase L.Terray
12. Gymnase M. Cerdan
13. Stade de Hauteville
14. Centre d'activité et de créativité



Équipements socio-culturel

15. Pôle culturel (danse, arts plastiques)
16. Centre social - CAF



En projet / Circonscription d'Action Sociale (Conseil Général)



Institutions

17. Mairie annexe Développement économique emploi, insertion,
18. Chambre de commerce et de l'Industrie, Mission locale et AIFCC
19. Pôle emploi



Foyer pour retraités / seniors

20. Résidence Le Val d'Or
21. EHPAD du CH Robert Bisson



Santé

22. Pôle santé
23. CH. Robert Bisson
24. Polyclinique



Vie quotidienne

25. Centre commercial n°1
26. Centre commercial n°2
27. Poste



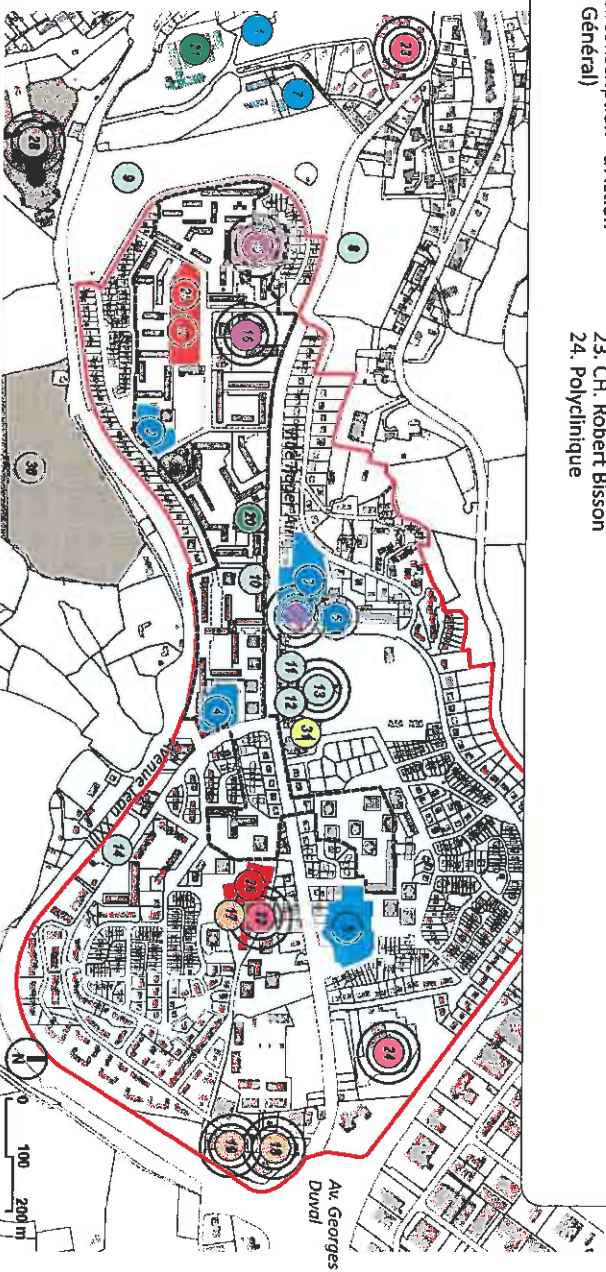
Culturel

28. Basilique Sainte Thérèse de Lisieux
29. Église Saint-François-Xavier de Hauteville
30. Cimetière



Énergie

31. Chauffage



Le Pôle Culturel, à l'emplacement d'une ancienne école, accueille depuis 2014 l'école de danse de la ville et bientôt (2015) l'école des arts plastiques.

Le Pôle de santé intercommunal fonctionne déjà depuis l'été 2014 dans le centre commercial dit « n°2 » à l'est du quartier

La circonscription d'action sociale du Conseil Général ouvrira ses portes dans quelques mois rue Roger Aini en plein cœur du quartier.

Le pôle sportif existant est appelé à se développer en accueillant plus de clubs sportifs.



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS L'OBSCOLESCENCE URBAINE, UNE STRUCTURE INCHANGÉE DEPUIS L'ORIGINE

Des espaces publics qui accusent leur âge. Des espaces extérieurs résidentiels de médiocre qualité et parfois très minéralisés. De nombreux désordres créés par le stationnement inorganisé et insuffisant par endroits. Inorganisation également du stockage des déchets sur l'espace public. Tout ceci déqualifie le cadre de vie résidentiel.

Les désordres liés au stationnement

Source photo : Etude urbaine, diagnostic Chemin l'aisant 2013

Stationnement en coeur d'îlot en dehors des aires réservées (secteur central)



Stationnement sur la chaussée de contre allée (secteur central)



Cheminement piétonnier de la rue Roger Aini



Des espaces publics qui accusent leur âge... et des problèmes de maintenance



Socle piétonnier du centre commercial, pratique mais au sol usé



Pied d'immeuble dégradé (secteur Ouest)



Aménagements ayant mal vieilli faute de maintenance (secteur Ouest)



Pied d'immeuble dégradé (secteur central)





PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

UNE TRAME VIAIRE HIÉRARCHISÉE, MAIS UNE DESSERTE RÉSIDENTIELLE COMPLIQUÉE, À CLARIFIER

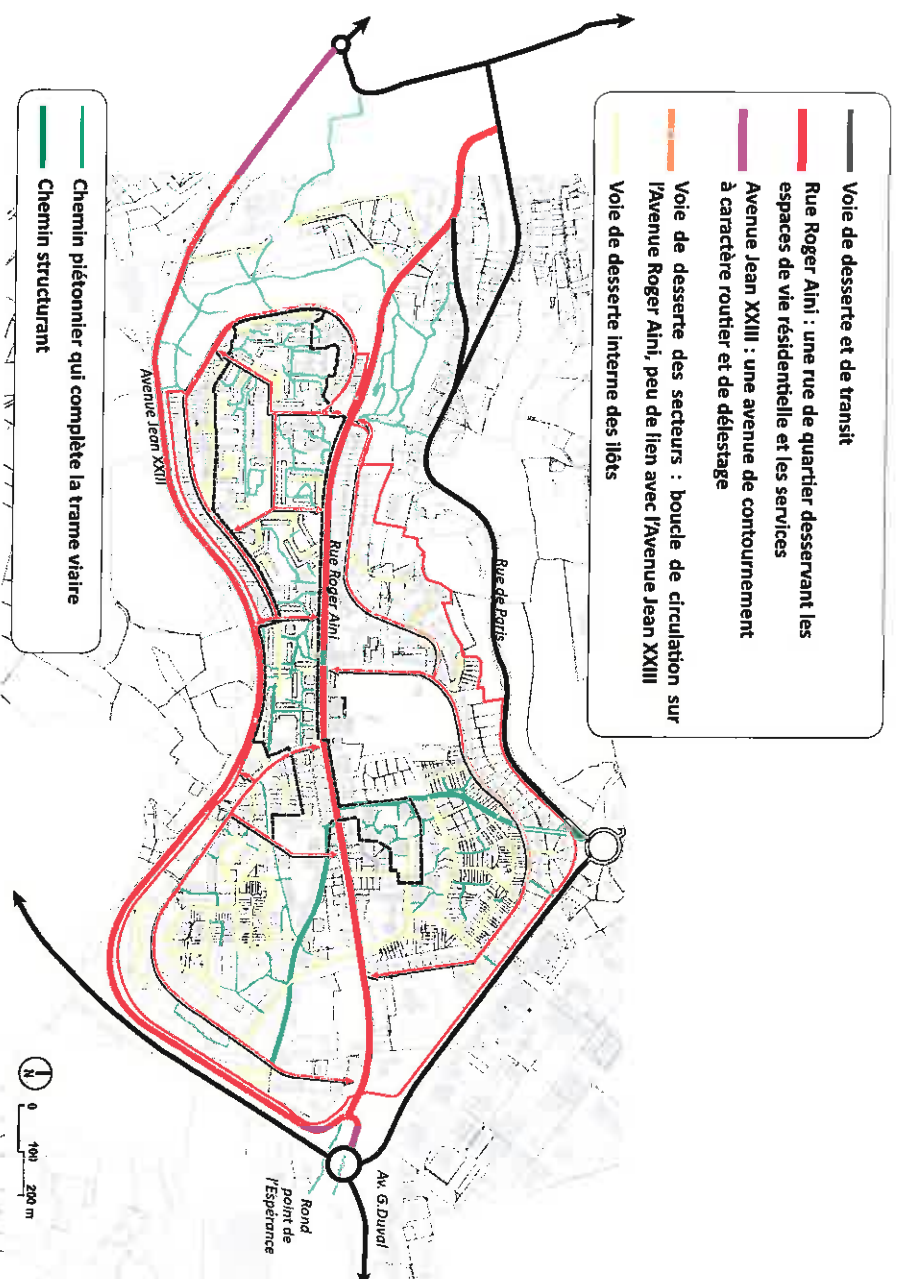
La rue Roger Aini est la rue transversale majeure de desserte du quartier, permettant d'accéder aux services, aux commerces, à toutes les entités résidentielles.

Au sud, l'avenue Jean XXIII est une avenue de contournement du quartier à caractère routier et de délestage. D'ailleurs les piquages depuis le quartier sont relativement peu nombreux ou indirects, ne facilitant pas la traversée nord-sud du quartier. Une réflexion devra porter sur les relations entre Jean XXIII, la rue Roger Aini, et la route de Paris, de manière à mieux délester cette dernière et à faciliter les accès aux grands équipements.

L'intérieur du quartier s'organise autour de deux grandes boucles qui se raccordent sur Roger Aini.

Les voies de desserte internes présentent ce caractère labyrinthique de nombreux grands ensembles et mériteraient d'être simplifiées et clarifiées. Il faut faire de fréquents détours pour rejoindre son domicile.

Ainsi, le remaniement du quartier, au travers d'un schéma plus clair et plus direct est-il un enjeu du projet de renouvellement urbain.





PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

UNE TRAME VIAIRE HIÉRARCHISÉE, MAIS UNE DESSERTE RÉSIDENIELLE COMPLIQUÉE, À CLARIFIER

Rue Roger Aini :

Une séquence dans la nature, entre ville et plateau. Une mixité perceptible et des entrées de quartier

Montée de la rue R. Aini vers le plateau



Poursuite de la montée vers le plateau



Perception du quartier depuis la rue Aini



L'ouverture visuelle carrefour avec l'Av. du Maréchal Lyautey



Vue au droit du carrefour de la rue Aini et de la rue W Churchill



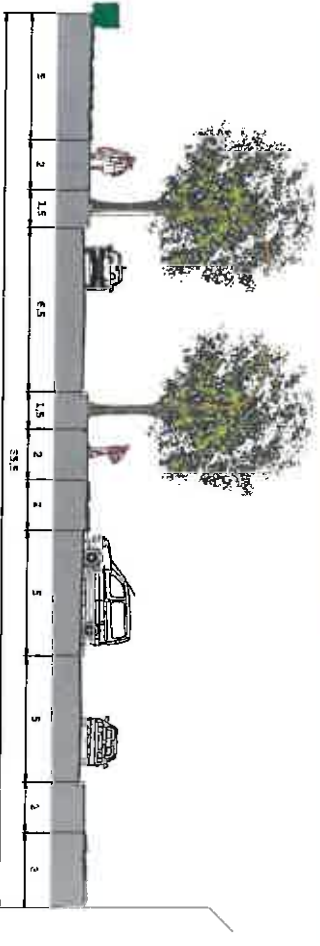
Vue au droit du carrefour de la rue Aini et de la rue Le Conquérant



La rue Roger Aini qui irrigue le secteur de Hauteville



Coupe existant de la rue Roger Aini



Source : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS UNE TRAME VIAIRE HIÉRARCHISÉE, MAIS UNE DESSERTE RÉSIDENIELLE COMPLIQUÉE, À CLARIFIER

Avenue Jean XXIII : l'avenue longe le quartier, peu perceptible

L'avenue en contrebas du quartier d'Hauteville, totalement invisible

Rond point de l'Espérance



L'avenue arrive sur le plateau, on entrevoit le quartier



L'avenue Jean XXIII, surdimensionnée pour son usage, encore équipée de glissière de sécurité

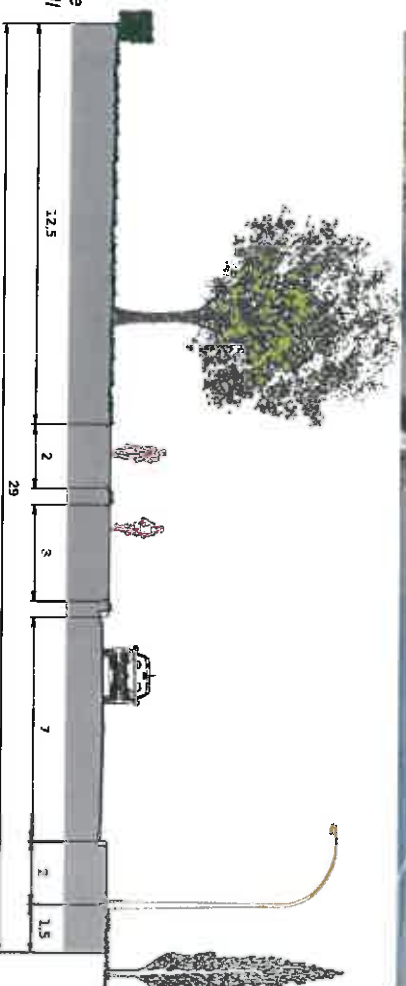


L'avenue longe le quartier



Source : Étude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013

Coupe état existant de l'avenue Jean XXIII



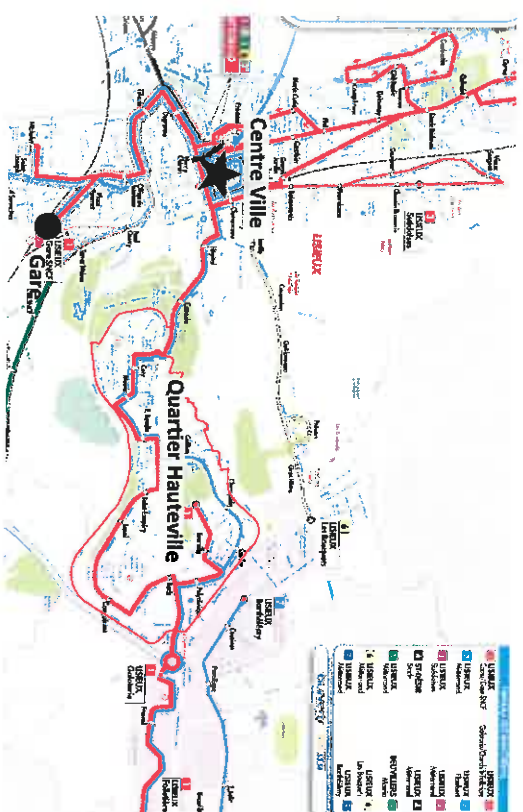


PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

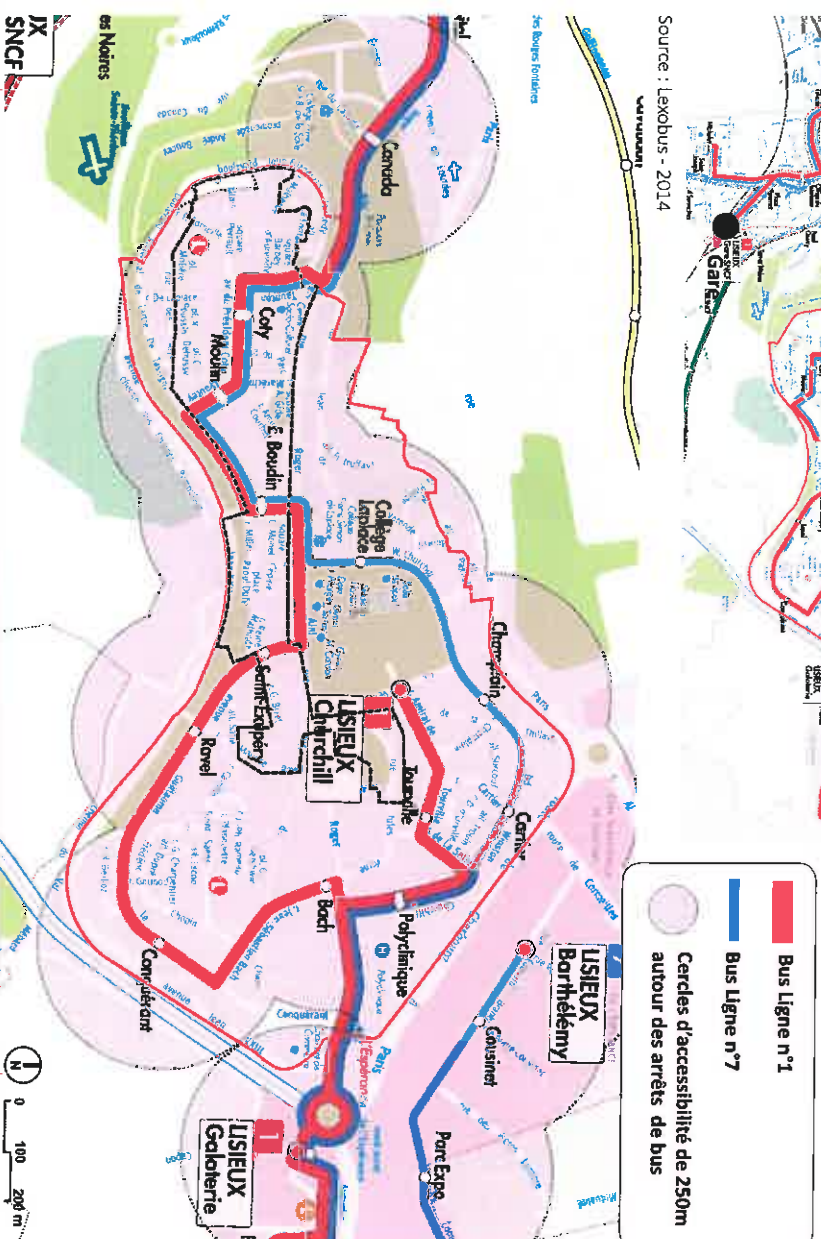
TRANSPORTS COLLECTIFS, UN QUARTIER DESSERVI PAR UNE LIGNE PRINCIPALE, DES LIAISONS AVEC LE CENTRE-VILLE ET LES ZONES D'ACTIVITÉ, MAIS PAS AVEC LA GARE

Hauteville est un quartier desservi par les transports collectifs, par 2 lignes, la n°1 et n°7. Leur circuit permet de desservir l'ensemble du quartier. Ces lignes sont très utilisées par les scolaires et par les salariés des entreprises.

Elles permettent de rejoindre à la fois le Centre-ville et les zones d'activités de l'est. Toutefois, le manque de connexion directe à la gare apparaît comme un point faible de ce circuit pour améliorer le désenclavement du quartier et la mobilité des personnes.



Source : Lexobus - 2014



III.13

PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

L'HABITAT SOCIAL, 2 486 LOGEMENTS, UN BESOIN DE RÉORGANISATION URBAINE ET DE REMISE À NIVEAU GÉNÉRAL DU PATRIMOINE POUR ENDIGUER LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Composition du parc de logements d'Hauteville

3 550 logements dont 70% de logements sociaux (2 486)

Soit 60 % des logements de la ville de Lisieux (rappel Lisieux : 38,4% de LIS en 2009)

Le parc social de Hauteville, comporte 15 % d'individuels, soit 381 logements

Il se compose d'une majorité (55%) de petits logements, allant du T1 au T3. Partiellos Habitat et la SAGIM possèdent les plus fortes proportions de grands logements.

Un grand nombre de « petites barres » R+2 à R+4 sans ascenseur, plusieurs grandes barres (R+8).

Trois tours emblématiques (R+15), visibles, de 56 logements chacune. Rachetées par la SAGIM, elles ont été réhabilitées pour 4,6 M€, soit 27 000 €/logt.

Tous les bailleurs sociaux sont raccordés à la Chaufferie Bois du quartier.

Morphologie architecturale et urbaine

Tour Sagim réhabilitée R+15



Petite barre R+4



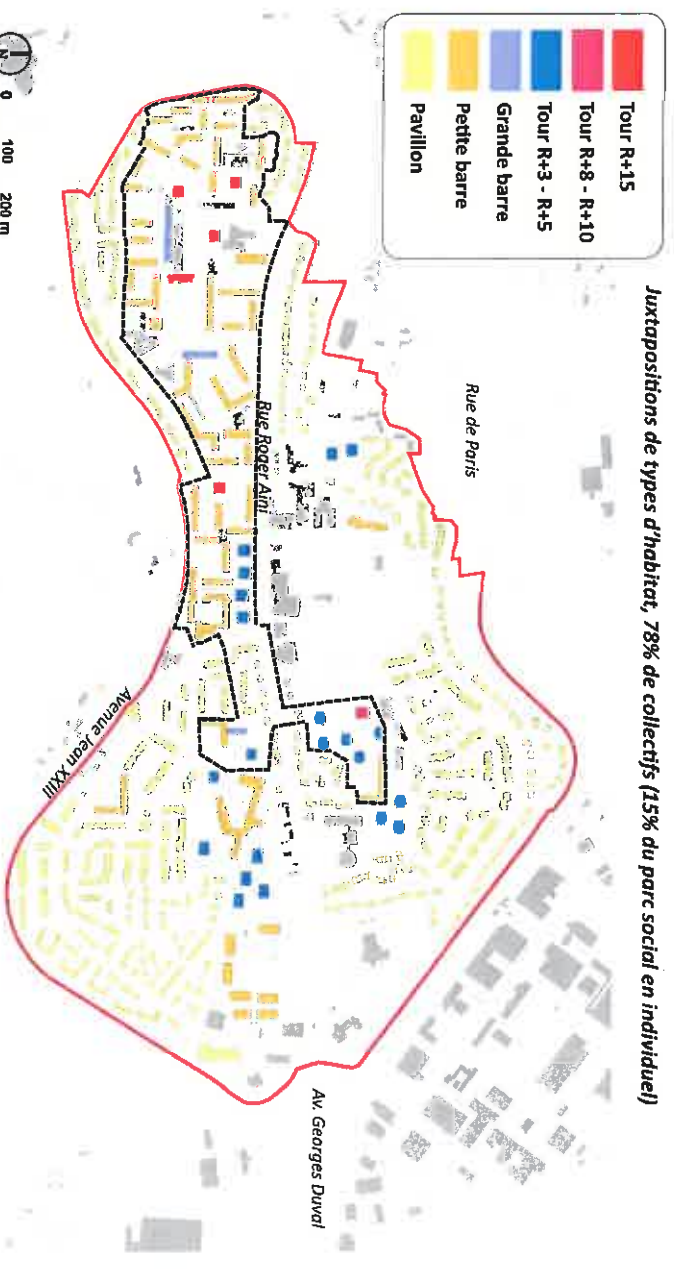
Petite barre R+3



Socle d'une petite barre



Petite barre en angle récemment rénovée





PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

L'HABITAT SOCIAL, 2 486 LOGEMENTS, TROIS BAILLEURS PRINCIPAUX, UN BESOIN DE RÉORGANISATION URBAINE ET DE REMISE À NIVEAU GÉNÉRAL DU PATRIMOINE POUR ENDIGUER LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Quatre bailleurs sociaux, dont trois impliqués dans le quartier prioritaire. Calvados Habitat est le principal bailleur social du quartier avec 43% du patrimoine.

Malgré des initiatives distinctes, les organismes HLM sont ouverts à l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain pour caler ou ajuster leur stratégie patrimoniale.

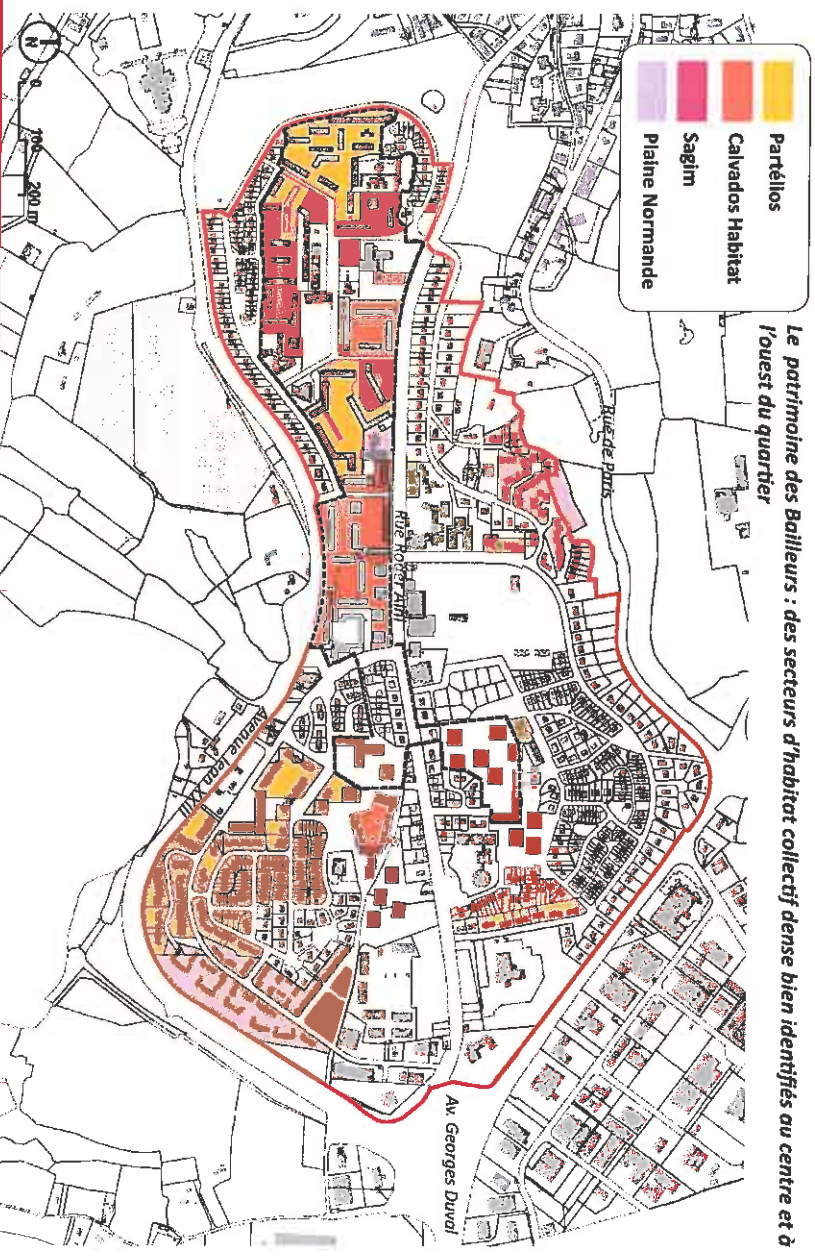
Calvados Habitat : Une remise à niveau progressive sur certaines parties du parc (réhabilitations ciblées) en attendant un schéma urbain d'ensemble sur le Centre et l'Ouest, où figurent les parties les moins attractives.

PARTELIOS Habitat : Une vacance organisée sur un secteur représentant 1/5^{ème} de son patrimoine en vue d'une démolition reconstruction. Des projets de réhabilitation sur le reste.

Pour la **SAGIM**, une volonté de poursuivre la stratégie d'implantation récente sur Lisieux par rachat de patrimoine. Le parc a été réhabilité sur Hauteville dont les « Trois tours » emblématiques. Une posture ouverte aux réflexions.

La **Plaine Normande**, une stratégie de désengagement

	Nb logements	% du quartier	% collectifs	% individuels
CALVADOS Habitat	1 309	53%	99%	1%
PARTELIOS Habitat	797	32%	71%	29%
La SAGIM	255	10%	96 %	4%
La Plaine Normande	125	5%	0	100%





PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

L'HABITAT SOCIAL, 2 486 LOGEMENTS, TROIS BAILLEURS PRINCIPAUX, UN BESOIN DE RÉORGANISATION URBAINE ET DE REMISE À NIVEAU GÉNÉRAL DU PATRIMOINE POUR ENDIGUER LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Des immeubles en perte d'attractivité : un équilibre fragile à tenir pour limiter la vacance ; 184 logements vacants aujourd'hui

- 184 logements vacants début 2015. Un taux de vacance sur Hauteville de 7,4 % qui se concentre sur l'habitat collectif le plus obsolète, en parties centre et ouest du quartier
- Sur 184 logements vacants, 76 le sont du fait d'une démarche organisée sur le patrimoine de Partélios qui envisage des démolitions dans un secteur aux produits très obsolètes.
- Des situations très différentes selon les organismes HLM. Partélios connaît 20% de vacance, 9% si l'on exclut le secteur en vacance organisée.
- La Sagim et Calvados Habitat affichent de très faibles taux, mais qui sont trompeurs compte tenu de la vacance chez Partélios.
- La demande est très faible : l'offre est supérieure à la demande. Ainsi on note 5 propositions de logements pour 4 entrées dans le logement (source fichier partagé).
- Encore plus faible pour les grands logements à partir du T4.
- La typologie de l'habitat est trop orientée sur les grands logements, en décalage avec la demande
 - T4 à T6 : 36% des logements de Hauteville, ce qui peut générer de la sous-occupation, comme à Calvados habitat : 27%
- Le taux de rotation, autre indicateur symptomatique d'un marché détendu, est élevé, 12% notamment sur le patrimoine Calvados Habitat. Il signale des mouvements fréquents et faciles. Les ménages ont le choix. En outre avec 44% de mouvements issus de mutations, soit du parc HLM lui-même, les bailleurs sont susceptibles de se concurrencer les uns les autres. Un parc plus attractif contribue à vider un parc moins attractif

- La vacance et la forte rotation concernant en priorité les immeubles les moins attractifs ou les plus rejetés par les ménages, pour différentes raisons

- Les immeubles à étages sans ascenseurs (R+4) : ils sont au nombre de 36 sur le quartier. Peu appréciés des personnes âgées et des femmes seules avec enfants.
- Les immeubles avec porches, ou générant de l'insécurité (rue Roger Aimi).
- Les immeubles qui cumulent les grands logements (Reine Mathilde : 80% de T4 et T5, Debussy).

Le parc de Partélios promis à la démolition par le bailleur



Patrimoine Partélios : caractère minéral des cours d'îlots



La barre du 20 René Coty et son porche, source de dysfonctionnements dans le secteur Ouest.



Source photo : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

L'HABITAT SOCIAL, 2 486 LOGEMENTS, TROIS BAILLEURS PRINCIPAUX, UN BESOIN DE RÉORGANISATION URBAINE ET DE REMISE À NIVEAU GÉNÉRAL DU PATRIMOINE POUR ENDIGUER LA PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Un besoin massif de remise à niveau surtout sur le parc de Calvados Habitat,

- **Sagim** a réhabilité l'essentiel de son parc sur le quartier, notamment les trois tours pour 4,5 M €.
- **Partelios** a engagé ces dernières années des réhabilitations, et souhaite réhabiliter désormais une barre bien située sur le coteau (32 logements).
- **Calvados Habitat** a engagé aussi des réhabilitations, mais l'essentiel du parc reste dans un état d'origine ou presque. 262 logements sont à réhabiliter sur le périmètre du quartier prioritaire au centre.

Les projets de démolitions des bailleurs devront être articulés aux projets urbains décidés par la Ville.

- **Partelios** envisage la démolition du groupe 1008, soit de 122 logements, répartis en petites barres mal desservies, aux cellules habitat obsolètes (salles de bains de 4 m²), peu isolés et qui sont rejetés des demandeurs.
- **Calvados Habitat** a repéré les immeubles qui présentaient des dysfonctionnements importants, ceux qui sont soumis à la rotation, à la vacance ou plus simplement créent des désordres sur l'espace public. Il souhaite mettre en débat la démolition éventuelle de ces immeubles.
- **Sagim** n'envisage pas de démolition, venant de réintervenir sur son patrimoine

Calvados Habitat : un habitat déqualifié en grande majorité, sans interventions ou presque depuis l'origine



Tour R+10



Détail sur la façade de la tour



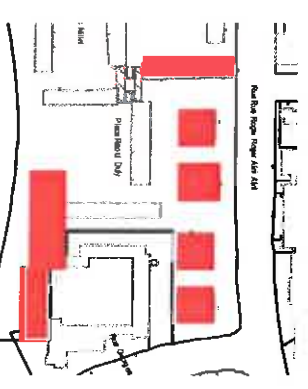
Immeuble pilot



Barre R+3



Barre R+4



Au centre du quartier. 262 logements dont les moins attractifs (en rouge).

Source : Calvados Habitat

Source photo : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

LE CENTRE COMMERCIAL OUEST (N°1) : IMPORTANTS DYSFONCTIONNEMENTS (SOUTERRAIN DE LIVRAISON, CHEMINS D'ACCÈS, ESPLANADE, PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA POPULATION)

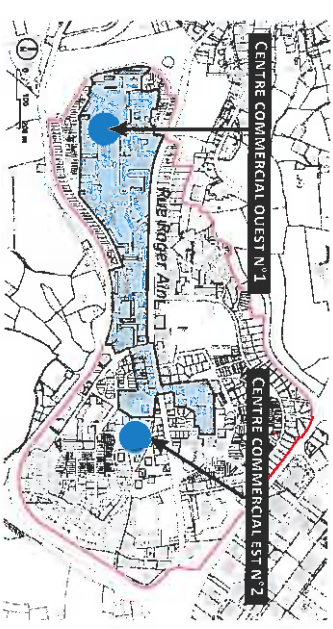
Hauteville dispose de deux centres commerciaux en propre, insérés, pour l'un, au cœur du secteur Ouest, pour l'autre, dans le secteur Est. Par ailleurs, Hauteville est proche du grand centre commercial de la Galoterie située de l'autre côté du rond-point de l'Espérance.

Le centre commercial n°1, un manque de visibilité et un fonctionnement à réinterroger. Ce centre commercial participe à l'affirmation de la centralité dans le secteur Ouest (centralité qui s'exprime aussi par la composition urbaine et le gabarit des bâtiments plus élevés à cet endroit). Aisément accessible depuis la rue Roger Aini par deux rues (la rue Taunton et la rue du Maréchal Lyautey), il n'est cependant pas visible depuis cette voie (il faut entrer à l'intérieur du quartier Ouest). Par contre, le centre commercial n'est ni accessible ni visible depuis l'avenue Jean XXIII.

Implanté au pied de la longue barre de logements orientée Est/Ouest qui, avec les trois tours, domine le site, le centre commercial est constitué d'un alignement de boutiques accessibles depuis un quai piétonnier légèrement exhaussé du sol (une sorte de longue terrasse). Cette position en léger surplomb du parking donne un avantage certain à cette terrasse, sans compenser toutefois le fait que, située au Nord de la grande barre, elle ne soit pratiquement jamais ensoleillée.

Le vaste parking situé en contrebas de la terrasse constitue, de l'aveu même des commerçants, un précieux atout, dans la mesure où il permet au centre commercial de capter une clientèle de passage empruntant la rue Aini. En contrepartie, ce parking occupe la quasi-totalité de l'espace public du centre du quartier, ne laissant pas de place, en l'état, pour d'autres usages (le petit marché en plein air, qui s'installe les mercredis et dimanches avec quelques étals, est mal perçu des commerçants sédentaires qui y voient plus une gêne qu'un renforcement de l'attractivité du centre commercial).

Sous le centre commercial, un souterrain accessible par deux trémies très prégnantes dans l'espace, et anxigènes, dessert des parkings peu utilisés pour les locataires de Calvados Habitat et de la copropriété privée, et les aires de livraison des boutiques. Ces trémies pénalisent l'espace public alentour. L'utilité réelle de ce souterrain est à réinterroger.



Crédit photo PHODIA



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

LE CENTRE COMMERCIAL OUEST (N°1) : IMPORTANTS DYSFONCTIONNEMENTS (SOUTERRAIN DE LIVRAISON, CHEMINS D'ACCÈS, ESPLANADE, PRÉCARITÉ ÉCONOMIQUE ET SOCIALE DE LA POPULATION)

Esplanade du centre commercial



Excroissance d'une aile du centre commercial, rue Pierre Corneille



Porche de l'allée René Coty



Entrée du souterrain d'accès au parking et livraisons : un lieu onxiogène à améliorer



Cheminement piétonnier pour aller au centre commercial



Source : Etude urbaine, diagnostic Chemin Faisant 2013

Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisleux (Calvados) - Rapport de présentation du protocole de préfiguration - Juin 2015



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

LE CENTRE COMMERCIAL EST (N°2), UN PÔLE FRÉQUENTÉ, MAIS FERMÉ SUR LUI-MÊME. BESOIN D'UNE RÉORGANISATION SÉRIEUSE DES ESPACES EXTÉRIEURS ET DU STATIONNEMENT

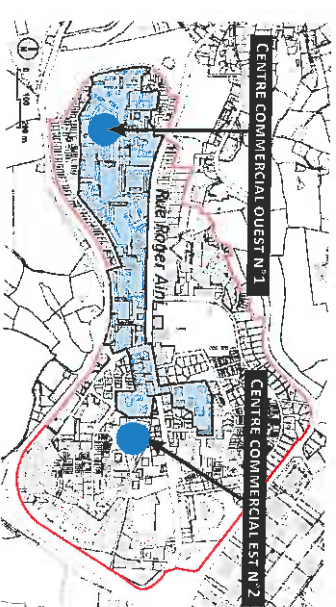
Le centre commercial n°2 n'adopte pas du tout la même configuration que le centre n°1 : il est enfermé à l'intérieur de l'îlot bâti, au nord du secteur Est, situation qui le rend encore moins visible depuis la rue Roger Aini que le centre n°1. Il reste toutefois bien accessible depuis cette voie à laquelle il est directement raccordé par la rue Maurice Ravel.

A la différence du centre n°1 étiré en longueur, le centre commercial n°2 est refermé autour de la place Mozart, place qui n'en a que le nom car elle n'est en réalité qu'un parking dont la partie centrale, peu accessible pour les piétons, est occupée par quelques arbres et buissons, et dominée par la vue des containers à ordures.

Les boutiques, qui occupent le rez de chaussée des immeubles, créent un linéaire commercial continu autour de cette "place". Elles semblent bien fonctionner. L'attraction du lieu est renforcée par la présence d'une pharmacie, d'une boulangerie, de l'antenne de Calvados Habitat et depuis peu par le Pôle de santé intercommunal.

Saturé de voitures, l'espace central paraît exigu, alors qu'il est de bonne dimension. Fonctionnant comme une poche, le parking est près des boutiques mais peu pratique (on voit mal, depuis l'entrée, si des places sont libres ou non). Le stationnement insuffisant débord de surcroît sur les parkings des immeubles d'habitat alentour engendrant aussi problèmes d'accès et saturation.

Enfin, pour les immeubles d'habitation situés au-dessus des commerces, la vue sur les voitures en stationnement, le bruit de leurs manoeuvres incessantes dans la journée et des livraisons matinales, l'odeur de leurs gaz d'échappement, tout cela crée une gêne et un environnement peu attrayants. En outre, il est probable que la minéralisation de l'espace central forme un îlot de chaleur peu confortable en été. Bref, pour rendre la place Mozart agréable aux clients du centre commercial comme aux habitants de l'îlot, il conviendrait de s'interroger sur son aménagement, de réfléchir à la place que l'on veut accorder aux voitures et aux piétons.



Des espaces publics à réorganiser :

L'aménagement du centre de l'îlot et les voitures masquent la visibilité sur les commerces



Mairie annexe

Problèmes de stationnement du cœur d'îlot



Source photo : Etude urbaine, diagnostic Chemlin Faisant 2013

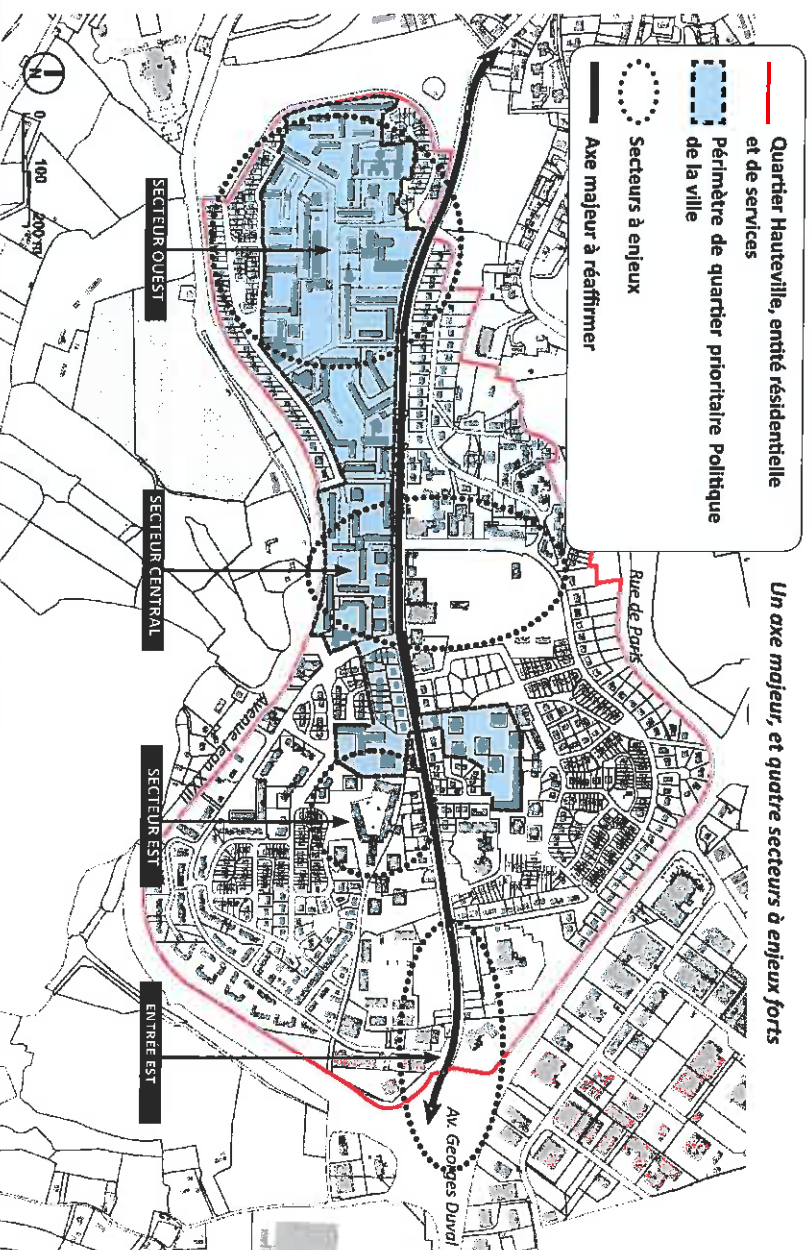
Projet de renouvellement urbain du quartier de Hauteville à Lisieux (Calvados) - Rapport de présentation du protocole de préfiguration - Juin 2015



PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

QUATRE SECTEURS À ENJEUX FORTS POUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

- Le secteur Ouest, un enjeu de désenclavement et de recomposition de la première centralité du quartier autour des nombreux vecteurs d'attractivité.
- Le Secteur Central, un enjeu d'affirmation d'une nouvelle polarité à forte visibilité autour des sports, de la jeunesse, avec un effort sur l'accessibilité, la qualité de l'espace public, et la rénovation des produits habitat.
- Le Secteur Est, un enjeu d'accessibilité et de fonctionnement du centre commercial à consolider.
- Entrée Est du quartier : un secteur propice au développement économique mais aussi un enjeu d'accessibilité piétonne vers la zone commerciale.





LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN



LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN VALORISER HAUTEVILLE COMME 2ÈME PÔLE DE LISIEUX

Engager une « remise à niveau générale » du quartier : espaces et bâti

- Préserver l'identité du quartier initial
- Mais moderniser l'armature urbaine : desserte, cheminements, cadre végétal, stationnements
- Réhabiliter durablement les immeubles qui méritent de l'être

Réaffirmer le rôle structurant de la rue Roger Aini, et l'ouvrir vers l'avenue Jean XXIII au sud et la route de Paris au nord.

- Rééquilibrer les usages entre les trois voies, par une recherche de connexions adaptées (Winston Churchill)

Valoriser et renforcer les lieux de vie et les pôles d'attractivité nouveaux : trois secteurs de projet

Le secteur Ouest : Réorganiser la centralité autour des trois pôles commercial, culturel et social : enjeux de visibilité et d'accessibilité

Le secteur Central : Créer une nouvelle polarité attractive à forte visibilité autour des sports et de la jeunesse

Le secteur Est : Améliorer le fonctionnement du centre commercial n°2, et renforcer la vocation économique à l'est.

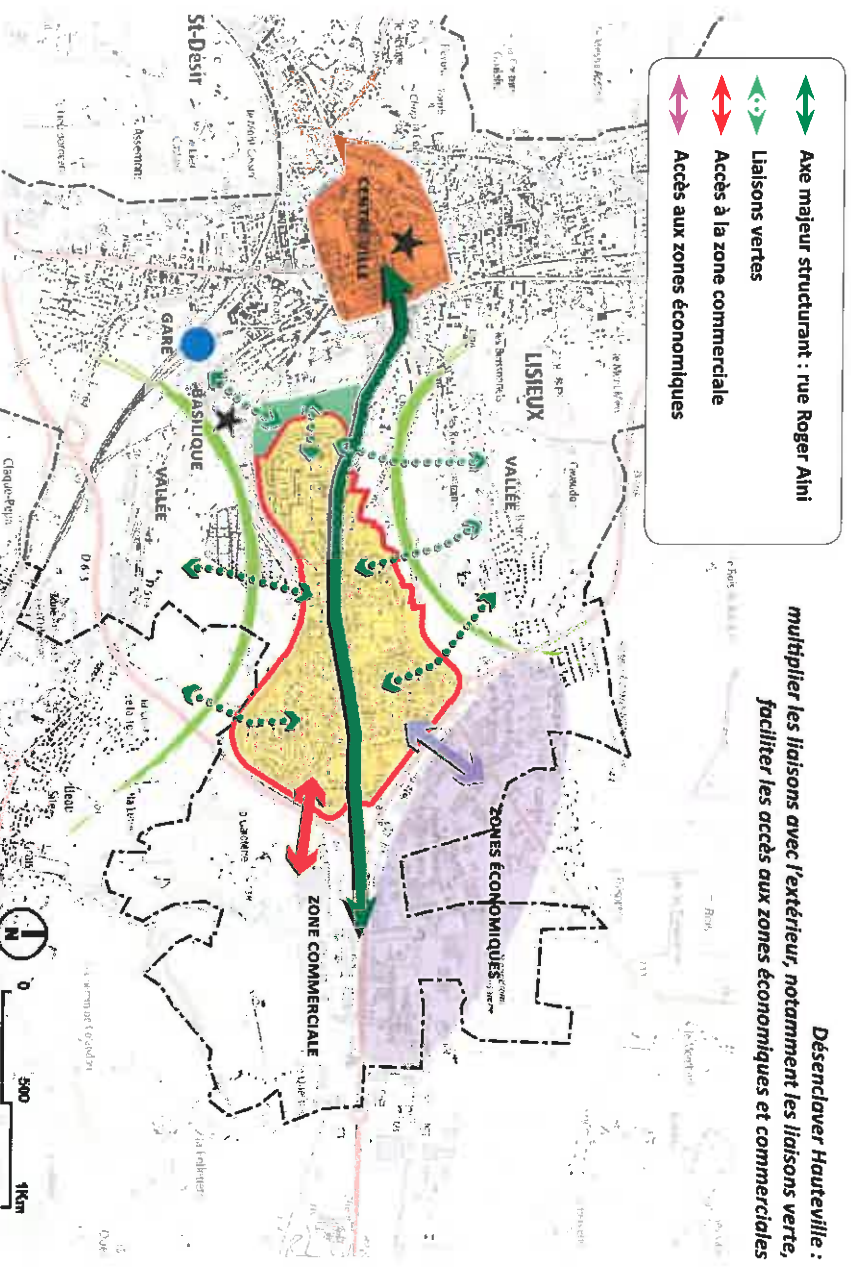
Requalifier l'habitat, support majeur d'attractivité

- Adapter l'habitat aux besoins et attentes, supprimer les immeubles obsolètes ou anxiogènes, envisager un renouvellement de l'offre.
- Reconstitution de l'offre : 2 logements sur 3, dont une partie en Centre-Ville.

Désenclaver Hauteville, améliorer la desserte en transports et l'accès à la gare, développer les modes de déplacements doux vers l'extérieur

Conforter la démarche environnementale en s'appuyant sur les potentialités existantes, « aller vers un éco quartier »

- En place : la chaufferie Bois, l'équipement de la fibre optique en cours
- Nouveaux axes de réflexion : transports et déplacements, traitement de l'eau, travaux énergétiques sur les immeubles...





LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

LE SECTEUR OUEST : RENOUELER L'IMAGE DE LA PREMIÈRE CENTRALITÉ DU QUARTIER

Pôle commercial (1)

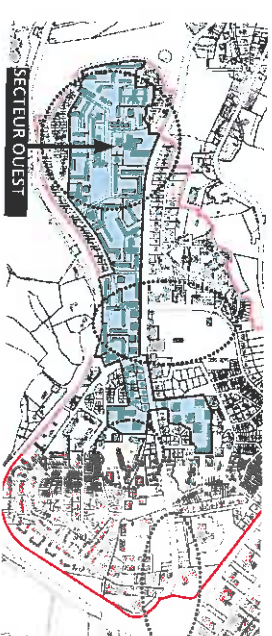
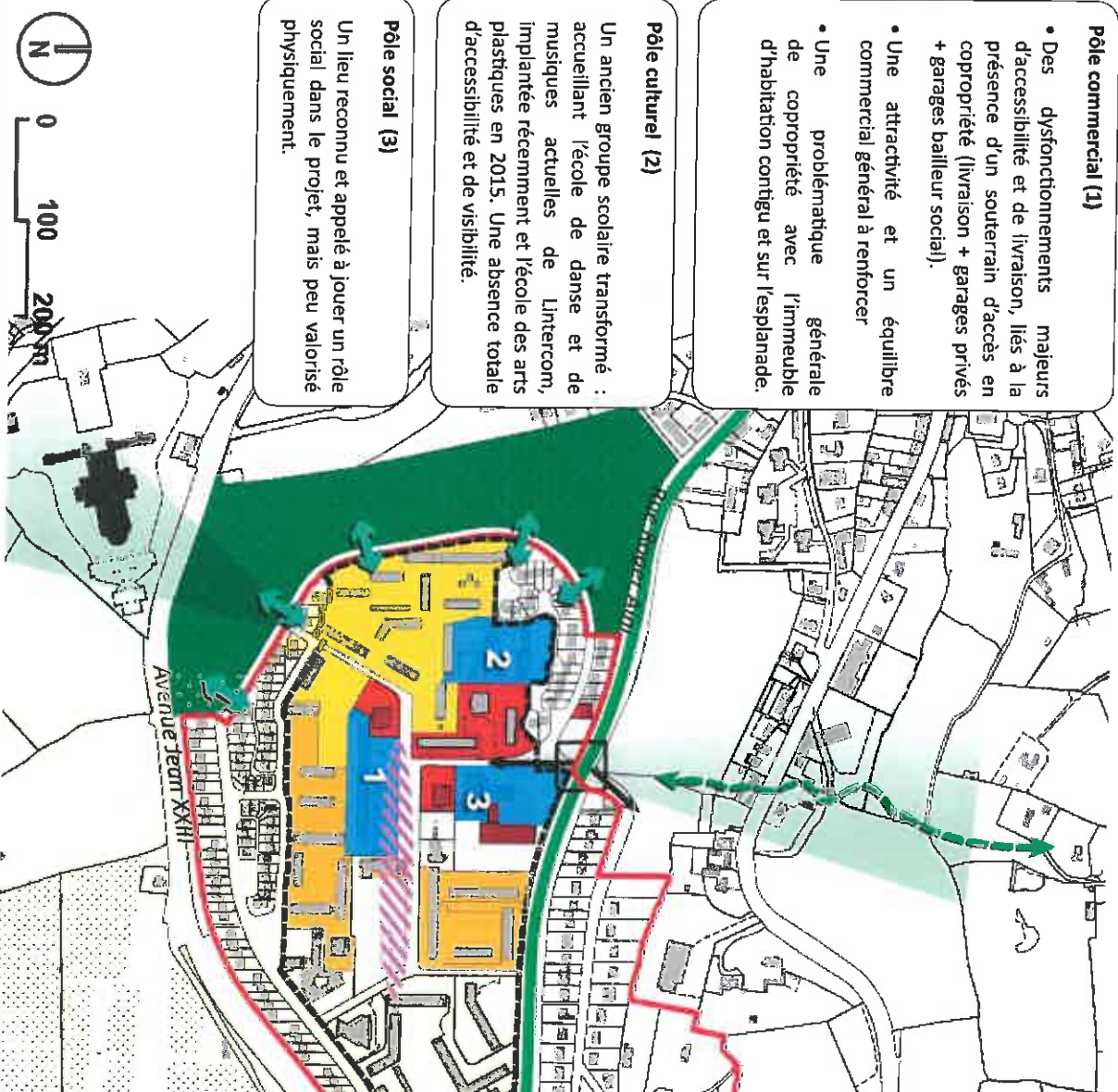
- Des dysfonctionnements majeurs d'accessibilité et de livraison, liés à la présence d'un souterrain d'accès en copropriété (livraison + garages privés + garages bailleur social).
- Une attractivité et un équilibre commercial général à renforcer
- Une problématique générale de copropriété avec l'immeuble d'habitation contigu et sur l'esplanade.

Pôle culturel (2)

Un ancien groupe scolaire transformé : accueillant l'école de danse et de musiques actuelles de Lintercom, implantée récemment et l'école des arts plastiques en 2015. Une absence totale d'accessibilité et de visibilité.

Pôle social (3)

Un lieu reconnu et appelé à jouer un rôle social dans le projet, mais peu valorisé physiquement.



Réorganiser la centralité du quartier autour des trois pôles commercial (1), culturel (2) et social (3) : enjeux de visibilité et d'accessibilité

Equipements à valoriser



L'arboretum, élément structurant du quartier et liaisons piétones



Requalifier l'axe Roger Aini comme un axe structurant qui distribue le quartier



Une nouvelle entrée du quartier



Insécurité et espaces à requalifier rue René Coty et esplanade commerciale

Des enjeux résidentiels forts : amélioration du cadre de vie, adéquation aux usages (stationnement), espaces de proximité



Partiellos : une vacance organisée - Quel devenir pour ce groupe ?



Cavados Habitat : un patrimoine peu attractif à valoriser



Sagim : trois tours réhabilitées mais des difficultés d'usages



Accroche visuelle vers la Basilique Sainte Thérèse de Lisieux

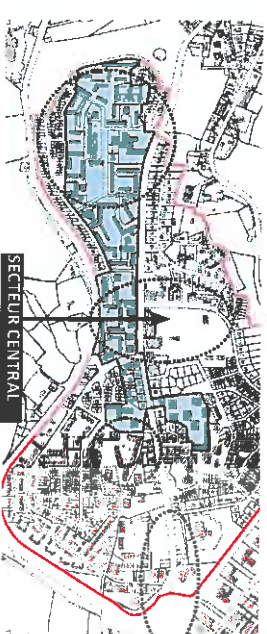
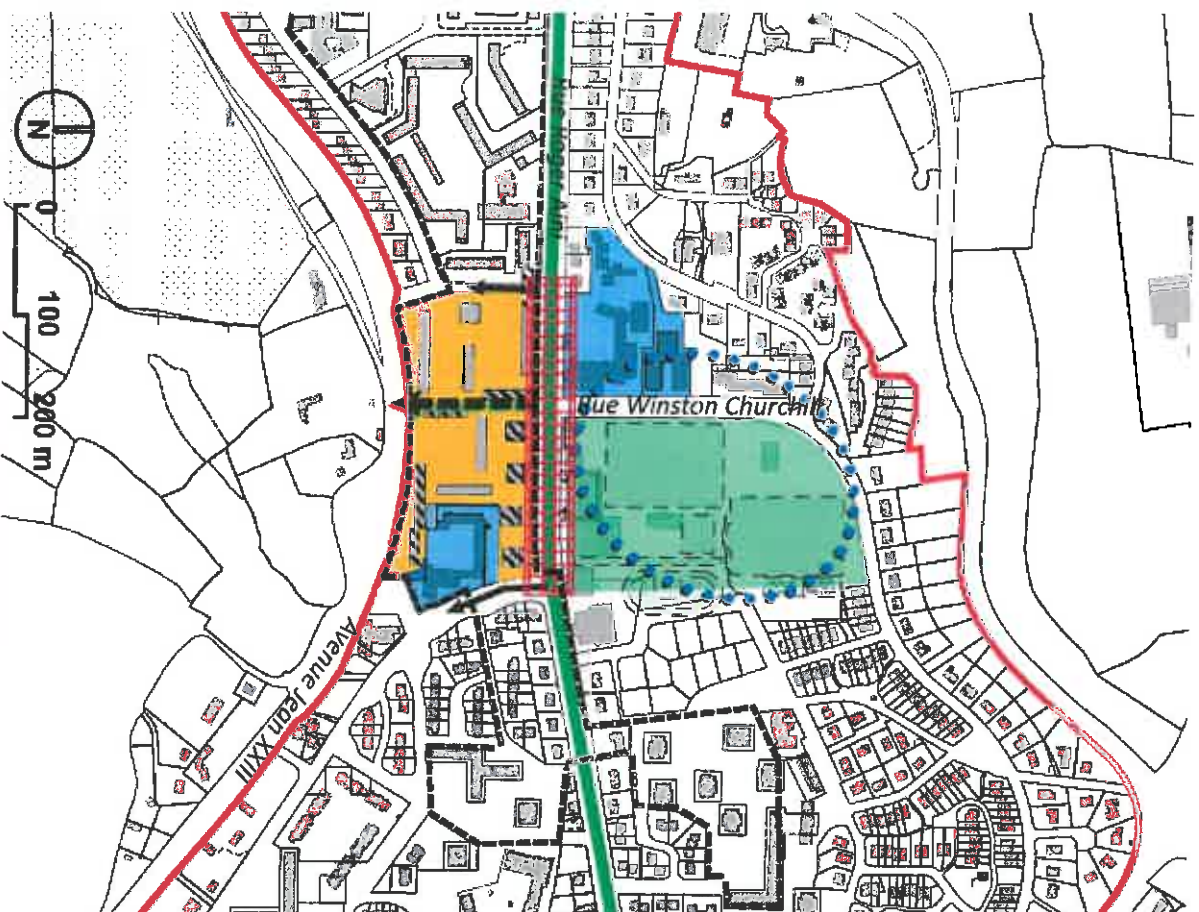


Accroche sur le grand paysage (vallée)



LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

LE SECTEUR CENTRE : AFFIRMER UNE NOUVELLE POLARITÉ À FORTE VISIBILITÉ AUTOUR DES SPORTS ET DE LA JEUNESSE



Moderniser et rendre attractif le pôle sportif



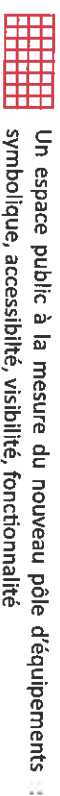
Un secteur d'habitat dense et peu attractif à requalifier



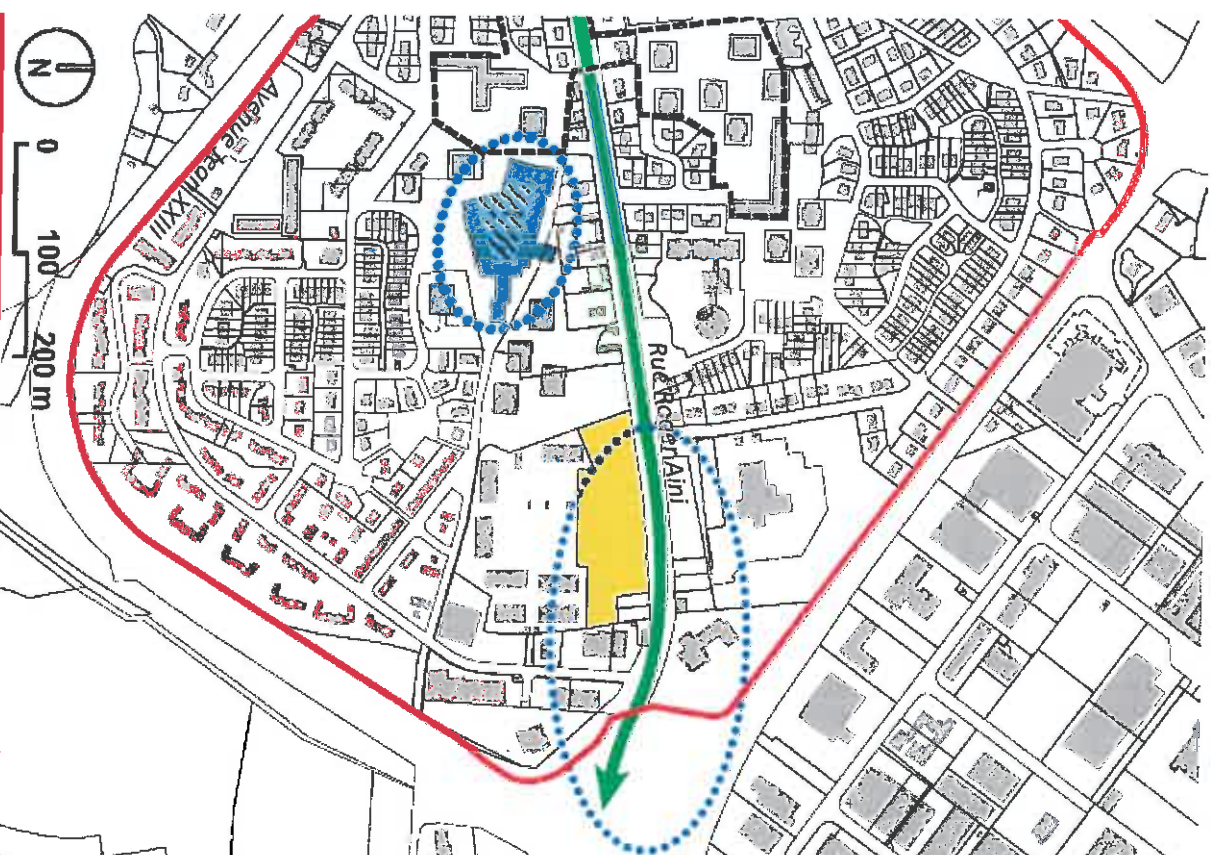
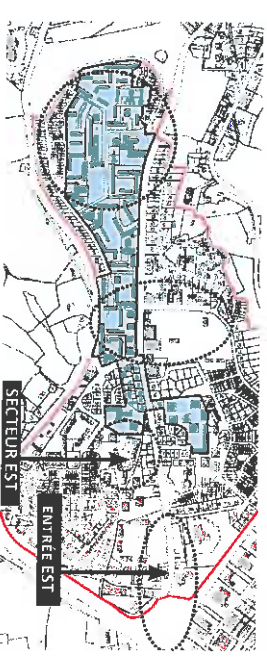
Des **dysfonctionnements particuliers par immeuble** (occupation sociale, configuration bâte et urbaine, typologies des logements)



Adapter la rue Roger Aini en faveur de l'accessibilité et de la visibilité du pôle sportif : une véritable entrée fonctionnelle pour le pôle sportif.



VALORISER L'ENTRÉE EST DU QUARTIER AUTOUR DE FONCTIONS ÉCONOMIQUES



Améliorer le fonctionnement du centre commercial n° 2

Problématique d'accessibilité, d'envahissement par le stationnement, de signalétique, de qualité de l'espace public (emplacement des poubelles).



Envisager un projet de développement économique sur les friches foncières actuelles.

Traiter la traversée piétonne du carrefour routier de l'Espérance en direction de la zone commerciale



Friche (ancien terrain Leclerc)



LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS « INCONTOURNABLES » DE L'ANRU

AUGMENTER LA DIVERSITE DE L'HABITAT

Une diversité pré existante de l'habitat (formes, statuts)

Mais un taux important de LLS : 70%

Des secteurs très « monolithiques » dans l'habitat collectif, une insuffisante diversité de formes urbaines, et d'immuebles récents.

Accession : dans le contexte du marché détendu, le marché privé reste faible, avec des précédents peu favorables sur le 1er PRU.

→ UNE POSTURE PRUDENTE

Sur l'introduction de produits en accession : ne pas en faire un préalable du projet urbain.

Attendre le changement d'image et un contexte plus favorable.

« Réserver » le cas échéant des fonciers favorables à l'accession (notamment sur le Secteur Ouest, face aux vallées).

RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER ET LA MOBILITE DES HABITANTS

Un quartier dont la position en hauteur ne facilite pas les liaisons.

Malgré deux grandes voies de traversée, des liaisons internes parfois peu aisées.

→ AMELIORER LES LIAISONS

Entre les grandes voies de desserte

Avec l'extérieur par les liaisons piétonnes

Vers le centre ville et la gare tout particulièrement

Avec la zone de commerces et d'emploi à l'Est (piétons)

ADAPTER LA DENSITE DU QUARTIER A SON ENVIRONNEMENT ET AUX FONCTIONS URBAINES VISEES

Une densité objective très variable selon les secteurs

A l'ouest, des bâtiments semi vides, un groupe scolaire qui a fermé : attention au poids de population nécessaire au commerce.

Un sentiment de densité et d'enfermement fort par endroit, lié à l'urbanisme et au type de bâti (secteur Calvados Centre)

→ PLUSIEURS APPROCHES DE LA DENSITE

A l'échelle de l'agglomération, Hauteville est vu comme un secteur d'habitat à conforter, notamment pour enrayer le développement périurbain et les départs des ménages en périphérie.

Un équilibre démographique à tenir globalement sur le quartier.

A l'Ouest, une vigilance particulière quant au poids de population nécessaire pour maintenir les commerces (densité de population).

Au centre, un nécessaire desserrement du bâti doit servir le désenclavement, mais peut être aussi le lieu de nouvelles formes urbaines.

Un densité à travailler au moyen de nouveaux produits
Habitat plus attractifs et de nouvelles ambiances urbaines

USER L'EFFICACITE ENERGETIQUE et CONTRIBUER A LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Un acquis important : la chaufferie Bois

En chantier, la fibre optique

Un atout à optimiser, l'abondance des espaces extérieurs et la qualité paysagère.

→ D'AUTRES CHANTERS A ENGAGER :

Avec les bailleurs, les travaux énergétiques

Le développement des transports collectifs, et des modes doux

Les liaisons vers la gare, le centre, la zone de commerces et d'emploi à l'Est.

Le traitement des eaux pluviales pour limiter le ruissellement vers les vallées.

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Une mixité fonctionnelle déjà présente notamment à l'Est
La présence de deux centres commerciaux actifs, mais à conforter

La proximité de la zone d'activité, du Pôle Emploi, CCL...

Du potentiel à l'Est pour compléter la vocation économique

→ RENFORCER LA MIXITE

-Consolider l'attractivité et enrayer les risques de dégradation de ce qui fonctionne déjà (les commerces)

-Achever l'implantation et permettre le fonctionnement optimal des équipements intercommunaux (accès, lisibilité...).

- Conforter le secteur Est dans sa dimension économique

DES REALISATIONS DE QUALITE tenant compte des usages, de la gestion, de la sureté.

Une consultation en cours pour se doter d'un projet urbain d'ensemble, cadrant les espaces publics et les zones d'évolution des constructions.

→ UNE QUALITE ASSUREE PAR :

Un plan général des espaces publics

Une mission d'urbaniste conseil qui suivra le projet dans la durée

Des cahiers des charges de prescription pour les maîtres d'œuvre.

Une charte de GUSP

Un opérateur social sur place, le centre socioculturel, assurera le lien avec les usages.

Une implication des habitants au quotidien notamment au travers d'un projet de jardins familiaux.



LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

LES OBJECTIFS OPÉRATIONNELS DU PROJET, PREMIERS INDICATEURS DE MESURE ENVISAGÉS

Remise à niveau du quartier : espaces et bâti	Amélioration de la desserte en TC	Renforcement des lieux de vie	Rôle structurant de la rue Roger Airl	Requalification de l'habitat	Renforcement démarche environnementale
Voies : Linéaire créé Linéaire rénové Chemins piétons: idem Espaces verts récréatifs : idem	Nb pers qui utilisent une voiture à Hauteville En direction de la gare, du centre, de la ZA. Comptages 2015 / 2020	Nb équipements créés / rénovés / restructurés 2010/2015/2020	Dates des travaux : Création initiale Autres interventions Point des travaux en 2015 Segments à rénover 2020	Diversité des formes : Nombre barres, tours, maisons, habitat intermédiaire 2015 / 2020	Performance énergétique de chaque bâtiment en 2015 / 2020
GESTION Création points encombrants, tri...		Nb usagers extérieurs des équipements majeurs : 2015 / 2020		Nb imm coll avec ascenseurs 2015 / 2020	Desserte en TC, liaisons piétonnes
				Répartition des types de logements	Eaux pluviales : Augmentation des surfaces régulées par un dispositif adapté

→ Une réflexion à poursuivre dans le cadre du protocole



APPROFONDISSEMENTS NECESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION



AFFRONDISSEMENTS NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

RÉALISATION DES ÉTUDES URBAINES ET RÉFLEXIONS COMPLÉMENTAIRES A MENER SUR LES SERVICES, LES TRANSPORTS, LES ÉQUIPEMENTS

I - RÉALISATION DES ÉTUDES URBAINES

1. SUR L'ENSEMBLE DU QUARTIER :

Elaboration d'un schéma directeur de renouvellement urbain

Précisant la vision urbaine de l'ensemble du quartier à 10-15 ans :

- Réorganisation de la trame viaire et des espaces constructibles. Répartition des fonctions urbaines.
- Programme des interventions sur le bâti (équipements, habitat, activités) : démolitions, reconstructions, rénovations, restructuration
- Schéma directeur des espaces publics et du paysage, élaboré selon les exigences d'un Eco quartier et indiquant les interventions particulières : aménagements d'espaces majeurs, reprises de voies, plan d'intervention sur le végétal, espaces résidentialisés, stationnement. Elaboration d'un cahier des charges de résidentialisation
- Fonctionnement des espaces commerciaux.
- Analyse patrimoniale, élaboration de cahier des charges architectural, de reconstruction

Requalification de la rue Roger Aini, axe majeur pour la desserte et la mise en valeur du quartier

- Rôle des différentes séquences, intersections majeures, différents traitements éventuels de l'espace. Interventions sur le végétal.
- Représentations en long et en coupe

2. SUR LE SECTEUR OUEST : Réorganiser la centralité du quartier autour des trois pôles commercial, culturel et social : des enjeux de visibilité et d'accessibilité

- Elaboration d'un projet urbain et d'un programme d'intervention sur ce secteur : remailage et accès, requalification du centre commercial, de l'habitat, et des espaces publics.
- Prévoir une intervention spécifique sur le centre commercial et son fonctionnement.
- Travailler sur la visibilité et l'accès du Pôle culturel

3. SUR LE SECTEUR CENTRE : Affirmer une nouvelle polarité à forte visibilité autour des sports et de la jeunesse

- Proposition d'un projet de recomposition du pôle sportif, et de ses accès et abords. Requalification, voire réorganisation des équipements sportifs. Traitement de la rue Roger Aini approprié aux usages piétons, aux besoins de stationnements, de signalement de l'équipement et de l'accès au pôle social Laplace et du collège.
- Redéfinition des équipements Jeunesse en termes de locaux et d'emplacement.

4. SUR LE SECTEUR EST : Améliorer le fonctionnement du Centre commercial n° 2 et affirmer la vocation de développement économique

- Centre commercial n°2 : Accessibilité, signalétique, organisation du stationnement, réaménagement de l'espace public.
- Entrée Est et programme de développement économique sur la friche Leclerc : hypothèses d'implantation et capacité, en lien avec un programme à définir.
- Pour l'ensemble des études urbaines, un chiffrage par opération.

II - RÉFLEXIONS COMPLÉMENTAIRES A MENER SUR LES SERVICES, LES TRANSPORTS, LES ÉQUIPEMENTS

Ces réflexions doivent être menées de manière concomitante et articulée avec les réflexions urbaines de manière à obtenir un projet argumenté, cohérent sur la forme et sur les programmes.

1. Programmation des équipements : les besoins de modernisation des équipements sportifs, culturel et la refonte des accueils pour la jeunesse.

Une réflexion sur les besoins d'accueil pour la jeunesse accompagne le projet du secteur Centre. Un équipement vétuste, la Pendule, doit être repensé en fonction des autres équipements présents sur le quartier (CAC). A partir d'un bilan du fonctionnement actuel et des besoins d'accueil et d'évolution, des propositions seront formulées pour une nouvelle organisation, voire de nouveaux locaux pour cet accueil de la jeunesse.

Ceci devra être articulé à l'amélioration du fonctionnement et des accueils liés au sport.

Confirmer le pôle culturel en tant qu'équipement structurant, compléter la réflexion pour l'accueil de nouvelles activités culturelles et prévoir éventuellement une intervention complémentaire sur le bâti (création de nouveaux espaces à vocation culturelle, accueil commun).

2. Centre commercial n°1 (ouest) : viabilité, fonctionnement et calibrage

Le centre commercial n°1 (ouest) fonctionne déjà et possède des atouts. Le diagnostic devra bien cerner ces atouts et ces dysfonctionnements, à partir des contacts avec les commerçants, de l'analyse du contexte (centre commercial de la Galoterie, autre centre commercial) et des évolutions récentes de population (baisse).



AFFRONDISSEMENTS NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

RÉALISATION DES ÉTUDES URBAINES ET RÉFLEXIONS COMPLÉMENTAIRES À MENER SUR LES SERVICES, LES TRANSPORTS, LES ÉQUIPEMENTS

L'étude devra signaler les conditions pour que le centre fonctionne de manière satisfaisante

- Conditions physiques : accès, livraisons, visibilité...
- Conditions économiques (seuls de population).
- Calibrage du centre (nombre et nature des commerces).
- L'hypothèse du maintien du centre commercial en son emplacement actuel, avec toutes les améliorations nécessaires sera privilégiée, mais il ne sera pas interdit, à condition de l'argumenter fortement, d'explorer une hypothèse de déplacement.
- Dans l'amélioration de l'existant, l'étude devra traiter de la problématique du souterrain et des solutions alternatives. Des préconisations sont attendues, assorties d'estimations financières, et du mode opératoire envisagé.

3. Etude d'évolution des conditions de circulation, transports, déplacements en modes doux

L'étude doit traiter la question du désenclavement, de la fluidité des échanges, de l'amélioration des dessertes collectives et des modes doux, permettant de travailler dans la direction d'un « éco-quartier ».

Circulation : recherche d'échanges entre la rue Roger Aini et l'avenue Jean XXIII, amélioration et simplification des accès résidentiels ; clarification des tenements fonciers de manière à permettre les évolutions futures des parcelles mutables.

Transports : Amélioration des accès en direction de la gare, et en direction de la zone commerciale. Amélioration des dessertes de proximité.

Modes doux : création des liaisons en direction du centre-ville et de la gare, et en direction de la zone d'activités à l'est, à travers le rond-point de l'Espérance et à travers la route de Paris.

4. Programmation Habitat : réflexion sur la modernisation de l'offre, au travers du renouvellement, de la reconstruction et de la rénovation.

- Argumentation sur l'offre future du quartier, types de formes urbaines et de logements, statuts des logements, nombre ; ceci en lien avec la question de la densité sur le quartier appréciée en fonction du nombre d'habitants nécessaires à la vie du quartier (commerces), mais aussi en fonction d'une offre à pourvoir pour enrayer la baisse démographique de la ville.
- Précision des natures d'interventions en lien avec le projet urbain.

- Reconstitution de l'offre : localisation (sur site, hors site) et nombre de logements reconstruits. Un choix qui doit assoir la population du quartier, mais aussi tenir compte du contexte peu tendu du marché et contribuer à consolider le centre-ville.

Sans requérir une étude supplémentaire, il semble pertinent ici de travailler à partir d'un groupe de travail qui associe les différents organismes HLM présents, et de manière plus large en tant que de besoin les partenaires de l'habitat privés (connaisseurs de la place de Lisieux (agents immobiliers, promoteurs...)).

L'animation du groupe de travail devra conduire à la définition du programme, ainsi qu'à préciser l'enchaînement des opérations (phasage et enchaînement de manière à éviter les pertes supplémentaires d'habitants). A l'aide des opérateurs présents et impliqués, le groupe de travail définira les coûts et besoins de financement de ces opérations.

III - MISSION D'AMO PERMETTANT D'ACCOMPAGNER LA VILLE DANS LA DÉFINITION DU PROJET ET DU PROGRAMME URBAIN

- Conseil permanent auprès de la collectivité et du chef de projet
- Animation des groupes de travail Habitat
- Animation des échanges avec les prestataires en charge des différentes études et en vue de produire un projet urbain conforme aux attentes et étayé sur les études de programme.
- Elaboration de la Convention de renouvellement urbain et de la maquette financière en lien avec le chef de projet.
- Organisation de la gouvernance et de la concertation.
- Relations avec l'ANRU.



PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET



PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET VI.24 LE PILOTAGE STRATÉGIQUE

Fortes de l'expérience de la ville de Lisieux pour le portage du Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Nord de Lisieux et de Saint Désir, la ville et l'intercom souhaitent mettre en place une nouvelle gouvernance pour le portage du NPNRU du quartier de Hauteville. L'objectif est de permettre une organisation efficiente à différentes échelles et d'associer les partenaires dès le démarrage du projet.

1. Le pilotage stratégique

1.1. Le comité de pilotage du Contrat de ville

Il s'agira de mettre en place une instance décisionnelle qui :

- veillera à la mise en œuvre des orientations stratégiques du Contrat de ville,
- validera la programmation annuelle de l'appel à projets Contrat de ville,
- suivra l'état d'avancement du NPNRU,
- assurera la bonne mise en œuvre des conventions opérationnelles annexes au Contrat de ville (charte de relogement, charte insertion, GUSP, Charte inter bailleurs etc.),
- établira des choix stratégiques liés au projet urbain,
- validera les programmes d'actions urbaines et sociales,
- décidera d'éventuelles adaptations du projet,
- statuera sur l'évaluation des dispositifs.

Il sera co-présidé par le Président de LINTERCOM ou son représentant, le Maire de Lisieux ou son représentant, le Sous-Préfet de Lisieux.

Sa composition est la suivante :

- Des représentants élus de LINTERCOM,
- Des représentants élus de la Ville de Lisieux,
- Mme la Députée de la 3e circonscription du Calvados,
- Des représentants de la Sous-Préfecture de Lisieux,
- Des représentants du Conseil Citoyen,
- Des représentants des services de la DDCS,
- Des représentants des services de la DDTM
- Des représentants des services de l'Etat signataires du contrat de ville (DIRECCTE, ARS, DASEN, Procureur de la République)
- Du délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ou son représentant,
- Des représentants du Conseil Régional de Basse Normandie,
- Des représentants du Conseil Général du Calvados,
- Des représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Des représentants des bailleurs sociaux engagés dans le dispositif,
- Des représentants de la Caisse d'Allocations Familiales,
- Des représentants de Pôle Emploi,
- Des représentants de la Mission Locale,
- Des représentants de la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Territoires,

La fréquence des réunions se fera en fonction de l'avancement du projet et de l'opportunité de la rencontre. Il pourra se réunir a minima une fois par an.

Les ordres du jour sont préparés et annoncés à l'avance. Des relevés de décisions sont systématiquement rédigés et envoyés aux participants.

1.2. Le comité technique du Contrat de ville

Le comité technique aura pour rôle de mettre en œuvre les décisions du comité de pilotage et donc de :

- mettre en œuvre les orientations du contrat de ville,
- suivre la programmation du Contrat de ville,
- suivre l'état d'avancement du NPNRU,
- favoriser la bonne coordination des actions des partenaires,
- faire le point sur les conventions opérationnelles annexes au Contrat de ville (charte de relogement, charte insertion, GUSP, Charte inter bailleurs etc.),
- préparer les points d'arbitrage à proposer au comité de pilotage.

Il sera composé a minima :

- Des représentants des services de LINTERCOM
- Des représentants des services de la Ville de Lisieux
- Des représentants de la Sous-Préfecture de Lisieux,
- Des représentants de la DDTM du Calvados,
- Des représentants du Conseil Régional de Basse Normandie,
- Des représentants du Conseil Général du Calvados,
- Des représentants de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Des représentants des bailleurs sociaux engagés dans le dispositif,
- Des représentants du Conseil Citoyen.

Le comité technique pourra faire intervenir tout autre acteur ressource en fonction de l'ordre du jour.

Les ordres du jour sont préparés et annoncés à l'avance. Des relevés de décisions sont systématiquement rédigés et envoyés aux participants.

En complément des comités de pilotage et technique du contrat, deux instances seront dédiées au NPNRU.



PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET LE PILOTAGE OPÉRATIONNEL

2. Le pilotage opérationnel

L'INTERCOM n'ayant pas la compétence Politique de la ville, le portage opérationnel du projet sera confié à la ville de Lisieux. Elle assurera la coordination des maîtres d'ouvrage et l'animation du partenariat.

La ville de Lisieux s'appuiera sur :

- un assistant à maîtrise d'ouvrage pour accompagner la ville de la conception à la réalisation du projet urbain ainsi que sur la concertation
- une mission d'OPCU (Ordonnancement, Pilotage et Coordination Urbain)

Les partenaires seront associés à l'ensemble de la démarche de la conception à la réalisation. En plus des instances décisionnelles, et en fonction des besoins du projet, des groupes de travail thématiques seront mis en place. Le conseil citoyen sera également associé aux différents groupes de travail.

L'équipe projet pilotée par le maire de Lisieux ou son représentant et le Président de L'INTERCOM ou son représentant sera rattachée au Directeur Général des Services mutualisé Ville de Lisieux L'INTERCOM au sein du Pôle Aménagement Urbain.

La Directrice du Pôle Aménagement Urbain, forte de son expérience sur le Projet de Rénovation Urbaine des quartiers Nord de Lisieux et de Saint Désir, s'appuiera sur :

- un chargé de mission en charge de la GUSP
- un chargé d'opérations,
- une équipe technique dédiée au sein des services techniques pour le suivi des travaux mais aussi la démarche Eco quartier,
- un manager commerce afin d'élaborer et mettre en œuvre les actions de revalorisation de l'appareil commercial.



PILOTAGE ET CONDUITE DE PROJET

L'ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS DU PROJET

Afin de co-construire le projet de renouvellement urbain, la ville de Lisseux s'appuiera sur :

Le conseil citoyen :

Le conseil citoyen de Hauteville a été constitué dans le respect de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ainsi qu'en s'appuyant sur les règles établies par le Ministère des Droits des Femmes, de la Ville, de la Jeunesse et des Sports au travers du cadre de référence du conseil citoyen. Pour la ville de Lisseux, le conseil citoyen est ainsi constitué :

Il a pour rôle de :

CONSEIL CITOYEN : 26 MEMBRES (13 femmes ; 13 hommes)					
13 Membres du Collège Habitants		11 Membres du Collège Acteurs Locaux			
8 membres Tirés au Sort	7 membres Volontaires	4 membres Associations	2 membres Commerçants	2 membres Parents d'Elèves	1 membre Collectif d'Habitants
					2 membres Délégués de Classes de 3ème

- Favoriser l'expression des habitants et usagers aux côtés des acteurs institutionnels. A cet effet, le conseil citoyen a pour objectif de favoriser la participation des habitants et des acteurs non-institutionnels du quartier de Hauteville en cherchant à associer ceux que l'on entend le moins dans les exercices habituels. L'objectif étant de favoriser la reconnaissance d'un dialogue mutuel en cherchant la construction d'une vision commune.

- Être un espace favorisant la co-construction des contrats de ville. Le conseil citoyen contribue à toutes les étapes de l'élaboration des contrats de ville (du diagnostic à l'évaluation finale) et sur tous les volets du contrat (PRE, NPNRU, CLSPD etc.). Pour permettre cette implication, des représentants des conseils citoyens participeront aux instances de pilotage des contrats de ville et pourront communiquer régulièrement aux différents acteurs leurs travaux, leurs propositions et le bilan de la mise en œuvre des projets initiés.

Stimuler et appuyer les initiatives citoyennes.

Des représentants du Conseil citoyen participeront aux différentes instances du Contrat de ville. Ils seront associés de la conception à la réalisation du projet.

Les groupes d'échanges territorialisés

Il existe 4 groupes d'échanges (Hauteville, centre-ville, quartiers Sud et Nord). Ces groupes se réunissent 2 fois par an.

Constitués d'habitants du quartier concerné, ils permettent d'informer les habitants sur les actions menées au sein du quartier mais c'est également un lieu d'échanges. La ville de Lisseux pourra s'appuyer sur ces groupes déjà constitués pour les associer à toutes les phases du projet. Ils serviront également d'appui pour relayer les informations aux autres habitants.

Les cellules de quartier sur la thématique de l'insécurité

Ces groupes constitués de partenaires et d'habitants émanant du CLSPD, ils se réunissent 2 fois par an dans chaque quartier périphérique (une seule fois dans le centre-ville) sur la thématique de la sécurité. La direction de projet pourra ainsi s'appuyer sur ces groupes.

Des groupes de travail habitants

Des ateliers de travail spécifiques habitants pourront être créés en fonction des thématiques traitées dans le cadre de la conception du projet notamment s'agissant de la résidentialisation.

La ville de Lisseux s'appuiera également sur le travail des agents de développement social du Centre Socio-Culturel CAF qui accompagneront des initiatives pour, avec et de la population. Une convention de gestion entre la CAF et la ville de Lisseux prévoit spécifiquement cette contribution.

La maison du projet, un relais majeur pour les actions de concertation

Enfin, conformément à la loi du 21 février 2014, une maison du projet à destination des habitants, des associations et des acteurs économiques sera créée sur le secteur Ouest du quartier de Hauteville. Quant au lieu précis, plusieurs hypothèses sont actuellement en cours d'étude et seront présentées au Conseil citoyen. La maison du projet sera le lieu ressource non seulement sur le NPNRU de Hauteville mais également des autres projets urbains de la ville de Lisseux.

Son objectif sera de :

- informer le public,
- accueillir des animations diverses en lien avec le projet urbain et l'architecture,
- être le lieu ressource sur les projets urbains de la ville,
- accueillir les permanences des maîtres d'ouvrages concernant le projet,
- permettre au Conseil citoyen et aux habitants de se réunir,
- créer un lieu de co-construction du projet.

ANNEXE 6 : Présentation et plan de localisation des opérations déjà en cours de réalisation

SANS OBJET

ANNEXE 7 Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																													
N° PROTOCOLE : 092										CONTRIBUTIONS										PRETS					ECHANCIER				
ZONE INTERVENTION																													
14366Lisieux/OPV national/Hauteville																													
PORTEUR DE PROJET																													
CC LINTERCOM LISIEUX-PAYS D'AUGE																													
N° de protocole(3 caractères) * N°INSEE (OPV sur 7 caractères) ** de famille d'opérations (sur 2 caractères) *** Chrono = identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) **** Chrono=opérations physiques élémentaires(voir la section 2.																													

(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 (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005).

La durée de l'opération exprimée en nombre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois.

En 10 exemplaires

Lisieux, le 1^{er} juillet 2016En présence de **Clotilde VALTER**Secrétaire d'État auprès de la Ministre du Travail, de l'Emploi, de la Formation Professionnelle et du Dialogue Social,
chargée de la Formation Professionnelle et de l'Apprentissage,

Pour l'État

Le Préfet du Département du Calvados,
Délégué territorial de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine
Laurent FISCUS

Pour l'ANRU

Le Directeur Général Adjoint

Jean-Paul LAPIERREPour LINTERCOM
Lisieux Pays d'Auge Normandie

Le Président

Bernard AUBRILPour la Ville de Lisieux
Le Premier Adjoint au Maire
Paul MERCIERPour la Caisse des Dépôts
La Directrice Régionale Adjointe
Isabelle SAFFREY

Pour l'Association Régionale pour l'Habitat Social

Le Directeur

Stéphane COURTINPour Calvados Habitat
Le Directeur Clientèle et Proximité
Xavier VANDEWALLEPour Partélios Habitat
Le Président du Directoire
Thierry HEYVANGPour la SAGIM
Le Directeur Général Délégué
Stéphane AULERT

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																												
N° PROTOCOLE : 092										CONTRIBUTIONS																	PRETS					ECHEANCIER												
ZONE INTERVENTION																																												
14360/Lisieux/QPV national/Hauteville																																												
PORTEUR DE PROJET																																												
CC LINTERCOM LISIEUX-PAYS D'AUGE																																												
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) + N° de grille d'opérations (sur 2 caractères) + N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N° Chrono= Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N° Chrono= Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																												
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT MT	AUX TV	COUT TTC	BASE DE	VILLE			EPCI		CONSEIL GENERAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL		CDC			EUROPE			ETAT		AUTRES		ANRU		PRETS		Prêt CDC	Prêt Borsité AL	Année	Semestre	Semestre							
		NBRE	SHON	LOGT	M2				FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts																											
										%			%		%		%		%		%		%		%		%		%		%													
12 CONDUITE DE PROJET																																												
092 6014009 12 0001 001 Conduite du projet	NPN	QP014009				0,00	0,00	0,00	14/COMMUNE DE LISIEUX MAIRI	75 000,00	20,00%	80 000,00	75 000,00	37 500,00	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	37 500,00	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2015	1	3	V					
092 6014009 12 0001 002 Schéma directeur (étude urbaine conduite p	NPN	QP014009				0,00	0,00	0,00	14/COMMUNE DE LISIEUX MAIRI	200 000,00	20,00%	240 000,00	200 000,00	70 000,00	35,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30 000,00	15,00%	0,00%	0,00%	40 000,00	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	60 000,00	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2016	1	2	V					
092 6014009 12 0002 003 Assistant à la maîtrise d'ouvrage - Gerai	NPN	QP014009				0,00	0,00	0,00	14/COMMUNE DE LISIEUX MAIRI	150 000,00	20,00%	180 000,00	150 000,00	45 000,00	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	30 000,00	20,00%	0,00%	0,00%	15 000,00	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	60 000,00	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2016	1	3	V					
092 6014009 12 0002 001 Etude logement- Strategie habitat agglomé	NPN	QP014009				0,00	0,00	0,00	14/CC LINTERCOM LISIEUX-PAY	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00%	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	40 000,00	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2016	2	2	V					
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET												0	0	0,00	0,00	0,00	525 000,00	630 000,00	525 000,00	152 500,00	29,05%	50 000,00	9,52%	0,00%	0,00%	60 000,00	11,43%	0,00	0,00%	65 000,00	12,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	197 500,00	37,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00			
TOTAL												0	0	0,00			525 000,00	630 000,00	525 000,00	152 500,00	29,05%	50 000,00	9,52%	0,00	0,00%	60 000,00	11,43%	0,00	0,00%	65 000,00	12,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	197 500,00	37,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00			

ANNEXE 8 : Planning de réalisation du programme de travail

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes urbaines	Ville de Lisieux	21 Mars 2016	12 mois
AMO	Ville de Lisieux	21 Mars 2016	18 mois
Etude Logement	LINTERCOM	Novembre 2016	12 mois
Etude EPARECA	/	/	/

ANNEXE 9 : Tableau des financements de l'ANAH

SANS OBJET

ANNEXE 10 : Tableau des financements de la CDC

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de Financement	Subvention Caisse des dépôts	Taux de subvention Caisse des dépôts	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etudes urbaines	Ville de Lisieux	200 000 € HT	40 000 €	20%		21 Mars 2016	12 mois
AMO	Ville de Lisieux	150 000 € HT	15 000 €	10%		21 Mars 2016	18 mois
Etude Logement	LINTERCO M	100 000 € HT	10 000 €	10%		Novembre 2016	12 mois
Etude EPARECA	/	/	/	/	/	/	/
Pas de demande particulière des bailleurs sociaux							

