PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER CHANCELLERIE-GIBJONCS-MOULON COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

BOURGES PLUS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE du Cher

ANRU 08/11/16
A 16007526

PROJET N° 129

BOURGES se renouvelle !

Région Centre-Val de Loire

Caisse des Dépôts

Agence nationale de l'habitat Anah

BOURGES HABITAT

franceloire
habitats et services de qualité pour tous

Habitat du Cher

PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER CHANCELLERIE-GIBJONCS-MOULON
COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

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

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

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par Madame la Préfète du Département du Cher,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son Directeur Général,
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), représentée par sa Directrice générale,
- La Communauté d'Agglomération Bourges Plus, représentée par son Président,
- La Ville de Bourges, représentée par son Maire,
- L'Office Public de l'Habitat Bourges Habitat, représenté par son Directeur Général,
- L'Office Public de l'Habitat du Cher, représenté par son Directeur Général,
- L'ESH France Loire, représentée par son Directeur Général,
- La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional,
- Le Conseil régional du Centre-Val de Loire, représenté par son Président,

PREAMBULE

La communauté d'agglomération Bourges Plus comprend 16 communes et regroupe un peu plus de 97 000 habitants, soit presque le tiers du département du Cher. Au niveau de l'agglomération de Bourges, deux quartiers sont retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire qui actualise et recentre la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté : les quartiers Nord de Bourges dénommés « Chancellerie/Gibjoncs/Moulon » et le quartier du Val d'Auron.

Le quartier Chancellerie/Gibjoncs/Moulon est le plus ancien des quartiers prioritaires berruyers de la politique de la ville. Situé en entrée Nord de Bourges et de son agglomération, il regroupe un dixième de la population du territoire et l'équivalent de la deuxième commune de l'agglomération. Ce quartier concentre presque la moitié du parc social de la ville de Bourges avec aujourd'hui plus de 4 000 logements locatifs sociaux et la population qui y vit se caractérise par une grande précarité.

Il bénéficie depuis 2005 d'un Programme de Rénovation Urbaine reposant sur une approche urbaine et sociale, cohérente et complémentaire dont les objectifs majeurs sont l'habitat, la mobilité, l'emploi et l'activité économique ainsi que le lien social. Ce projet a apporté une transformation importante de plusieurs secteurs du quartier non seulement en matière d'habitat mais également d'équipements et de déplacements. Il a notamment permis de proposer aux habitants une offre de logements sociaux de qualité, mieux répartie dans la ville et répondant davantage à leurs attentes, et des espaces publics attractifs apportant un cadre de vie qualitatif et adapté aux usages.

Il a concerné 2 quartiers : les quartiers Nord, inscrits de nouveau dans la Nouvelle Politique de la Ville, et le quartier de l'Aéroport, sorti aujourd'hui de la géographie prioritaire.

La convention du PRU a été révisée par 13 avenants, dont le dernier est un avenant de clôture.

Le projet de renouvellement urbain en action à Bourges était particulièrement ambitieux puisqu'il représente 2 447 logements à démolir dont 2 365 dans le quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon et 1 489 reconstructions dont une faible partie dans le quartier. En effet, conformément aux objectifs annoncés, de nombreux logements locatifs sociaux ont été reconstruits dans le reste de la ville à hauteur de 50% du parc démoli

Ce PRU en voie d'achèvement doit toutefois être poursuivi sur les secteurs qui n'étaient pas directement concernés par le projet dont l'attractivité s'est dégradée au vu des changements opérés sur les autres secteurs. Des dysfonctionnements urbains et sociaux demeurent au sein de ce quartier et il est aujourd'hui nécessaire de poursuivre les efforts engagés, notamment pour continuer à améliorer l'insertion du quartier dans la ville et poursuivre l'adaptation de l'offre de logements dans le cadre d'une stratégie plus globale, définie à l'échelle de l'agglomération.

Ainsi, même s'il bénéficie par ailleurs de la présence de nombreux équipements et de la proximité de zones d'emploi importantes, les enjeux de diversification et de mixité sociale y sont prégnants.

Le nouveau contrat de ville a été réalisé au premier semestre 2015 et signé le 30 juin 2015. Au travers de ses trois piliers, il vise à mettre en cohérence les interventions publiques au bénéfice d'un projet pour le quartier. Son volet cadre de vie et renouvellement urbain décline ainsi les documents stratégiques de l'agglomération en matière d'aménagement durable du territoire et tout particulièrement en matière d'habitat, de mobilité et de développement économique.

Lors de l'élaboration du contrat de ville, deux grands enjeux sont apparus comme majeurs et transversaux à toutes les thématiques abordées :

- Des problématiques générales et récurrentes liées à la mobilité sous toutes ses formes : physique, résidentielle et sociale
    - Mobilité physique et ses freins liés à l'offre collective aussi bien qu'aux personnes
    - Mobilité résidentielle et ses freins liés au parcours des ménages
    - Mobilité sociale et ses freins liés à l'égalité des chances et aux discriminations
- Une faible attractivité du quartier reposant sur une image encore négative, image dévalorisée, véhiculée par des personnes « extérieures », mais aussi par certains habitants qui se l'approprient ;

La nature et la transversalité de ces enjeux montrent bien non seulement tout le sens du contrat de ville et tout son intérêt à coupler les approches urbaines et sociales, mais également la nécessité d'inscrire cette double approche dans une vision globale et stratégique définie à l'échelle de l'agglomération.

Le nouveau projet de renouvellement urbain constitue en cela un des leviers pour atteindre les objectifs stratégiques du contrat et mettre en œuvre le projet urbain de développement durable porté par l'agglomération

dont le but est de renouveler l'attractivité résidentielle du quartier en s'appuyant également sur ses atouts. Il s'inscrira dans la continuité du premier PRU avec lequel il forme un seul et même projet urbain global .

Ce nouveau projet, qui sera porté au plan stratégique et opérationnel par l'agglomération et qui sera co-construit avec les habitants et les acteurs locaux, doit être finement défini avant la signature de la convention. Pour cela, un programme d'études complémentaires, décrit en dernière partie du présent protocole, est à mettre en œuvre sur une durée de 12 mois.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 2 mai 2016 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'Anru.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le quartier Chancellerie/Gibjoncs/Moulon, aussi désigné par le vocable « Quartier Nord » est un quartier prioritaire de la politique de la ville retenu au titre des quartiers d'intérêt national ayant vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru.

Ce quartier s'est étendu au Nord de la ville, de part et d'autre de l'avenue du Général de Gaulle qui constitue une voie pénétrante importante, à partir des années 1950 et jusque dans les années 1970, dans le cadre d'une urbanisation massive dont l'objectif était de répondre aux besoins en logements dans un contexte de saturation du centre de la ville. (Cf. plan de situation en Annexe 2).

Ainsi, les quartiers d'habitat collectif, qui se sont développés au Nord sur les espaces disponibles, marquent une rupture dans la manière d'aménager la ville. Le bâti est constitué de tours et de barres de style moderne aux façades sobres. L'urbanisation répond à une logique indépendante du développement de la ville jusqu'alors : elle prend peu en compte l'organisation traditionnelle de la ville notamment le réseau viaire.

Les quartiers Nord subissent ainsi des effets coupure vis-à-vis du centre de la ville :

- Coupure physique : le site d'expansion est encadré par la vallée de l'Yèvre au Sud et par la vallée du Moulon au Nord et à l'Ouest et se situe sur le haut d'un talus fortement marqué.
- Coupure urbaine : la voie de chemin de fer et les emprises ferroviaires de la gare ainsi que la prison et le cimetière sont autant d'espaces qui forment une barrière entre les quartiers Nord et le centre.
- Coupure symbolique : la vocation des quartiers Nord est essentiellement résidentielle et se démarque en cela de celle du centre-ville historique.

Aujourd'hui, le périmètre du quartier prioritaire comprend 4 165 logements sociaux. Il concerne ainsi presque la moitié du parc social de la ville de Bourges. (Cf. plan du quartier en Annexe 3)

Il regroupe 9 630 habitants, soit 14,5% des habitants de la ville et 10% de ceux de l'agglomération.

La population du quartier se caractérise par une grande précarité.

- Le revenu médian annuel par unité de consommation est de 8 200 € contre 19 100 € sur l'ensemble de l'agglomération.
- 10% des habitants du quartier ont un revenu annuel inférieur à 100 € par an avant prestations sociales.

Le quartier accueille des populations en grande fragilité sociale et éloignées de l'emploi :

- Plus de 30% des allocataires à bas revenu habitent à Bourges Nord.
- Le taux de chômage des 25-64 ans (au sens INSEE) avoisine les 35% à Bourges Nord contre 14% pour Bourges et 15% pour l'agglomération.

La population du quartier reste plus jeune que celle des autres quartiers de la ville ou l'agglomération, même si la moyenne d'âge a tendance à augmenter plus vite.

- Les moins de 20 ans représentent près de 30% de la population (contre 22% au niveau de l'agglomération)
- Le poids des 75 ans et plus a doublé en 10 ans

Par ailleurs, le quartier Nord accueille 14,5% de la population de la ville mais près de 40% de sa population immigrée et le poids des immigrés y a légèrement augmenté depuis 10 ans.

Enfin dans les quartiers Nord de Bourges, près de 40% des ménages n'ont pas de voiture.

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

Le quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon, constitue un vaste espace résidentiel au nord de l'agglomération de Bourges. Il est situé sur un plateau isolé du centre de la ville par de fortes coupures naturelles (marais, vallée de l'Yèvre) renforcées par la large emprise ferroviaire et accentuées par la présence d'un cimetière et d'une prison. La vocation du quartier à 10-15 ans s'appuie sur ses potentiels pour en faire un quartier résidentiel attractif.

- Un quartier bien relié aux autres quartiers de l'agglomération

Si le quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon est séparé du centre de la ville par les emprises ferroviaires, il bénéficie de la proximité de la gare qui constitue une entrée de ville à part entière et qui représente un équipement structurant, assurant une fonction centrale pour Bourges et amené à devenir un véritable pôle du développement de l'agglomération dont le rayonnement bénéficiera au quartier.

- Un quartier doté de grands équipements

Le quartier présente la particularité de concentrer un grand nombre d'équipements publics de l'agglomération tant sur le plan scolaire (deux lycées, deux collèges, un IUT), sportif (CREPS, vélodrome, vaste ensemble de terrains de sports, une piscine couverte, un gymnase), culturel (salle du Hublot accueillant des spectacles de la Maison de la Culture de Bourges, bibliothèque), que social (crèche, centre social, espace santé parentalité). Equipements de proximité ou de haut niveau, ils peuvent contribuer à constituer une offre de services à développer.

- Un quartier structuré par deux pôles de commerces et de services.

Deux centres commerciaux concourent à la création de polarités sur le quartier avec un pôle de commerces pour la Chancellerie et le pôle de Cap Nord pour les Gibjoncs. Le renforcement du pôle commercial de Cap Nord, la présence des nombreux équipements publics du quartier constituent un environnement de qualité pour les habitants.

- Un quartier résidentiel à l'habitat renouvelé et diversifié

Toute la concertation menée à ce jour a permis de comprendre l'attachement des habitants à leur quartier. Il conviendra de réaliser les efforts nécessaires pour offrir des parcours résidentiels adaptés. La diversification de l'habitat commence à voir le jour sur des espaces en bordure à la jonction d'un tissu pavillonnaire. Elle pourra s'étendre sur les franges du quartier.
La vocation résidentielle de ce quartier sera confirmée avec un apaisement des volumes bâtis par une démolition affirmée des tours dont les habitants ne veulent plus. Ainsi le quartier poursuivra sa transformation engagée depuis 2005 en offrant un paysage urbain à taille humaine.
La reconstitution de l'offre sociale a été revue à la baisse lors de l'avenant de clôture de la convention ANRU, passant de 0,7 à 0,6. Le renouvellement de l'offre s'accompagnera d'un rééquilibrage dans les autres communes de l'agglomération comme par exemple St Germain du Puy ou St Doulchard. Les efforts consisteront à amenuiser le poids du quartier en matière de logement social avec diffusion des programmes dans le pôle aggloméré.

- Un quartier résidentiel inscrit dans le patrimoine naturel de l'agglomération

La recherche de qualité des espaces publics sera affirmée pour réaliser un « quartier parc » s'appuyant sur le caractère végétal arboré ceinturé par les vastes espaces naturels que sont les Marais de Bourges au sud-est du quartier et la Plaine du Moulon au nord-ouest, avec le Parc Paysager des Gibjoncs du nord-est. La Rocade Verte, liaison douce qui contourne la ville constitue déjà le trait d'union de cette trame végétale exceptionnelle à valoriser.

- Un quartier servi par des zones d'emploi de proximité immédiate

Les zones d'emploi, en développement à l'ouest, avec le secteur Michelin, ou à l'est, pour la reconversion de friches militaires (Territoire Entrepreneur), sont localisées sur les marges du quartier, avec au sud, le pôle de la gare en devenir.

- Un quartier bien relié par les transports collectifs urbains et ferrés

Pour conforter le caractère résidentiel du quartier des efforts seront engagés pour bien desservir le quartier par le réseau de transport en commun, notamment en permettant une liaison plus rapide avec le secteur sud de l'agglomération dans lequel se concentrent les nouvelles zones d'activités économiques, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A 71.
La gare, désormais ouverte vers le nord, et accessible par des voies cyclables sécurisées jouera un rôle renforcé dans l'attrait des quartiers du nord de la ville.

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le volet « Cadre de vie et Renouvellement urbain » de la nouvelle politique de la ville doit permettre d'améliorer l'attractivité résidentielle et économique des quartiers. Le Contrat de ville rénové coordonne dans une démarche transversale un ensemble d'actions sectorielles concourant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants au quotidien. En termes de cadre de vie, cela implique de favoriser la pleine intégration des quartiers dans la dynamique de l'agglomération.

Les perspectives offertes par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour les quartiers Chancellerie-Gibjoncs-Moulon permettront notamment à l'agglomération et à la ville de décliner les différents documents cadre, plus spécifiquement en matière de déplacements (PDU) ou d'habitat (PLH), et plus globalement en matière d'équilibre territorial et de développement durable. Les actions à conduire dans le cadre de ce pilier s'inscrivent aussi dans une logique transversale visant à favoriser la transition écologique du territoire, que ce soit dans les propositions faites en matière de mobilité, d'habitat ou de qualité du cadre de vie.

Le SCoT, le PDU et le PLH, se rejoignent en effet sur leur ambition globale d'aménagement économe de l'espace, reprise dans leurs orientations générales et dans leurs premières familles d'actions.

Les trois objectifs stratégiques de ce pilier viennent concrétiser la volonté des collectivités et de leurs partenaires de poursuivre la transformation des quartiers déjà en partie accomplie. Le NPRU et la mise en œuvre du présent protocole de préfiguration constitueront le cadre des actions relevant des quartiers Chancellerie-Gibjoncs-Moulon qui s'appuient sur le Plan Stratégique Local élaboré à la fin du premier PRU.

✦ Faire de la mobilité un vecteur central de développement des quartiers

La mobilité constitue l'une des conditions de l'intégration sociale et économique des habitants des quartiers, qui sont faiblement motorisés et restent éloignés de certains lieux de services et d'emploi. Le développement des transports publics, la favorisation des modes de déplacements actifs, et le soutien à la mobilité constituent des pré-requis pour l'efficacité des autres volets d'actions de la politique de la ville et des politiques publiques, qu'il s'agisse de l'accès à l'emploi, à la santé, à la culture, etc.

Si l'offre de transports en commun proposée dans les quartiers est déjà relativement conséquente, elle peut ne pas entièrement satisfaire les besoins spécifiques des habitants, particulièrement pour accéder aux emplois localisés en périphérie, à des horaires décalés ou fragmentés, dans la journée ou la nuit.

Par ailleurs, il convient de mieux partager l'espace public entre les différents modes de déplacement au profit des modes actifs que sont la marche et le vélo en favorisant les parcours au sein des quartiers et leur connexion avec ceux du reste de la ville et de l'agglomération.

Enfin, en complément des transports en commun et d'un meilleur partage de la voirie, il est nécessaire de développer des actions d'accompagnement à la mobilité ou, pour certaines, de mieux les relayer.

✦ Optimiser l'offre de logements pour répondre aux besoins et favoriser la mixité

Les documents de planification élaborés à une échelle supra-communale visent à mieux équilibrer l'offre de logements sur le territoire berruyer, à la fois en nombre et en statut, et à réduire la consommation d'espace en limitant l'étalement urbain.

Il s'agit notamment pour le PLH de favoriser les parcours résidentiels par le développement d'une offre de qualité et une répartition spatiale équilibrée des produits logements. Cela implique de :

- Concevoir le renouvellement du parc social à l'échelle intercommunale dans le cadre du NPNRU
- Tendre vers une répartition plus équilibrée de la production de logements sociaux en tenant compte de leurs caractéristiques et des besoins prioritaires tout en en diversifiant l'offre au sein des quartiers
- Mettre à niveau l'offre sociale existante afin de limiter les phénomènes de concurrence interne au parc public
- Développer une concertation entre les bailleurs autour de l'occupation des logements.

✦ Améliorer la qualité résidentielle et l'image des quartiers

Pour améliorer la qualité du cadre de vie, il est nécessaire d'agir d'abord sur la mixité fonctionnelle des quartiers pour permettre d'en faire des quartiers plus diversifiés dont l'image ne serait pas seulement véhiculée par le type et la période de construction des logements.

La qualité résidentielle doit être améliorée par d'une part, l'aménagement des espaces publics ou des équipements, comme cela a déjà été en partie réalisé dans le cadre du premier PRU, au cœur du quartier Chancellerie et, d'autre part, l'entretien de l'habitat et de ses abords qui participe à la qualité du cadre de vie au quotidien.

Comme l'a mis en évidence le diagnostic, les quartiers prioritaires renvoient encore une image négative qui limite considérablement leur attractivité. Cette image dévalorisée est véhiculée par des personnes extérieures aux quartiers, mais aussi par certains habitants qui se l'approprient. Elle doit enfin faire l'objet d'actions plus spécifiques relevant du champ de la communication.

Pour les quartiers Chancellerie/Gibjoncs/Moulon, les actions à conduire dans le cadre de ce pilier développent la stratégie territoriale, établie au travers du Plan Stratégique Local, visant notamment à valoriser le potentiel naturel et à conforter les trois polarités identifiées.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

✦ Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

- Restructurer le réseau de transports pour qu'il bénéficie en premier lieu aux habitants des quartiers prioritaires

Si l'offre en transports collectifs est déjà conséquente sur certains secteurs du quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon, notamment grâce à la présence de la ligne la plus cadencée du réseau, la restructuration du réseau de transports collectifs, actuellement à l'étude, doit permettre de la renforcer.

En effet, il est proposé de passer d'un réseau aujourd'hui centré sur un unique pôle d'échange urbain, situé en centre-ville (Place de la Nation) à un réseau constitué autour de 2 pôles d'échanges : un à la gare, et un second en centre-ville (secteur Europe/Séraucourt).

Par ailleurs, la ligne 1, qui dessert les deux quartiers prioritaires de l'agglomération, sera confortée dans son rôle de ligne la plus structurante du réseau, elle pourra évoluer en bus à haut niveau de service, avec une première tranche de réalisation dans le PNRU.

Une meilleure connexion entre Gibjoncs et Chancellerie sera recherchée, et la liaison facilitée avec les zones d'emploi du secteur de l'échangeur, ou certains équipements et services.

Ainsi, la seconde ligne structurante bénéficiera également à ces quartiers, et sera conçue pour assurer une liaison entre les 3 secteurs : Chancellerie, Gibjoncs et Moulon.

Un équilibre devra être trouvé entre les objectifs de qualité de service (bonne vitesse commerciale, donc tracé le plus direct possible) et la nécessité de desservir « finement » les équipements, services et secteurs d'habitat dense.

La mise en place d'une tarification plus attractive est également une des actions proposée dans le PDU ; avec notamment l'élaboration d'une tarification plus solidaire, basée sur le revenu. ; une telle démarche a été engagée courant 2015, l'objectif est une mise en place en 2017, avec la nouvelle délégation de service public pour le réseau de transports urbains.

- Assurer un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes

La production d'un plan guide pour les déplacements pourrait s'avérer opportune, pour disposer d'une vision intégrée de la mobilité à l'échelle du quartier. Ce plan guide traduirait de façon opérationnelle les préconisations du PDU en terme de partage de la voirie, les éléments de l'étude de restructuration du réseau de transports collectifs, et pourrait s'appuyer sur les propositions du plan Vélo intercommunal. Ce dernier a identifié 2 axes potentiellement supports d'itinéraires cyclables vers le centre-ville : l'avenue du général de Gaulle, et la route de Saint-Michel/Av Arnaud de Vogue. Sur ces 2 axes, une requalification de la voirie permettrait de redonner plus d'espace aux modes alternatifs. Un tel document permettrait de préciser notamment les itinéraires doux, de transports publics, etc., et la hiérarchisation de la voirie et les profils en travers. Il serait élaboré en parallèle de la réflexion sur la programmation urbaine.

Les indicateurs de mesures pressentis pour suivre chacun des objectifs en matière de mobilité pourraient être le taux de motorisation, l'évolution du réseau de transport en commun, l'évolution du nombre de voyages sur le réseau de transport en commun sur les lignes desservant le quartier, évolution des migrations journalières domicile-travail.

+ Augmenter la diversité de l'habitat et adapter la densité du quartier

- Procéder aux démolitions des logements ne répondant plus aux besoins

Au sein du parc social, la poursuite des démolitions mais sans reconstitution intégrale du volume de logements détruits est nécessaire pour permettre une meilleure adaptation de l'offre à la demande en termes de volume et en termes de qualité de produits. Cela impliquera nécessairement d'adapter la densité résidentielle du quartier.

Le programme des démolitions doit croiser l'approche urbaine du projet et l'approche patrimoniale des bailleurs. Il doit avant tout viser les logements ne répondant plus à la demande dans le but d'enrayer le phénomène de vacance qui touche particulièrement certains immeubles ou certains types de logements.

En effet, conséquence d'un marché globalement détendu, le parc HLM présente un niveau de vacance élevé et une forte mobilité sur l'ensemble de l'agglomération. Cette mobilité s'exerce au sein du parc social mais également entre le parc social et le parc privé.

C'est pourquoi l'intervention sur le parc social ne peut être dissociée d'une intervention sur le parc privé, sous la forme d'un dispositif opérationnel d'amélioration, afin de ne pas déqualifier une offre par rapport à l'autre et d'éviter une déstabilisation du marché du logement de l'agglomération.

- Produire une offre diversifiée de logements répondant aux besoins actuels et futurs

Les réflexions échangées dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégique Local, ont fait émerger un fort besoin des acteurs de renforcer leur connaissance des marchés locaux de l'habitat et notamment des caractéristiques des logements pouvant contribuer à renforcer l'attractivité de la ville-centre.

Une étude du marché du logement au niveau de l'agglomération sera donc intégrée au programme de travail du présent protocole. Elle permettra de préciser la programmation de nouveaux logements sur le quartier, qu'ils soient sociaux – sur un type d'offre très ciblé à définir- ou qu'ils soient privés en visant des produits adaptés à la typologie et aux revenus des ménages (terrains et/ou logements). Cette étude doit contribuer à diversifier les types et catégories de logements proposés sur le quartier mais aussi à mieux envisager la répartition de l'offre sociale sur le territoire de la ville et de l'agglomération.

En effet, pour contribuer à l'inversion des tendances démographiques à l'œuvre sur l'agglomération, le PLH indique un niveau de construction nécessaire de 320 logements par an à Bourges. L'étude de marché doit permettre d'identifier les produits logements à développer, les volumes de production opportuns et les sites à prioriser, en fonction des caractéristiques de la population susceptible de rechercher un logement à Bourges et plus particulièrement dans les quartiers Chancellerie/Gibjoncs/Moulon.

Elle sera un élément indispensable à la négociation avec les promoteurs privés pour le développement d'une offre résidentielle renouvelée.

Elle permettra également de préciser le programme des démolitions et des réhabilitations à effectuer en caractérisant finement les produits correspondant potentiellement à une demande ou non.

- Améliorer l'offre locative sociale existante

Le choix des immeubles à réhabiliter devra s'inscrire non seulement dans la stratégie patrimoniale des bailleurs mais également en cohérence avec les axes du projet urbain.

Il s'agit d'assurer la qualité de l'offre locative sociale en favorisant :
- la dynamique de réhabilitations durables et de qualité,
- les immeubles les mieux situés et les typologies de logements demandées
- les travaux portant non seulement sur l'enveloppe extérieure, les parties communes,... mais aussi sur le confort intérieur des logements.

Comme évoqué dans le Plan Stratégique Local, afin d'éviter de « répartir la réhabilitation », qui consisterait à intervenir sur tous les bâtiments maintenus mais uniquement sur l'enveloppe et les parties communes, il est proposé de concentrer la réhabilitation sur les immeubles les plus attractifs (polarités urbaines et qualités intrinsèques) en réhabilitant l'ensemble du bâtiment et en visant l'amélioration énergétique des logements.

Ces réhabilitations lourdes pourraient conduire à des augmentations de loyers après réhabilitation, mais seraient compensés par l'APL et la baisse des charges due à l'action que conduit par exemple Bourges Habitat sur la répartition des économies d'énergie par sous-station.

Pour confirmer le programme des réhabilitations à mener, il sera nécessaire de réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du présent protocole, toutes les études permettant de déterminer l'opportunité et la faisabilité des réhabilitations lourdes envisagées, en approchant le plus finement possible les estimations financières des interventions projetées.

- Développer une politique intercommunale de peuplement

Ainsi que le prévoit le PLH de Bourges Plus, il s'agit de mettre en œuvre un accord collectif intercommunal portant sur le peuplement du parc locatif social. Ce dispositif comprend deux volets principaux :

- L'amélioration de l'accès des publics défavorisés au sein du parc locatifs social en lien avec la recherche d'une plus grande mixité sociale au sein des opérations par la détermination d'objectifs d'attribution basés sur la connaissance des caractéristiques de fragilité des programmes et le suivi de l'occupation du parc
- Des moyens d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre et au suivi annuel de cet engagement.

Associé à une revalorisation des ensembles les plus fragiles, ce dispositif peut contribuer à améliorer la mixité et favoriser la mise en place d'une politique d'attribution transparente et partagée. Il visera 3 objectifs principaux :

- Rechercher les équilibres en agissant dans la prévention ou le traitement
- Répondre aux besoins des populations dans leur diversité et de faciliter les mobilités résidentielles
- Promouvoir l'attractivité des quartiers

Cet accord devra également prévoir les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du NPRU.

Les indicateurs de mesure pressentis pour suivre les objectifs liés à l'habitat seront les taux de vacance, les taux d'occupation des logements réhabilités le nombre de logements démolis, le nombre de logements privés construits et en PSLA

✦ Améliorer la qualité résidentielle et l'image des quartiers

La requalification de l'habitat, tout autant que l'amélioration de l'accès aux transports collectifs, et qu'une gestion urbaine de proximité soignée participent bien sûr de cette recherche d'attrait renouvelé pour le quartier.

Le Contrat de Ville liste des objectifs spécifiques pour conforter l'attractivité des quartiers des Gibjoncs, de la Chancellerie et du Moulon :

- Maintenir les équipements en place en nombre important
- Traiter les quelques troubles à la tranquillité publique
- Restructurer le centre commercial de Cap Nord
- Traiter des espaces publics
- Sécuriser la traversée de l'Avenue De Gaulle
- Améliorer la sécurité aux abords du collège le grand Meaulnes et du lycée Alain Fournier.

Les réflexions conduites pendant l'élaboration du plan stratégique local mettent en évidence cinq autres orientations aptes à améliorer l'attractivité et l'image des quartiers retenus.

- la structuration de l'ensemble urbain autour de trois pôles identifiés est un atout certain pour les quartiers:
  - Le centre de quartier de la Chancellerie, avec les efforts déjà réalisés,
  - Gibjoncs, avec l'ensemble constitué de Cap Nord, des équipements publics et de la séquence urbaine de l'avenue De Gaulle,
  - La gare et son environnement, susceptibles d'accueillir des services renforcés à l'avenir.
- La gestion de la transformation de l'espace devra associer en même temps les projets de renouvellement de l'habitat et ceux des espaces publics et des équipements attenants pour assurer une transformation d'image efficace.
- Il conviendra de tirer parti de la dimension paysagère des quartiers nord comme levier du projet urbain et de qualité du cadre de vie, à l'image de ce qui est entamé dans la première phase de recomposition des Gibjoncs au titre du premier PRU
- Poursuivre la réflexion sur les fonciers libérés ;
- S'appuyer sur le potentiel naturel pour compléter l'identité des Quartiers Nord.

Les indicateurs de mesure pressentis pour suivre les objectifs liés à l'attractivité du quartier seront les taux de réalisation des travaux d'espaces publics programmés, le taux de réalisation des travaux sur équipements publics programmés ; l'avancement de l'opération Cap Nord fera l'objet d'un suivi de taux de réalisation particulier.

✦ Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

- Baser le développement économique sur des espaces endogènes…

  La mise en place du Centre d'Affaires de la Chancellerie apparait devoir jouer un rôle majeur et structurant de la stratégie locale dans la mesure où il sera à la fois le lieu d'accueil de services de droits communs (hébergement de partenaires tels que les chambres consulaires, structuration de filières telles que l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), information, et appui à la création d'entreprise, pépinière pour jeunes entreprises….) et un lieu où seront valorisées et mises en œuvre des actions plus spécifiques pour une certaine partie des habitants du quartier (Promotion et développement des Clause Sociales, accueil de SIAE, accueil ou valorisation des entreprises de l'ESS…).

  Ce centre d'affaire permettra d'apporter de nouveaux services aux porteurs de projets et aux créateurs d'entreprises. Il proposera des locaux « clés en main », un accompagnement des créateurs et un ensemble d'outils pour promouvoir et accompagner l'entreprenariat et la création d'entreprises.

  Il sera une vitrine et un catalyseur du projet de développement économique des quartiers nord et notamment de l'ESS via un diagnostic des acteurs présents dans le domaine, une sensibilisation sur les enjeux du secteur et un soutien à l'émergence de projets.

  La valorisation du « territoire entrepreneur » sur la zone nord de Bourges est une opportunité que la politique de développement de l'entreprenariat portée par Bourges Plus et ses partenaires pourra renforcer.

  Dans le cadre de « territoires entrepreneurs », il s'agit aussi de valoriser le nouvel outil fiscal pour le commerce.

- … Et sur une ouverture avec les parcs d'activités voisins.

  Continuer la réflexion sur le développement d'un pôle gare, et les enjeux d'un développement économique et tertiaire sur sa partie nord (à proximité immédiate des quartiers) est aussi un enjeu majeur qu'il va falloir continuer à étudier et formaliser notamment dans le cadre de l'étude du pôle gare. Celle-ci proposera des préconisations et des réserves foncières pour le développement de l'offre de services et d'activités économiques stratégiques en lien avec la desserte ferroviaire « voyageurs » et la stratégie économique de l'agglomération.

  Valoriser la proximité de la zone économique de la route de la Charité qui est une zone d'activité économique et un pôle d'emploi majeur du territoire de l'Agglomération : elle offre aux habitants des quartiers nord des opportunités d'emplois à renforcer.

  Pour permettre à la fois un développement économique des quartiers nord et de l'emploi sur les quartiers nord, des focus devront être portés sur :
  - L'aménagement et le développement des parcs ou zones d'activités à proximité immédiate du quartier
  - Les connexions et l'accessibilité des parcs d'activités de l'agglomération et zones d'emploi de Bourges
  - Les liens avec les entreprises des parcs d'activités pour, notamment, développer les clauses d'insertions.

- Organiser une communication partenariale et positive basée sur l'outil Internet

  Organiser une information permettant aux habitants de savoir ce qui existe sur leur territoire et de faire circuler l'information entre acteurs afin de fluidifier l'écosystème économique du quartier et de mieux montrer toutes les ressources et les parcours remarquables

- Organiser et animer la coordination du projet économique des quartiers nord.

  Les thèmes présentés ci-dessus montrent la nécessité de bien piloter et coordonner les enjeux et opportunités du quartier avec un grand nombre d'acteurs (création d'entreprise, communication, emploi, transport, planification urbaine). Cette coordination doit à la fois être interne aux acteurs du quartier et ouverte sur les opportunités et enjeux de l'Agglomération dans son ensemble.

  Pour cela il apparait nécessaire de **formaliser une cartographie des services d'aide à l'entreprenariat et d'aide à l'emploi présents sur le quartier** et présents hors du quartier.

Les indicateurs de mesure pressentis pour suivre les objectifs en matière de développement économique sera le nombre de création d'entreprises dans le territoire ENTREPRENEUR et dans le quartier.

Les indicateurs de mesure pressentis pour suivre les objectifs en matière d'emploi seront la Demande En Fin de Mois, le taux d'activité et le nombre d'habitants du quartier mobilisé dans les clauses d'insertion des marchés publics.

+ Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnements en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maitrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets ,...) et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.

Les objectifs en matière de transition écologique du quartier sont les suivantes :

- Penser le projet globalement

La conception des espaces sera pensée en prenant en compte leur entretien ultérieur. Les choix d'aménagement viseront à limiter les coûts financiers, humains et les dépenses de ressources. Cette exigence sera imposée aux concepteurs futurs des espaces et leurs propositions seront contrôlées par les services gestionnaires.

Dans les espaces publics, les choix des revêtements de sols, de mobilier urbain, d'éclairage public les choix de gestion des eaux de ruissellement, les choix des végétaux, etc... seront réalisés dans ce souci d'économie des ressources au moment de la mise en place du projet mais aussi dans sa gestion ultérieure ; c'est essentiel pour la durabilité du projet. Cette pratique a été développée par les acteurs du PRU actuel dans les choix d'aménagement de la première phase du quartier des Gibjoncs, avec un gros travail transversal entre services concernés, concepteurs et gestionnaires.

- Valoriser le végétal

Les espaces naturalisés du quartier des Gibjoncs, développés dans l'environnement des tours et des barres dominant le paysage, sont un atout sur lequel le projet de la première tranche d'aménagement des Gibjoncs s'est fortement appuyé ; le concept de « parc végétal habité » a guidé la démarche de conception. Une très grande attention a été portée à la conservation du patrimoine arboré hérité de 50 ans de soins prodigués par les services municipaux des espaces verts. Le projet du NPNRU devrait se poursuivre logiquement dans cet engagement vertueux ; c'est pourquoi le travail de conception paysagère sera particulièrement approfondi, en s'appuyant sur des professionnels de bon niveau aptes à concevoir le futur paysage végétal dans une vision dynamique. Ces professionnels devront travailler en articulation avec les futurs gestionnaires de ces lieux.

- Gérer les eaux de ruissellement dans le respect des principes exigeants d'infiltration et de gestion préconisés par le schéma communal d'assainissement pluvial:

Selon la nature du sol, dont la bonne utilisation nécessitera des études techniques complémentaires des dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales seront travaillés dans le projet ; les choix seront éclairés par les niveaux de pression d'usage des lieux afin de ne pas mettre en place des solutions inadaptées.

Des expériences instructives ont été conduites dans le PRU initial, avec des solutions diversifiées dont les leçons ont été tirées : utilisation des noues à bon escient ; renonciation à l'infiltration en cas de sol inadapté à cette fonction,.... Cette thématique fera l'objet de réflexion approfondie dans un territoire berruyer potentiellement soumis à des risques d'inondation dans ses parties basses (qui ne concernent pas le quartier en renouvellement urbain).

La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée dans les conceptions. Cependant les traitements de sols devront être choisis de façon à ne pas avoir recours aux produits phytosanitaires pour lutter contre les repousses d'adventices ; l'emploi de terrains sablés stabilisés devra mettre en place des dispositifs suffisamment épais et compactés.

- Gérer les déchets de façon vertueuse

La politique de tri sélectif par container individuel et containers collectifs enterrés sera mise en place et améliorée dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Les dispositifs collectifs de tri sélectifs seront positionnés de façon optimale par rapport aux usagers et à leurs pratiques. Une recherche sur la gestion des déchets verts est conduite par l'agglomération pour faire évoluer le système de collecte actuel. Le projet de renouvellement urbain pourra être l'occasion d'innover sur ce sujet.

- Favoriser les moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière

La restructuration du réseau de transports en commun de l'agglomération berruyère en étude en 2015 impactera les lignes desservant le quartier, dans le sens d'un meilleur service rendu aux habitants. Le projet urbain intégrera les aménagements nécessaires, que ce soit en matière d'arrêt que d'aménagement de voirie et du confort des trajets piétons pour rejoindre les arrêts.

Les déplacements deux roues et piétons devront l'objet d'un travail particulièrement poussé à l'image des réalisations du premier PRU qui ont vu la création de nombreux itinéraires en site propre pour les deux roues.

Le recours à la zone trente, voire à la zone de rencontre fait partie du langage utilisé pour pacifier les circulations et rendre leur place aux piétons dans les espaces centraux et animés des quartiers.

- L'adaptation au changement climatique

Le recours au végétal cité plus haut, les choix des qualités réflexives et d'emmagasinement de la chaleur des traitements de sols, sont des mesures aptes à lutter contre les effets de chaleur urbaine.

Le respect des règles d'isolation thermique des habitations ou l'amélioration de leur qualité pour les constructions existantes. Il faut noter l'atout que constitue pour ce quartier les directions générales de la trame urbaine favorisant des orientations de façade principale sud ouest pour les constructions à venir.

Les mesures de gestion des eaux de ruissellement concourent aussi à l'adaptation aux dérèglements climatique.

Les indicateurs de mesure pressentis présentés pour le développement durable pourront être la baisse de la consommation énergétique des logements sociaux (chauffage urbain), la quantité et la qualité du patrimoine arboré (élaboration et suivi d'un plan de gestion), le nombre de logements réhabilités sur le plan thermique

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

Les partenaires ont apprécié les réponses apportées aux questions soulevées lors de la RTP, permettant d'éclaircir la situation de Bourges au sein de son agglomération dans un contexte socio-économique en déprise.

Les partenaires ont exprimé leur vigilance quant aux points suivants :

- Contexte de l'habitat et resserrement urbain

La problématique de l'habitat est très importante sur le territoire de Bourges Plus qui subit une baisse continue de la population malgré un frémissement en 2011. Les partenaires sont très intéressés par le contexte du marché de l'habitat, tant privé que public. Le dimensionnement du projet de démolitions/reconstructions fera en conséquence, l'objet d'une attention particulière de la part des partenaires. L'offre locative sociale doit être qualitative et bien localisée. Par ailleurs, dans ces quartiers qui comptent une part très importante de logements locatifs sociaux, les partenaires restent attentifs aux objectifs de diversification qui peuvent être retenus au regard du marché de l'habitat, en relation avec l'évolution de la forme urbaine. En effet, les quartiers «rénovés» ont vocation à devenir des pôles de diversification au sein de l'agglomération. Dans le cadre de la future convention, les objectifs de diversification et le cas échéant de densification devront être précisés au regard du marché de l'habitat et un dispositif d'évaluation devra également être mis en place.

- Devenir des bailleurs

Une étude de faisabilité du rapprochement entre Bourges Habitat et l'OPHLM du Cher est en cours, sachant que celui-ci va sortir du dispositif CGLLS. Des solutions vont être présentées au conseil d'administration de chaque bailleur. La CGLLS accompagne chaque organisme et finance à 80 % l'ingénierie de rapprochement. La situation de Bourges Habitat étant particulièrement délicate, une interrogation sur sa capacité financière subsiste.

- Situation du centre commercial Cap Nord

Les partenaires ont exprimé leur inquiétude quant à l'évolution de la situation du centre commercial Cap Nord qui a déjà fait l'objet d'une intervention de l'EPARECA et de la puissance publique au début des années 2000.

Les partenaires ont regretté que le projet Cap Nord développé dans le cadre de l'avenant de sortie du projet de rénovation urbaine des quartiers Nord n'ait pu aboutir. Sans projet concret, le devenir du centre commercial parait très inquiétant. La SAS constituée entre la CDC et EPARECA connait des difficultés qui pourraient conduire à sa liquidation si des perspectives claires ne sont pas envisagées avec Carrefour à l'automne. Les partenaires ont souhaité que le temps d'étude du protocole soit mis à profit pour apprécier l'environnement commercial afin de déboucher sur une prise de décision et une stratégie opérationnelle fiable. La réflexion à engager doit permettre de positionner Cap Nord dans l'armature commerciale de la ville et de l'agglomération. Le temps du protocole doit permettre de concrétiser une intervention ambitieuse intégrée aux Gibjoncs.

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

Les réalisations de la première convention ANRU se poursuivent avec le démarrage de la première phase de travaux sur le quartier des Gibjoncs au nord de l'avenue de Lattre de Tassigny. Les bailleurs poursuivent les travaux de réhabilitation thermique des immeubles ainsi que les démolitions des tours et logements prévus à l'avenant 13 de la convention signé en décembre 2013.

Néanmoins, le travail nécessaire à la conception du projet urbain du NPRU, dans le cadre du protocole de préfiguration se mettra en place pendant une durée de 12 mois, avec la réalisation des études des différents maîtres d'ouvrage en concertation avec tous les partenaires à impliquer.

Le programme de travail comprend 26 études, dont certaines n'inscrivent pas de sollicitations financières de l'ANRU au titre du présent protocole.

En effet, 14 de ces études seront conduites sans financements de l'ANRU ; mais elles participent des apports nécessaires à la prise des bonnes décisions, c'est pourquoi elles figurent dans le programme de travail ; les autres sont bien inscrites financièrement au titre du programme de travail financé par l'ANRU au titre du présent protocole.

Ces études sont portées par 7 maitres d'ouvrage :

- La communauté d'agglomération Bourges Plus, pour des études portées à la fois sur le volet économique et l'emploi, sur les marchés de l'habitat et sur la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle du quartier,
- La Ville de Bourges, en tant que maitre d'ouvrage des espaces publics et des équipements de proximité,
- Les 3 bailleurs sociaux présents sur le quartier, en tant que propriétaires de parc de logements locatifs sociaux et maitres d'ouvrage des travaux de réhabilitations ou de démolitions
  - L'Office Public de l'Habitat Bourges Habitat
  - L'ESH France Loire
  - L'Office Public de l'Habitat du Cher
- l'Etat, qui vérifiera la compatibilité du projet établi avec les capacités financières des maitres d'ouvrage.
- Et BGE Cher- ANNA qui porte le projet de centre d'affaires de quartier de la Chancellerie.

Le programme d'étude comprend notamment :

- Volet habitat :

  Une étude de cadrage sur le marché de l'habitat, conduite par Bourges Plus, définira la stratégie globale au niveau du quartier en cohérence avec le marché et les équilibres résidentiels intercommunaux, complétée par des investigations sur le patrimoine des bailleurs pour déterminer le plus précisément possible la programmation à l'échelle du quartier (choix de démolition ou de réhabilitation et/ou de reconstitution sur des thématiques objectivées) afin d'alimenter le projet urbain.
  Parallèlement, une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sera conduite dans la perspective de mettre en place un dispositif opérationnel d'amélioration du parc privé, notamment en centre ville, de manière à avoir une intervention globale coordonnée à l'échelle de l'agglomération.
  La convention d'équilibre territorial, qui prendra en compte la stratégie retenue en matière d'habitat sera réalisée pour être annexée au contrat de ville.

- Volet développement économique :

  Une étude de positionnement économique commercial et artisanal du quartier sera conduite par Bourges Plus.
  Bourges Plus réalisera également une cartographie des services d'aide à l'entreprise et à l'emploi.

- Volet équipements publics :

  Une étude sur le fonctionnement des équipements publics a été prévue, réalisée en interne à la ville. Il s'agit de travailler à une programmation sur la base du fonctionnement actuel et en anticipant les nouveaux besoins (évolution de la population liée aux démolitions substantielles, création de nouveaux logements, diversification engagée dans le cadre du PRU1 ...). Au-delà des équipements relevant de la ville, cette démarche sera complétée par une mobilisation des autres gestionnaires (Conseil Départemental pour les collèges, La poste, l'enseignement supérieur)
  Cette programmation viendra alimenter l'étude urbaine.
  En soutien cette étude sur les équipements publics, une mission plus technique est prévue sur le Site des Pressavois déjà pressenti dans le cadre de l'avenant de sortie du PRU 1

- Volet urbain :

  Une étude urbaine sera lancée par Bourges Plus pour définir un projet d'ensemble à l'échelle du quartier. Cette étude s'appuiera sur les orientations données par les études thématiques et s'attachera à proposer un projet urbain qui doit :

  - Se construire sur les potentiels des quartiers
  - Se raccrocher à la ville à leur environnement avec une connexion au pôle gare
  - Inscrire les quartiers comme partie prenante de l'entrée Nord de l'agglomération
  - Conforter le quartier autour des polarités
  - Améliorer la qualité résidentielle des quartiers
  - Développer des activités ou des usages sur les fonciers libérés par les démolitions

  La finalisation du projet de recomposition urbaine prévoit également un diagnostic conduit par la ville de Bourges sur les réseaux à proximité des sites à démolir ou à réhabiliter ainsi qu'une étude du coût de démolition de l'ancienne école des Merlattes.

- Volet mobilité (pour mémoire) :

  En matière de transports collectifs, une étude de restructuration du réseau a été initiée en 2014.
  L'étude urbaine intègrera un volet déplacement.

- Conditions de mise en œuvre (pour mémoire) :

  Des réflexions seront conduites par les services et les partenaires du projet pour définir les conditions d'accompagnement en termes de modalités de co-construction du projet, de mise en place de la maison de projet et de gestion urbaine et sociale de proximité.

Le calendrier envisagé s'inscrit dans un délai de 12 mois et se déroule selon 3 phases :

Première phase
- Mise en place du conseil citoyen
- Définition des modalités de construction du projet urbain avec les habitants
- Lancement de l'étude habitat (durée 6 à 8 mois) et des expertises nécessaires pour définir les sites de réhabilitation et de démolition des logements

Deuxième phase
- Etudes de programmation en matière économique
- Démarrage de l'étude stratégique d'urbanisme
- Différents diagnostics nécessaires

Troisième phase
- Définition du projet
- Chiffrage et phasage du NPRU
- Vérification de la soutenabilité financière du projet pour les maîtres d'ouvrage
- Etablissement de la convention avec l'ANRU

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

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, etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées.

Par ailleurs, le comité d'engagement a donné son accord pour le démarrage anticipé de la démolition des bâtiments A, D et E situés dans le quartier du Grand Meaulnes et appartenant à l'OPH du Cher.

Le taux de vacance constaté à ce jour sur les trois immeubles les plus hauts de l'ensemble du Grand Meaulnes, appartenant à l'OPH du Cher et composé au total de 8 immeubles regroupant 360 logements, sont les suivants :

- l'Aventure (bât D) 3 allée d'Augsbourg R+10 65 logements : 48% de vacants
- La Maison d'Augustin (bât E) 1 allée d'Augsbourg R+12 77 logements : 57% de vacants
- Le Grands Meaulnes (bât A) 52 rue Camille Desmoulins R+10 60 logements : 20% de vacants

La cité du Grand Meaulnes (360 logements) et l'immeuble de Haulte Brune (38 logements) ont fait l'objet en 2007 d'une réhabilitation d'un coût total de 887 263,68€ TTC, soit 2 229 €/logement. Il s'agissait de reprendre intégralement la distribution d'électricité dans le logement. Cette opération avait bénéficié d'une subvention de l'ANRU de 197 987,17 €. La vacance des 8 immeubles du Grands Meaulnes était alors inférieure à 5%. Depuis la vacance a considérablement augmenté, notamment sur les trois immeubles les plus hauts, comme indiqué précédemment.

Compte tenu des taux de vacance actuels, des locataires se retrouvent seuls sur certains paliers. Cette situation cumulée aux actes d'incivilités qui se multiplient sur ce quartier, renforce le sentiment d'insécurité d'une partie des locataires (Cf. annexe 9). Des groupes d'individus squattent les escaliers au niveau des étages peu occupés. Par ailleurs, le niveau de vacance rend difficile ou onéreux le chauffage correct des logements qui sont entourés de logements vides et donc non chauffés.

Sans attendre que la situation se dégrade, il semble pertinent de travailler dès maintenant au relogement des locataires. A ce titre, une analyse sociale a été établie (Cf. annexe 9)

Afin de commencer la réflexion et rencontrer les occupants, il est prévu de tenir une permanence hebdomadaire sur le site qui a pour objectif de :
- informer les locataires de 5 immeubles de la réhabilitation à venir (158 logements réhabilités dans le cadre du PRU1)
- répondre aux sollicitations des locataires,
- étudier leur situation dans les 3 immeubles à fort taux de vacance,
- étudier leurs attentes quant à l'évolution du quartier dans le cadre du NPRU (co-construction)

Cette permanence sera tenue par le personnel des services techniques (Patrimoine), Social et Locatif du bailleur. Elle se tiendra 52, rue C. Desmoulins Apt 6 tous les mardis de 10h à 12h30.

Les démolitions sont pour l'instant inscrites à l'étude dans le protocole de préfiguration du NPRU de Bourges. La convention du NPRU, déclenchant les éventuelles prises en charges financières dans le cadre des relogements des bâtiments à démolir, ne sera pas signée avant l'automne 2017.
Les mesures d'anticipation des démolitions sont donc inscrites au présent protocole afin que l'Office Public de l'Habitat du Cher puisse prétendre à une prise en charge financière dans le cadre du financement futur de la démolition de ces immeubles, des dépenses relatives à la permanence mise en place, aux relogements nécessaires, à la sécurisation des 2 immeubles les plus touchés par la vacance (bâtiments D et E).

Il ressortirait un cout total estimé de 181 000 € HT prenant en compte trois postes de dépenses :
- Relogements de 67 familles : 114 000 € HT
- Sécurisation des 2 premiers étages (fenêtres murées) : 64 000 € HT
- Frais d'aménagement et d'équipement de la permanence : 3 000 € HT

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

La co-construction avec les habitants et les acteurs locaux du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain est particulièrement essentielle et doit intervenir dès le début de la mise en œuvre du protocole de préfiguration. Elle s'appuiera sur le Conseil Citoyen ainsi que sur la Maison du Projet, le Conseil de Quartier et les démarches habituelles telles que les réunions publiques.

Les Conseils citoyens

Les Conseils citoyens sont prévus pour favoriser l'expression des habitants aux côtés des acteurs institutionnels, et pour stimuler et appuyer les initiatives citoyennes.

La première mission des Conseils citoyens est d'être « [...] associés à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation des contrats de ville ». A ce titre, ils participeront aux instances de pilotage du contrat de ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain.

Le Conseil citoyen du quartier Chancellerie-Gibjoncs-Moulon sera constitué et mis en place concomitamment au démarrage du programme de travail du présent protocole afin que les habitants puissent participer à la co-construction du nouveau projet urbain.

Les principes de la co-construction du projet avec les habitants

Il est proposé d'agir sur 3 niveaux de relation à l'habitant (co construction / concertation / information) avec des échelles et des objectifs propres.

Premier niveau : co-construction à l'échelle des quartiers Chancellerie-Gibjoncs-Moulon
Publics visés : Un groupe restreint d'habitants (membres volontaires du conseil citoyen / conseillers de Quartier volontaires/ Habitants non engagés/ groupes de concertation locative des bailleurs...) à l'échelle des quartiers Chancellerie-Gibjoncs-Moulon et par secteur en fonction de l'avancée de l'étude urbaine

Ce groupe participera à l'élaboration du diagnostic en exposant le vécu du quartier, ses usages, ses faiblesses et ses atouts. Ils travailleraient sur les enjeux prioritaires pour agir sur le quartier. Pour se faire, seront notamment organisés des ateliers thématiques en présence d'experts.

Des groupes spécifiques seront mobilisés sur des thématiques particulières : les habitants travailleurs, des élèves du Lycée Alain Fournier, des commerçants des 3 pôles, le conseil de quartier, le conseil citoyen, ...

Second niveau : concertation à l'échelle des quartiers Nord
Publics visés : Les « travailleurs » du quartier (travailleurs sociaux, gardiens, agents municipaux...)
Il s'agira alors de s'assurer que les propositions faites dans le cadre de la co-construction soient partagées par le plus grand nombre d'habitants et usagers concernés avec une présentation de chaque phase de l'étude urbaine.

Troisième niveau : information à l'échelle de la ville/de l'agglomération
L'enjeu serait d'informer le plus grand nombre avec une communication sur l'avancée de l'étude urbaine dans le cadre des médias existants de la Ville et de l'agglomération. La création d'un blog serait à envisager pour développer les outils de communication liés à la démarche.

L'ensemble de cette démarche sera animée par Bourges Plus via l'équipe projet du PRU en mobilisant des experts internes ou externes (urbanistes, paysagistes...) et pilotée par les élus référents de l'étude urbaine (Ville et agglomération).

La mise en place de la maison du projet

Cet espace devra être repéré comme le lieu de travail de la co construction et de la mise en œuvre du projet avec les habitants. Cette maison pourrait prendre le relais des actuels barnums PRU.

Pour ce faire, elle devra être visible, animée et ouverte fréquemment. Elle sera gérée par Bourges Plus avec la mobilisation de l'équipe projet qui s'engagera dans des permanences.

Les ateliers et réunions avec les habitants, acteurs et élus pourraient s'organiser dans ce lieu, au même titre que les rencontres des conseillers citoyens.

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

La convention, dite convention d'équilibre territorial, prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et qui portera sur l'ensemble du parc social de l'EPCI, que ce parc soit ou non dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, sera réalisée concomitamment aux études inscrites dans le présent protocole.

Document annexe au contrat de ville signé le 30 juin 2015, cette convention sera signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra également être annexée.

Concernant le volet relogement, cette convention pourra s'appuyer sur l'expérience du premier PRU.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La gouvernance du NPRU est intégrée à celle du Contrat de ville afin d'assurer les articulations nécessaires entre les différentes thématiques.

Le Comité de pilotage du Contrat de ville réunit l'ensemble des institutions signataires du Contrat ainsi que les partenaires associés et les représentants de la société civile. Il tient au moins une réunion plénière par an.

Deux Comités de pilotage restreints constitués des principaux partenaires financeurs sont institués afin de définir notamment les orientations et valider les programmations du Contrat de ville.

- *Un Comité de pilotage restreint relatif au Cadre de vie et au Renouvellement Urbain*, chargé du pilotage du Projet de Renouvellement Urbain réunissant les membres financeurs : la Communauté d'Agglomération, la Ville de Bourges, l'Etat, le Conseil départemental, le Conseil régional, la Caisse des Dépôts, les bailleurs sociaux ; et des membres associés.
- Un Comité de pilotage restreint relatif à la Cohésion sociale, à l'Emploi et au Développement Economique : il est composé des représentants des partenaires financeurs, membres de droit et est élargi à d'autres partenaires, en qualité de membres associés.

Trois Comités techniques sont institués un pour chaque pilier du Contrat de ville. Ces 3 Comités techniques se réunissent suivant le rythme le plus approprié et au moins une fois par trimestre.

Le Comité technique Cadre de vie et Renouvellement Urbain associe les représentants techniques du Comité de pilotage restreint. Il se réunit suivant le rythme le plus approprié et au moins une fois par trimestre.

8.2. Conduite de projet

La conduite du projet est assurée en interne par les services de l'agglomération.

La direction de projet est conduite par la Directrice du Développement Territorial de Bourges Plus, travaillant en coordination avec la Directrice de l'Aménagement.

Un Service Habitat – Politique de la Ville est constitué au sein de la Direction du Développement Territorial afin d'assurer un pilotage opérationnel en transversalité entre toutes les politiques stratégiques portées par l'agglomération.

Ce service reprend notamment les missions de la ville relative au CUCS et celle du GIP dans les champs de l'insertion et de l'accompagnement.

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

Un travail intense avec les bailleurs de logements sociaux

Les organismes HLM sont les premiers partenaires du projet de renouvellement urbain aux côtés du porteur de projet. C'est pourquoi les modes de travail mis en œuvre dans le premier PRU, qui consistent à associer à tous les comités techniques et de pilotage les trois bailleurs sociaux concernés par des programmes existants et futurs dans le quartier sont maintenus.
De plus, les chefs de projets opérationnels travaillent au quotidien avec les bailleurs sociaux dans le cadre de l'articulation des actions, dans les phases de programmation comme dans les phases de réalisation. Ils sont associés aux actions de communication et de partage du NPRU avec les habitants.
La maison du projet est à leur disposition pour améliorer la communication sur les projets portés par les bailleurs.

Les acteurs économiques

Le travail de développement économique conduit par l'agglomération s'adressera au quartier du NPRU particulièrement pris en compte. Le Chargé de mission stratégie et veille économiques assistera le directeur de projet dans la définition des actions aptes à favoriser le développement endogène, comme en limite du quartier dans les espaces de territoires entrepreneur. Il mettra en œuvre les intentions économiques déclinées aux paragraphes 3.1.4 et 3.1.5 du présent protocole.

Les investisseurs privés

Le travail de transformation des quartiers Chancellerie, Moulon, Gibjoncs doit faire l'objet de communications aptes à convaincre des investisseurs de porter des projets de logements privés dans les quartiers.
Les initiatives privées doivent être accompagnées au mieux par la direction du NPRU et les élus. Ils s'appuieront notamment sur un chef de projet aménagement urbain en charge de l'ensemble des sites en attente de reconstruction, en lien avec le service Habitat.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

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

Les partenaires réunis en comité d'engagement actent que pour l'ensemble des études listées aux paragraphes 9.2 et 9.3 les dépenses finançables peuvent être prises en compte à la date du Comité d'Engagement soit le 2 mai 2016.

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

L'équipe envisagée pour la période de mise en œuvre du programme de travail décrit dans le présent protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain est la suivante :

- Un directeur de projet, également en charge de la coordination du contrat de ville, qui assurera la coordination du programme de travail, la relation avec les élus et avec les partenaires du Projet de renouvellement urbain, force propositionnelle des grandes orientations d'actions et garant de la cohérence des diverses missions engagées pour la définition du projet urbain.
  Il sera affecté à ces missions pour 50% de son temps de travail.
- Un chef de projet chargé de la définition de la programmation, notamment habitat, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville et les politiques d'aménagement communautaires, supervisant les questions de participation citoyenne, en charge du volet financier du montage de projet.
  Il sera affecté à ces missions à 100% de son temps de travail.
- Un chef de projet pour la mise en œuvre de la mission d'urbanisme, pour la finalisation du projet urbain, et le suivi de la mission, la réflexion sur les équipements publics du quartier.
  Il sera affecté à ces missions à 100% de son temps de travail.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Directeur de projet	Bourges Plus	115 000	50%	28 750	½ ETP		12 mois
Chef de projet	Bourges Plus	95 000	50%	47 500			12 mois
Chef de projet	Bourges Plus	95 000	50%	47 500			12 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

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)*	Durée de l'opération en mois
ETUDES STRATEGIQUES HABITAT							
Etude de macrofaisabilité stratégique	OPH du Cher	100 000 €	50%	50 000 €		Août 2016	4 mois
Etude de macrofaisabilité stratégique	France Loire	118 000 €	50%	59 000 €		Octobre 2016	8 mois
Etude de macrofaisabilité stratégique	Bourges Habitat	23 000 €	50%	11 500 €		Octobre 2016	5 mois
Etude du cout de démolition de l'ancien foyer « Jeunes travailleurs et migrants »	Bourges Habitat	67 000 €	50%	33 500 €		Octobre 2016	6 mois
PATRIMOINE BAILLEURS							
Etude de faisabilité socio-économique et financière	OPH du Cher	4 000 €	50%	2 000 €		Octobre 2016	3 mois
REQUALIFICATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS							
Diagnostic amiante sur le PRJ et estimations financières de la réhabilitation	Ville de Bourges	10 000 €	50%	5 000 €		Décembre 2016	3 mois

* Ces dates sont indicatives et pourront évoluer en fonction de la date du Comité d'Engagement

FINALISATION DU PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE							
Etude urbaine	Bourges Plus	190 000 €	50%	95 000 €		Septembre 2016	11 mois
Etude du coût de démolition de l'ancienne école des Merlattes	Ville de Bourges	20 000 €	50%	10 000 €		Janvier 2017	2 mois
Diagnostic sur les réseaux à proximité des sites à démolir ou à réhabiliter	Ville de Bourges	50 000 €	50%	25 000 €		Juin 2017	2 mois

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 la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 1. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE/EMPLOI							
Formalisation d'une cartographie des services d'aide à l'entreprise et à l'emploi	Bourges Plus	15 000 €	50%	7 500 €		Août 2016	4 mois
Etude de positionnement économique commercial et artisanal du quartier	Bourges Plus	35 000 €	50%	17 500 €		Août 2016	3 mois

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

Présentation des opérations financées par d'autres partenaires, dans le cadre d'autres programmes de financement.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Coût estimatif (HT)	Financeur	Taux de subvention	Montant de subvention	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de marché de l'habitat et du logement sur les parcs privé et public	Bourges Plus	41 600 €	Région Centre-Val de Loire	80 %	33 200 €	Février 2016	9 mois
Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU	Bourges Plus	66 666 €	Région CVL	30 %	19 900 €	Janvier 2016	12 mois
			ANAH	50 %	33 333 €		
Etude de programmation urbaine du quartier de la gare	Bourges Plus	79 950 €	Région Centre-Val de Loire	80 %	63 900 €	Avril 2015	8 mois
Convention d'Equilibre Territorial	Bourges Plus	50 000 €				Décembre 2016	7 mois
Evaluation du fonctionnement des équipements publics	Ville de Bourges	10 000 €				Février 2016	17 mois
Estimation des opérations d'aménagement des espaces publics	Ville de Bourges	25 000 €				Juin 2017	3 mois
Mise en place de la Maison du Projet	Bourges Plus	10 000 €				Juin 2016	4 mois

Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée d'un an. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

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

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

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 8).

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 1 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 414 750 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 1. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[†]

Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU est en cours sur l'ensemble de l'agglomération et qui est financée par l'Anah pour un montant de 33 333 €.

[†] *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).*

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 1, 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

La Région Centre Val de Loire apporte son soutien financier à deux études stratégiques en matière d'habitat pour un montant global de 53 100 € au titre des modules 2 et 3 du Contrat Régional d'Agglomération de 3ème génération. Elle participe également au financement de l'étude de programmation urbaine du quartier de la gare pour un montant de 63 900 €.
Par ailleurs, les éventuels financements régionaux des investissements découlant du protocole seront à inscrire au sein de l'actuel contrat d'agglomération ou du contrat régional de solidarité territorial à venir.

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné 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.

Date‡ : à Bourges le 17 NOV. 2016

Signatures

l'Etat, Madame Nathalie COLIN, Préfète du Cher	**L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,** Monsieur Nicolas GRIVEL, Directeur Général
la Communauté d'Agglomération Bourges Plus, Madame Bernadette GOIN, Vice-Présidente déléguée «Habitat, Politique de la Ville et Renouvellement Urbain»	**la Ville de Bourges,** Monsieur Pascal BLANC, Maire
l'OPH Bourges Habitat, Monsieur Jean-Pierre LAFONT, Directeur Général	**la SA France Loire,** Monsieur Laurent LORILLARD, Directeur Général
l'OPH du Cher, Monsieur Alain THOMAS, Directeur Général	**la Caisse des Dépôts,** Monsieur Jean-Luc COOPMAN, Directeur Régional
le Conseil régional du Centre-Val de Loire, Monsieur François BONNEAU, Président	**L'Agence Nationale de l'Habitat,** Madame Blanche GUILLEMOT, Directrice Générale

‡ Apposée par le dernier signataire

ANNEXES

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

ANNEXE 1

Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

ANNEXE 1 TABLEAU FINANCIER RELATIF AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

N° CONTRAT : **129**

ZONE INTERVENTION :

18033/Bourges/QPV national/Bourges Nord
Selection Quartier

CA BOURGES PLUS

LOCALISATION	
INSEE ZONE	INSEE COMNE
QP018001	18033

Code	Libellé	NATURE National / Régional)	LOCALISATION : QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION : LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)
1 : INGENIERIE 14	**ETUDES ET CONDUITE DE PROJET**								
129 QP018001 14 0001 001	Directeur de projet	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	57 500		57 500	*57 500*
129 QP018001 14 0001 002	chef de projet 1	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	95 000		95 000	*95 000*
129 QP018001 14 0001 003	chef de projet 2	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	95 000		95 000	*95 000*
129 QP018001 14 0001 004	Etude urbaine	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	190 000	20,0%	228 000	*190 000*
129 QP018001 14 0001 005	Formalisation d'une cartographie des services d'aide à l'entreprise et à l'emploi	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	15 000	20,0%	18 000	*15 000*
129 QP018001 14 0001 006	Etude de positionnement économique commercial et artisanal du quartier	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	35 000	20,0%	42 000	*35 000*
129 QP018001 14 0001 007	Etude de marché de l'habitat et du logement sur les parcs privés et publics	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	41 600	20,0%	49 920	*41 600*
129 QP018001 14 0001 008	Etude de programmation urbaine du quartier de la gare	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	79 950	20,0%	95 940	*79 950*
129 QP018001 14 0001 009	Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/CA BOURGES PLUS/24180050700071	66 666	20,0%	79 999	*66 666*
129 QP018001 14 0002 001	Etude de macrofaisabilité stratégique	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER /27180001300028	100 000	20,0%	120 000	*100 000*
129 QP018001 14 0002 002	Etude de faisabilité socio-économique et financière	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/OFFICE PUBLIC HABITAT DU CHER /27180001300028	4 000	20,0%	4 800	*4 000*
129 QP018001 14 0003 001	Diagnostic amiante sur le PRJ et estimations financières de la réhabilitation	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/COMMUNE DE BOURGES/21180033900882	10 000	20,0%	12 000	*10 000*
129 QP018001 14 0003 002	Etude du coût de démolition de l'ancienne école des Merlattes	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/COMMUNE DE BOURGES/21180033900882	20 000	20,0%	24 000	*20 000*
129 QP018001 14 0003 003	diagnostic sur les réseaux à proximité des sites à démolir ou à réhabiliter	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/COMMUNE DE BOURGES/21180033900882	50 000	20,0%	60 000	*50 000*
129 QP018001 14 0004 001	Etude de macrofaisabilité stratégique	Opération projet national	QP018001	QP018001	045/SA D'H.L.M. FRANCE LOIRE /67372074400063	118 000	20,0%	141 600	*118 000*
129 QP018001 14 0005 001	Etude de macrofaisabilité stratégique	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/BOURGES HABITAT/48828769900026	23 000	20,0%	27 600	*23 000*
129 QP018001 14 0005 002	Etude du coût de démolition de l'ancien foyer "jeunes travailleurs et migrants"	Opération projet national	QP018001	QP018001	018/BOURGES HABITAT/48828769900026	67 000	20,0%	80 400	*67 000*
	Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET					*1 067 716*		*1 231 759*	*1 067 716*
TOTAL						1 067 716		1 231 759	1 067 716
PM opérations déjà financées :									

Code	*CONTRIBUTIONS* : Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Bailleur social (y compris les prêts)	%	Fonds propres (CDC)	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	*ECHEANCIER* : Demarrage Année	Demarrage semestre	Durée en semestre
129 QP018001 14 0001 001			28 750	50%															28 750	50%	2016	2	2
129 QP018001 14 0001 002			47 500	50%															47 500	50%	2016	2	2
129 QP018001 14 0001 003			47 500	50%															47 500	50%	2016	2	2
129 QP018001 14 0001 004			95 000	50%															95 000	50%	2016	2	2
129 QP018001 14 0001 005			7 500	50%							7 500	50%									2016	2	1
129 QP018001 14 0001 006			17 500	50%							17 500	50%									2016	2	1
129 QP018001 14 0001 007			8 400	20%			33 200	80%													2016	2	2
129 QP018001 14 0001 008			16 050	20%			63 900	80%													2016	2	2
129 QP018001 14 0001 009			13 433	20%			19 900	30%							33 333	50%					2016	2	2
129 QP018001 14 0002 001									50 000	50%									50 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0002 002									2 000	50%									2 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0003 001	5 000	50%																	5 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0003 002	10 000	50%																	10 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0003 003	25 000	50%																	25 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0004 001									59 000	50%									59 000	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0005 001									11 500	50%									11 500	50%	2016	2	1
129 QP018001 14 0005 002									33 500	50%									33 500	50%	2016	2	1
Sous Total	*40 000*	*4%*	*281 633*	*26%*			*117 000*	*11%*	*156 000*	*15%*	*25 000*	*2%*			*33 333*	*3%*			*414 750*	*39%*			
TOTAL	40 000	4%	281 633	26%			117 000	11%	156 000	15%	25 000	2%			33 333	3%			414 750	39%			

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre

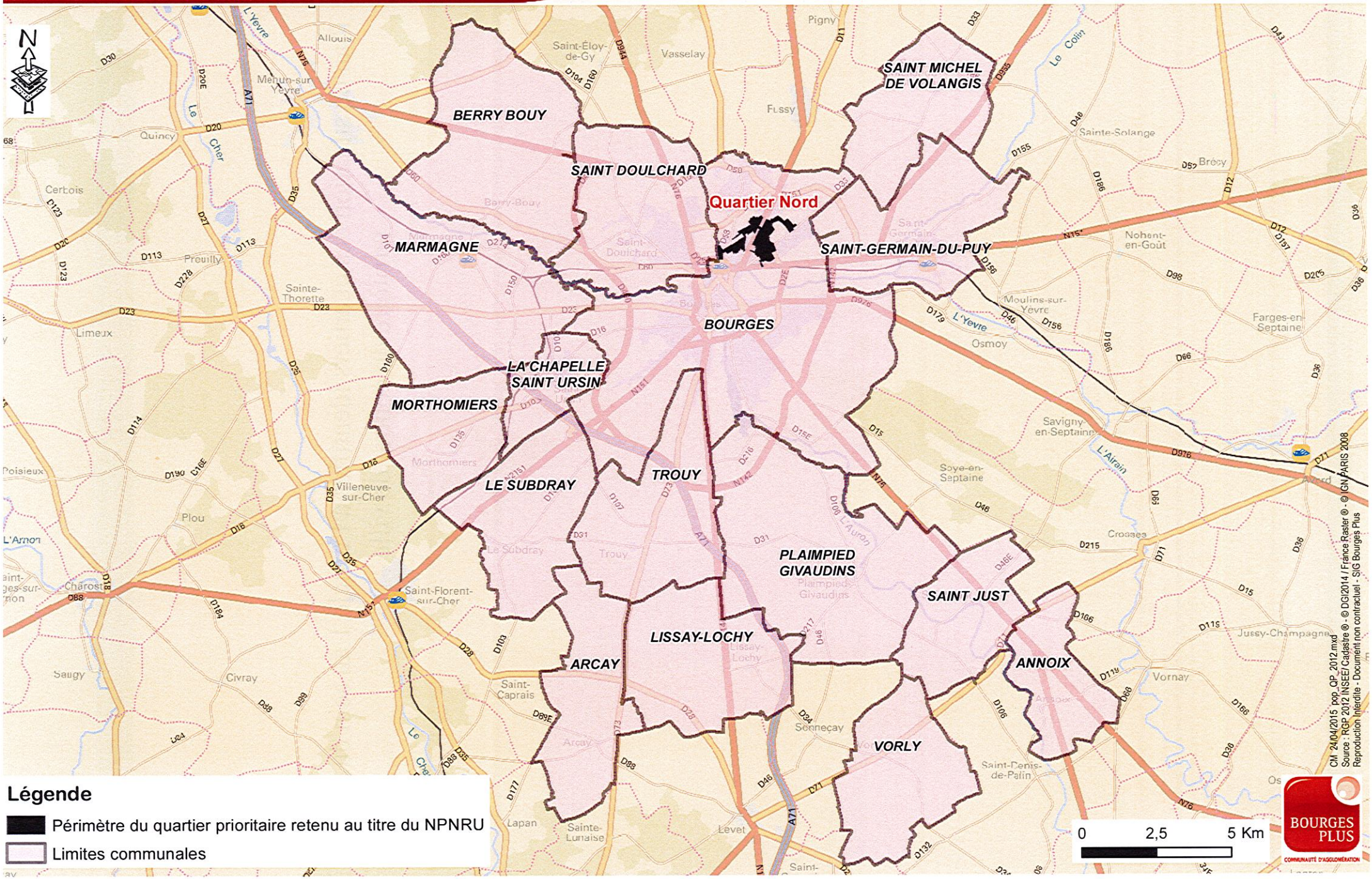
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestre soit 12 mois)

ANNEXE 2

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

SIG BOURGESPLUS.com
Système d'Information Géographique de Bourges Plus

QUARTIER PRIORITAIRE - Situation à Bourges Plus

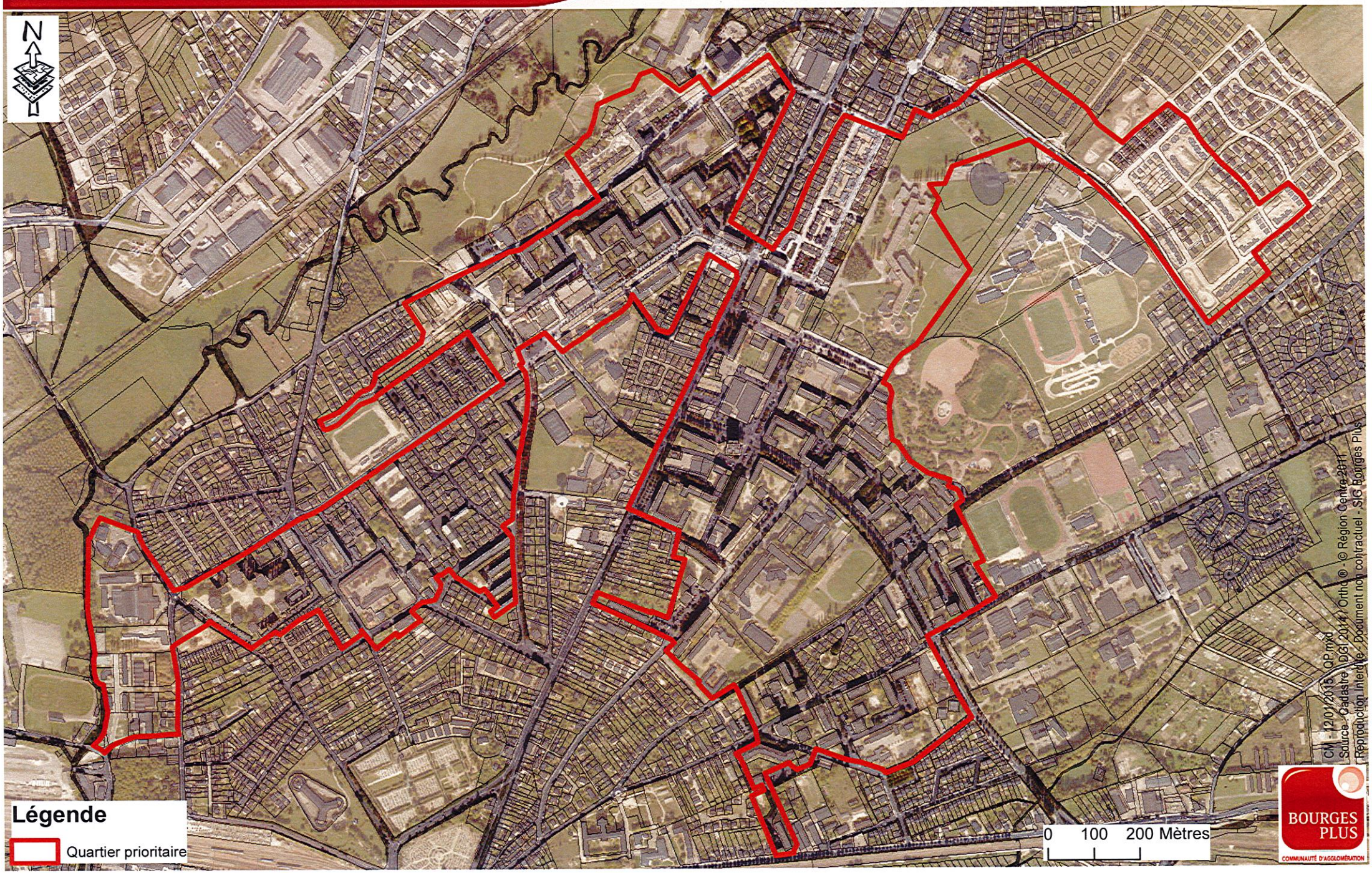


ANNEXE 3

Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU

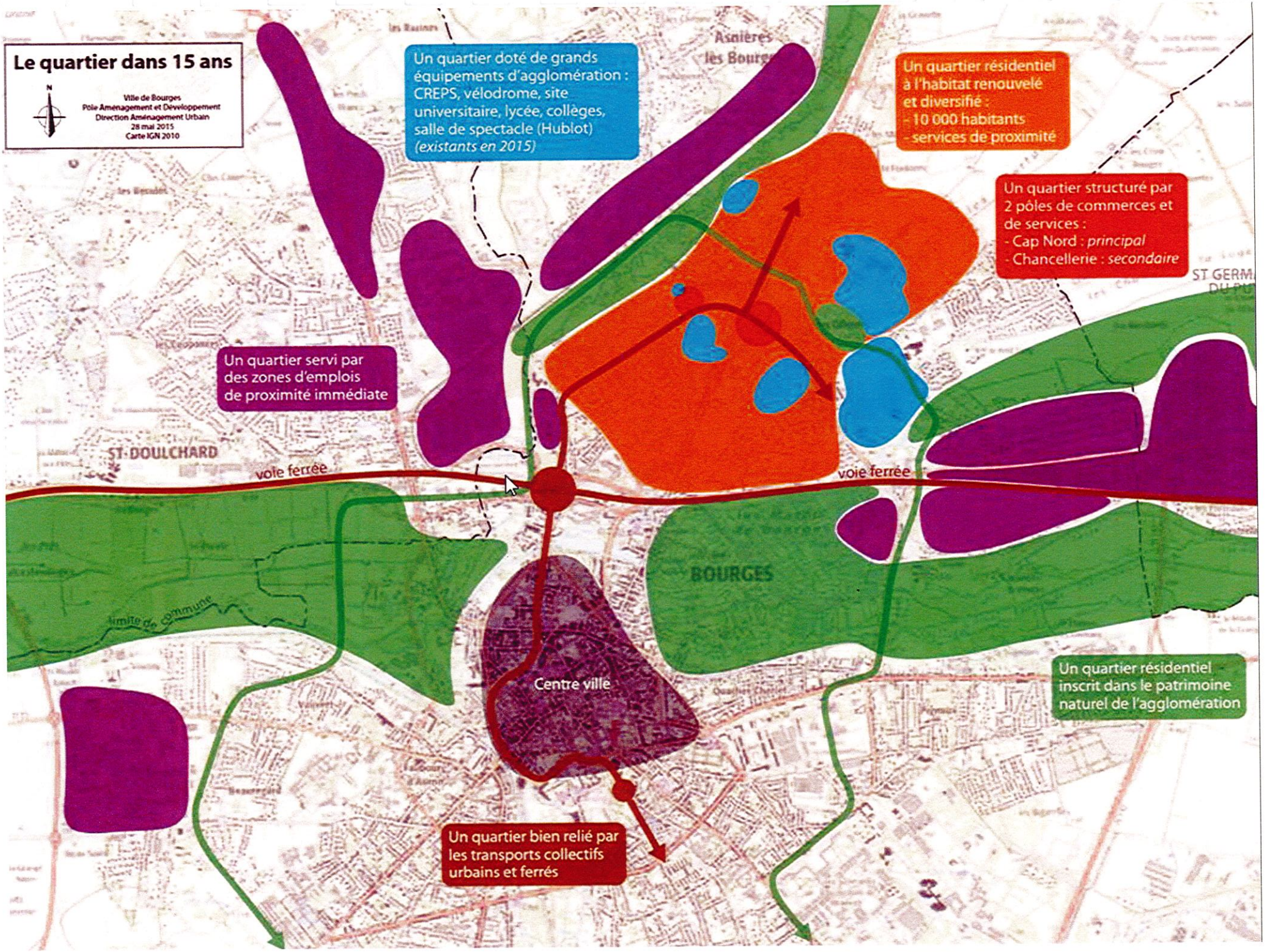
SIG BOURGESPLUS.com
Système d'Information Géographique de Bourges Plus

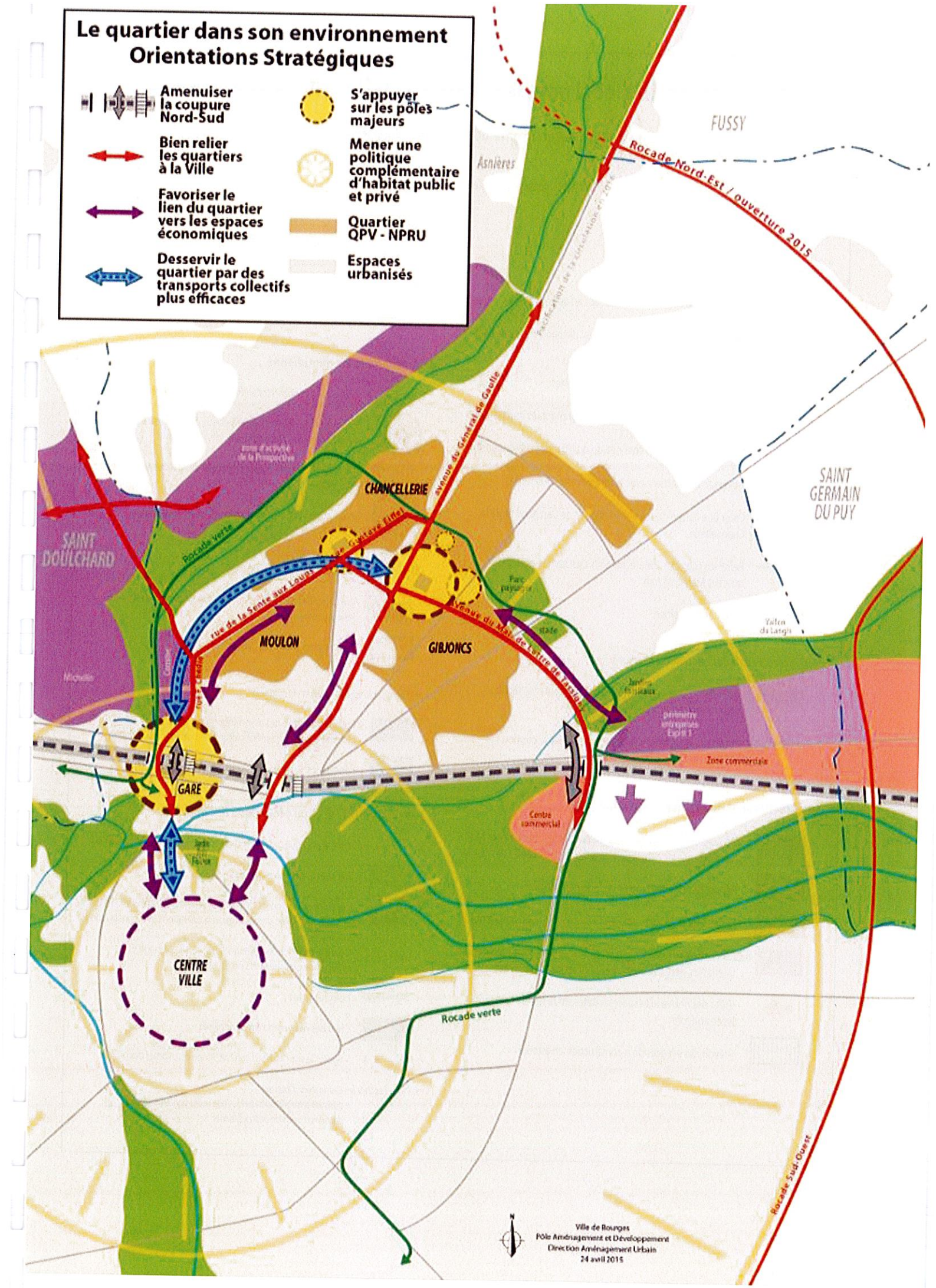
BOURGES - Quartier Prioritaire - Nord



ANNEXE 4

Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement


Le quartier dans 15 ans
Ville de Bourges
Pole Amenagement et Developpement
Direction Amenagement Urbain
28 mai 2015
Carte IGN 2010
Un quartier doté de grands équipements d'agglomération : CREPS, vélodrome, site universitaire, lycée, collèges, salle de spectacle (Hublot) (existants en 2015)
Un quartier résidentiel à l'habitat renouvelé et diversifié :
- 10 000 habitants
- services de proximité
Un quartier structuré par 2 pôles de commerces et de services :
- Cap Nord : principal
- Chancellerie : secondaire
Un quartier servi par des zones d'emplois de proximité immédiate
ST-DOULCHARD
voie ferrée
voie ferrée
BOURGES
limite de commune
Centre ville
Un quartier résidentiel inscrit dans le patrimoine naturel de l'agglomération
Un quartier bien relié par les transports collectifs urbains et ferrés


Le quartier dans son environnement
Orientations Stratégiques
Amenuiser la coupure Nord-Sud
Bien relier les quartiers à la Ville
Favoriser le lien du quartier vers les espaces économiques
Desservir le quartier par des transports collectifs plus efficaces
S'appuyer sur les pôles majeurs
Mener une politique complémentaire d'habitat public et privé
Quartier QPV - NPRU
Espaces urbanisés
FUSSY
Asnières
Rocade Nord-Est / ouverture 2015
SAINT DOULCHARD
SAINT GERMAIN DU PUY
CHANCELLERIE
avenue du Général de Gaulle
Rocade verte
rue de la Sente aux Loups
MOULON
GIBJONCS
avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
GARE
CENTRE VILLE
Zone commerciale
Centre commercial
Rocade verte
Rocade Sud-Ouest
Ville de Bourges
Pôle Aménagement et Développement
Direction Aménagement Urbain
24 avril 2015

Le projet urbain global pour les quartiers du Nord de la ville *(annexe 3.2)*

1 - Amenuiser les effets d'enclavement et améliorer l'offre de déplacements alternatifs

1.1 - Réduire la rupture physique entre les quartiers du nord et les quartiers du sud de la voire ferrée

Ouvrir la gare

Créer un pôle intermodal à la gare

Améliorer le passage des véhicules sous le faisceau de voies ferrées

Créer deux passerelles de franchissement piétonnié de la voie ferrée

1.2 - Lutter contre les effets d'enclavement et améliorer les voiries

Améliorer le maillage des voies en supprimant les impasses

Mettre fin à la position confinée du quartier des Gibjoncs nord

Traverser les quartiers avec la rocade verte de Bourges

Créer une liaison douce entre les pôles de Cap Nord et de la Chancellerie

Relier les Gibjoncs à Maréchal Juin, desservir le nouveau quartier Maréchal Juin

Retraiter des voiries

1.3 - Améliorer l'offre de déplacements alternatifs

Donner toute sa place au réseau de transports collectifs urbains en restructuration

Introduire les liaisons cyclables en site propre continu

2 - Améliorer et diversifier l'offre d'habitat

Démolir et reconstruire de l'habitat collectif (Chancellerie, Moulon, Gibjoncs), en viant la densité aux abords des pôles de quartier

Réhabiliter des immeubles de logements locatifs

Réhabiliter des logements avec résidentialisation (Libération)

Reconstruire des logements intermédiaires et individuels denses (Merlattes, Bergerie, maréchal Juin) en locatif et en accession

Créer des nouveaux espaces habités sur le site de l'ancien lycée agricole

Prévoir des espaces de reconstruction en attente

3 - Développer l'emploi

Renforcer la zone d'activité Comitec

Introduire des fonctions tertiaires au cœur de la Chancellerie

Développer des fonctions tertiaires dans le pôle de la Gare

Développer la "ZFU" Territoire Entrepreneur

Quartier Prioritaire Bourges Nord

4 - Améliorer la vie quotidienne

4.1 - Développer les services et équipements collectifs dans des pôles de quartier renforcés

Reconstruire les espaces commerciaux de Chancellerie et Aménager une place centrale

Aménager les vastes espaces d'accueil du marché de la Chancellerie

Recomposer l'îlot cap Nord, cœur du quartier des Gibjoncs

Développer un quartier de gare

Aménager des espaces publics conviviaux au contact des équipements publics

Equipements publics et cultuels existants

4.2 - Favoriser la vie sociale et la vie culturelle

Créer une maison des associations, un gymnase
Introduire un équipement culturel de bon niveau (le Hublot)

Rénover les espaces associatifs, les salles des fêtes

5 - Favoriser la transition écologique des quartiers

5.1 - Valoriser les atouts écologiques paysagers et le patrimoine arboré des quartiers

Valoriser le parc paysager des Gibjoncs

Développer le concept de parc paysager habité dans le quartier des Gibjoncs (avec démolitions, réhabilitations et reconstructions)

Ouvrir le quartier de la Chancellerie vers le paysage et les espaces naturels de la Plaine du Moulon

Liaisons vertes

Créer des nouveaux parc végétalisés

Valoriser le site cap Nord comme vitrine du quartier des Gibjoncs

5.2 - Rechercher les économies d'énergie :
- dans les réhabilitations et les nouvelles constructions
- dans les modes de déplacements

ANNEXE 5

Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)

COMITÉ DE PILOTAGE PLÉNIER

Rôle : Valide la stratégie, les orientations, les évolutions, les avenants
Prend connaissance de l'évaluation et de l'impact des actions réalisées
Acte la programmation annuelle globale des actions prévues

Composition : Signataires du Contrat de ville et représentants des conseils citoyens

Fréquence : 1 fois par an au minimum

Secrétariat : Equipe opérationnelle de suivi

COMITÉ DE PILOTAGE RESTREINT

CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Rôle :
Prépare la stratégie
Définit les orientations et objectifs
Suit et évalue les réalisations
Valide la programmation

Composition :
Membres de droit (financeurs)
et membres associés

Fréquence :
1 fois par trimestre

Secrétariat :
Equipe opérationnelle de suivi

COMITÉ DE PILOTAGE RESTREINT

COHÉSION SOCIALE, EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Rôle :
Prépare la stratégie
Définit les orientations et objectifs
Suit et évalue les réalisations
Valide la programmation

Composition :
Membres de droit (financeurs)
et membres associés

Fréquence :
1 fois par an

Secrétariat :
Equipe opérationnelle de suivi

COMITÉ TECHNIQUE

CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Rôle :
Prépare la programmation
Suit les réalisations
et les actions mises en oeuvre

Composition :
Niveau technique
du Comité de Pilotage Restreint

Fréquence :
Mensuelle a minima

Secrétariat :
Equipe opérationnelle de suivi

COMITÉ TECHNIQUE

COHESION SOCIALE

Rôle :
Prépare la programmation
Suit les réalisations
et les actions mises en oeuvre

Composition :
Agglomération/Ville
DDCSPP/DASEN
Conseil Départemental/CAF
+ autres selon besoin

Fréquence :
Trimestrielle a minima

Secrétariat :
Equipe opérationnelle de suivi

COMITÉ TECHNIQUE

EMPLOI ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Rôle :
Prépare la programmation
Suit les réalisations
et les actions mises en oeuvre

Composition :
Agglomération/Ville/Sous-Préfet
DIRECCTE/DDCSPP/Pôle Emploi
Conseil Départemental/
Mission Locale
+ autres selon besoin

Fréquence :
Trimestrielle a minima

Secrétariat :
Equipe opérationnelle de suivi

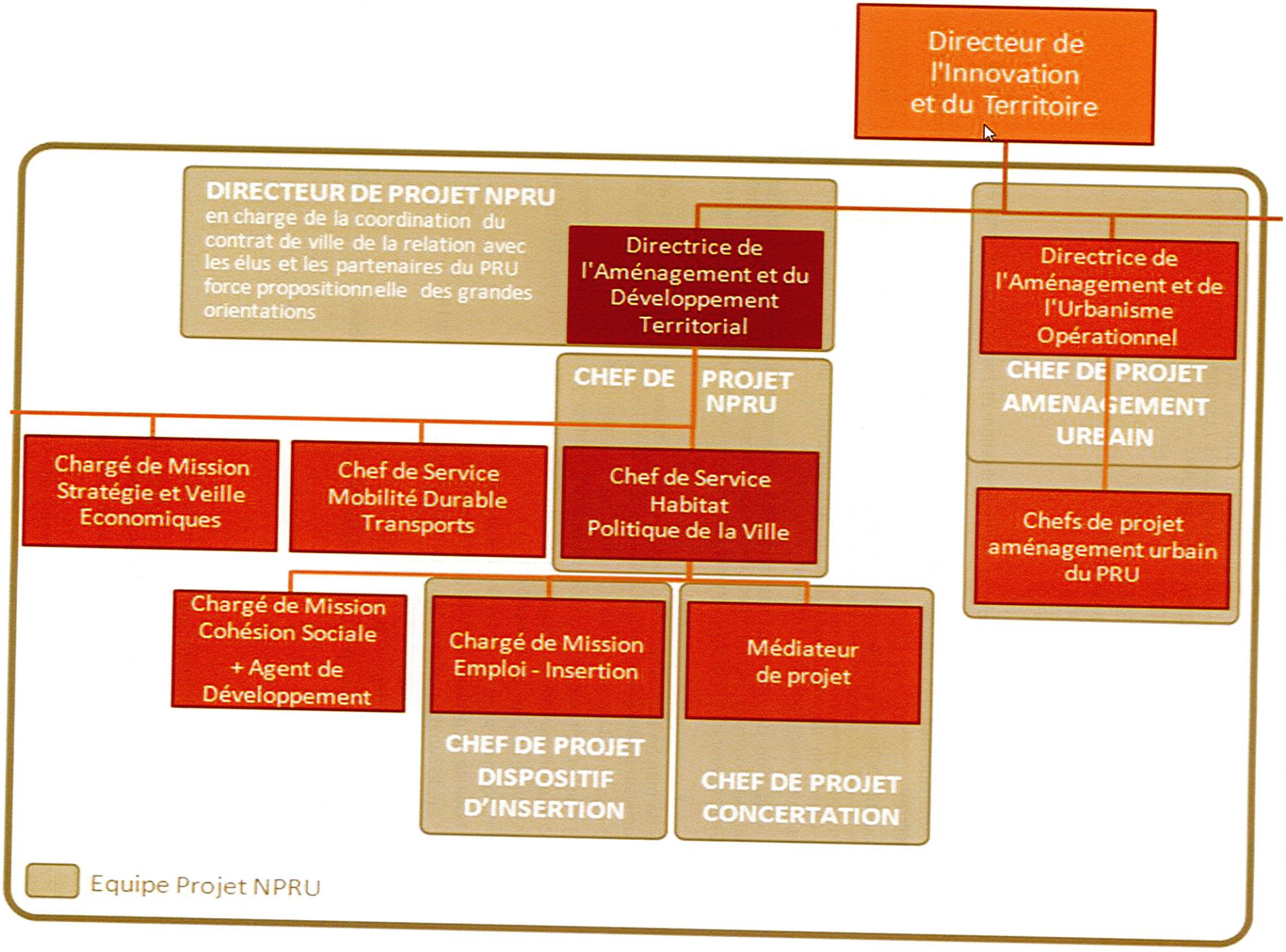
EQUIPE OPÉRATIONNELLE DE SUIVI

Rôle : Secrétariat des Comités de Pilotage et Techniques
Animation du Contrat de ville dans ces différentes phases
Pilotage en continu des groupes de travail
Lien avec le Conseil citoyen

Pilotage : Agglomération

Composition : Services de l'agglomération
Services de la ville
Services de l'Etat (DDCSPP /déléguée du Préfet - DDT - DIRECCTE)

GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES


Directeur de l'Innovation et du Territoire
DIRECTEUR DE PROJET NPRU
en charge de la coordination du contrat de ville de la relation avec les élus et les partenaires du PRU force propositionnelle des grandes orientations
Directrice de l'Aménagement et du Développement Territorial
Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme Opérationnel
CHEF DE PROJET NPRU
CHEF DE PROJET AMENAGEMENT URBAIN
Chargé de Mission Stratégie et Veille Economiques
Chef de Service Mobilité Durable Transports
Chef de Service Habitat Politique de la Ville
Chefs de projet aménagement urbain du PRU
Chargé de Mission Cohésion Sociale + Agent de Développement
Chargé de Mission Emploi - Insertion
Médiateur de projet
CHEF DE PROJET DISPOSITIF D'INSERTION
CHEF DE PROJET CONCERTATION
Equipe Projet NPRU

Etudes et documents élaborés sur le quartier des Gibjoncs (dans le cadre du PRU1)

1 - Etude de faisabilité pour la résidentialisation du quartier des Gibjoncs à Bourges confiée à AMAR (atelier Albert AMAR, architectes urbanistes, mandataires / Lorraine LIST, urbaniste consultant / Bénédicte de La Taulade, sociologue) sous maitrise d'ouvrage GIP :

- * Diagnostic : rapport mars 2007,
- * Propositions : document d'étape : mai 2007,
- * Comité de validation : 15 juillet 2007,
- * Comité de validation : 23 mai 2008,
- * rapport : 8 septembre 2008

2 - Etudes de maitrise d'œuvre pour la résidentialisation et l'aménagement des espaces publics des Gibjoncs :

- Aménagement des espaces publics du quartier des Gibjoncs (marché négocié spécifique) sous maitrise

d'ouvrage Ville de Bourges confiée à Carré d'Arche /Barbier : août 2010 à février 2011 (interruption à la demande de l'ANRU en vue d'une étude moratoire),

- Opération de résidentialisation de 376 logements situés secteur Gibjoncs à Bourges, sous maitrise d'ouvrage Bourges Habitat,

- Opération de résidentialisation de 252 logements situés secteur Gibjoncs à Bourges, sous maitrise d'ouvrage SA Jacques Cœur Habitat confiées à Bosredon-Piétu / Atelier Passages : août 2010 à février 2011 (interruption à la demande de l'ANRU en vue d'une étude moratoire)

3 - Etude de marché immobilier et de recomposition urbaine du secteur Gibjoncs (avril 2011) et mission d'étude complémentaire sur secteur élargi (novembre 2012), sous maitrise d'ouvrage GIP

- * Mission initiale (février 2011) : cahier des charges et annexes
- * Mission complémentaire (novembre 2011) : cahier des charges et annexes,
- * Rapport provisoire et compte-rendu du CoTech du 05/10/11 (volets habitat et espaces publics),
- * Comité de pilotage du 08/07/11,
- * Comité de pilotage du 12/12/11 et annexes,
- * Comité de pilotage et visite du Préfet du 02/07/12,
- * Etude complémentaire de secteur Gibjoncs de TGT : 13/12/12,
- * Comité de pilotage du 22/05/13
- * Comission examen PRU 18/04/13

* Elaboration d'un plan-guide par TGT en septembre 2013 à échéances :

- 2017
- 2020
- 2029

4 - Mission de maitrise d'œuvre pour l'aménagement :

- des espaces publics du "Parc résidentiel" des Gibjoncs : relance de la mission sur les espaces publics à Carré d'Arche / Barbier dans le cadre d'un avenant (décembre 2013),

- des cœurs d'ilots du "Parc résidentiel" des Gibjoncs : marché complémentaire à Carré d'Arche / Barbier (décembre 2013)

- * plan avant-projet du Parc résidentiel des Gibjoncs par Carré d'Arche / Barbier et Enet Dolowy juillet 2014

* : document dématérialisé

ETUDES ET PRESTATIONS INTELLECTUELLES SOUS LA MAITRISE D'OUVRAGE DU GIP – QUARTIERS NORD

TABLEAU DE SYNTHESE

Intitulé - Nature de la prestation	Titulaire	Date de commande
Claire-Joie/Holbein-Stendhal-Musset/Lycée agricole/Chancellerie-Merlattes/Maréchal Juin Plan de composition urbaine des Quartiers Nord : Etude des schémas de secteurs	TGT & Associés	04/2004
Franges du Moulon (Merlattes-Chancellerie) : Etude des schémas de secteurs	TGT & Associés	2005
Aménagement de la Plaine du Moulon	Composante Urbaine	06/2007
Hauts des Merlattes : Elaboration des cahiers de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ; mises à jour	TGT & Associés	11/2007 07/2008 12/2009
Merlattes : Recomposition urbaine	AVANT-PROJET	12/2013
Centre Chancellerie : Etude de recomposition urbaine	Lieux-Dits AMAVI H. Saudecerre	2005
Centre Chancellerie : Marché de Programmiste	Lieux-Dits SETU H. Saudecerre Composante Urbaine	09/2006
Centre Chancellerie : Additif à l'étude de recomposition urbaine	Lieux-Dits	07/2006
Centre Chancellerie : Etude complémentaire n°1 (nouveau scenario)	Lieux-Dits	07/2007
Centre Chancellerie : Etude complémentaire n°2 (principes d'aménagement hors ZAC)	TGT & Associés	01/2008 07/2008
Centre Chancellerie et Hauts des Merlattes : Etude complémentaire n°3 (mise à jour des principes d'aménagement)	TGT & Associés	18/09/2009

Libération Etude de résidentialisation	AVANT-PROJET	09/2006
Richet : Etude de recomposition urbaine	AVANT-PROJET	03/2009
Gibjoncs : Etude de résidentialisation	Albert AMAR	11/2006
Gibjoncs : Etude de recomposition urbaine du quartier	TGT & Associés Transversal Y Ingenierie	04/2011
Gibjoncs : Etude de recomposition urbaine de Cap nord	ELLIPSE Urbatec Arpentère	12/2011
Gibjoncs : Etude complémentaire Cap nord	ELLIPSE Urbatec Arpentère	12/2011
Gibjoncs : Nouvelle étude complémentaire	TGT	11/2012
Gibjoncs : Mise à jour des plans guide	TGT	2013
Maréchal Juin : Etude de composition urbaine	Routes et VRD Concept Atelier Carré d'Arche Bosredon & Piétu Atelier Passages	2005
Maréchal Juin : mission complémentaire n°1 Fin de l'étude de composition urbaine (additif)	Routes et VRD Concept Atelier Carré d'Arche Bosredon & Piétu	2006
Maréchal Juin : mission complémentaire n°2	TGT & Associés	12/2006
Musset-Coppée, Aéroport, Merlattes : Elaboration des cahiers de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères	TGT & Associés	09/2006

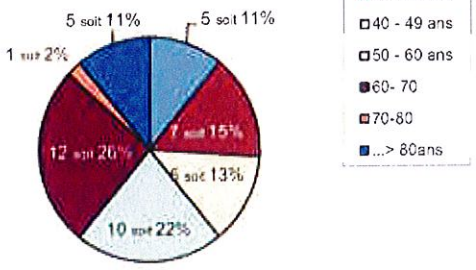
ANNEXE 6

Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

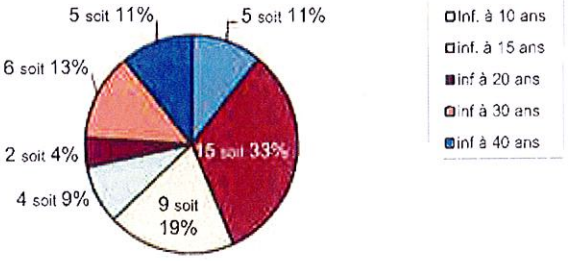
Bâtiments A, D et E du Grand Meaulnes

BATIMENT A

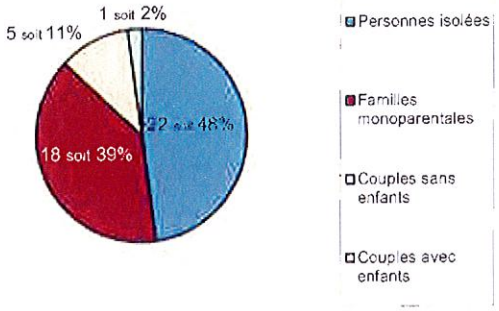
Age des occupants



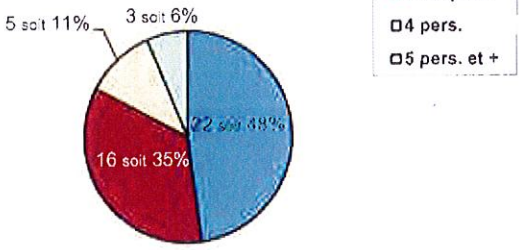
Ancienneté dans le logement



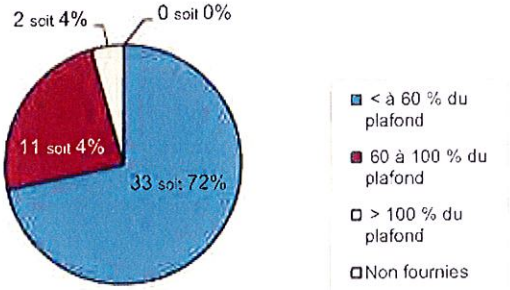
Composition familiale



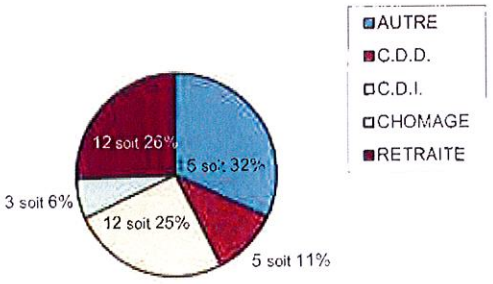
Nombre de personnes



Niveau de ressources



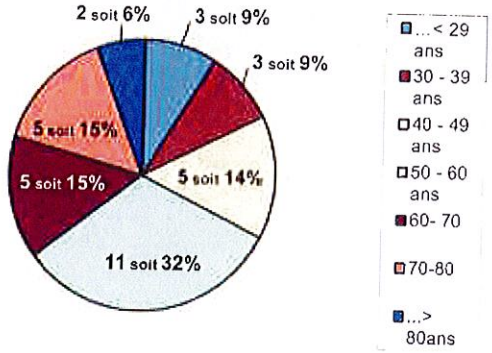
Catégorie de ressources



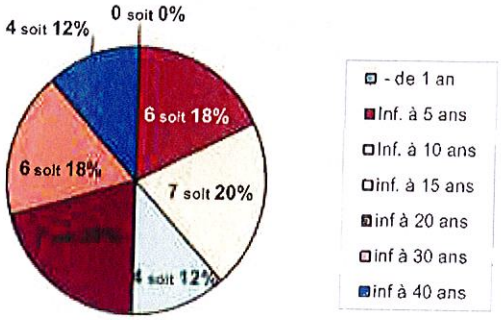
41% allocataires APL

BATIMENT D

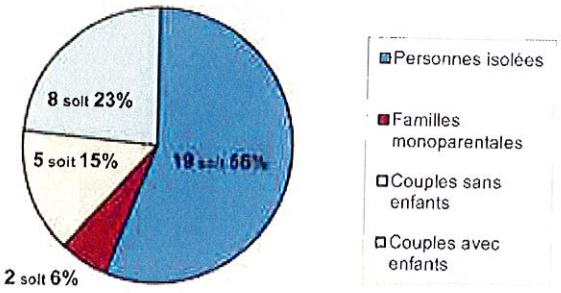
Age du titulaire du Bail



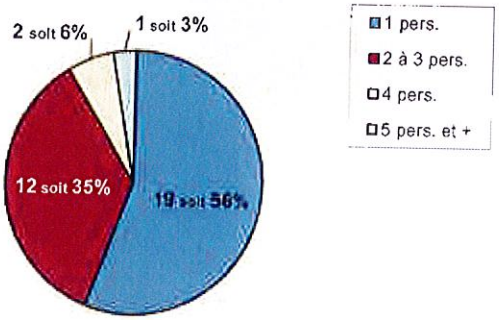
Ancienneté dans le logement



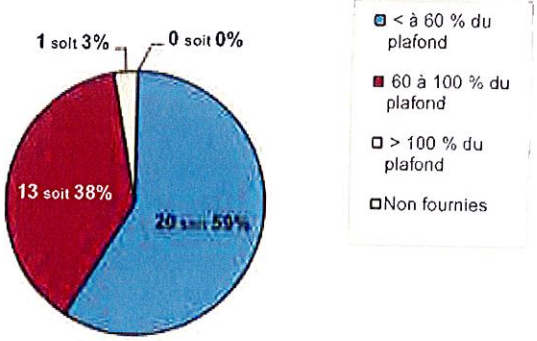
Composition familiale



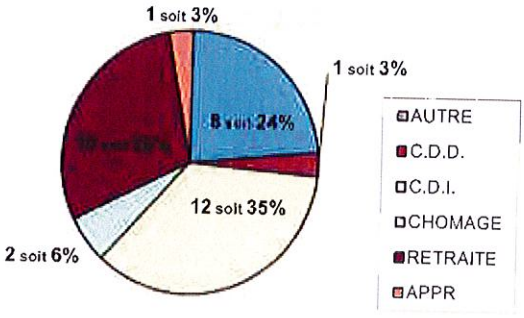
Nombre d'occupants



Niveau de ressources



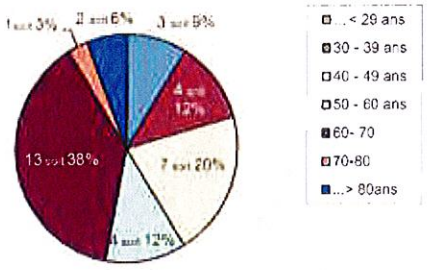
Catégorie de ressources



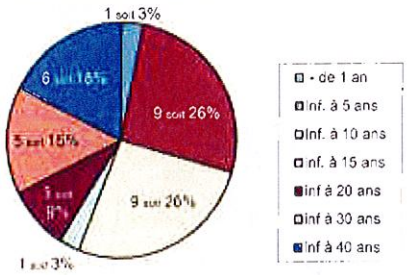
47% des ménages perçoivent l'APL

BATIMENT E

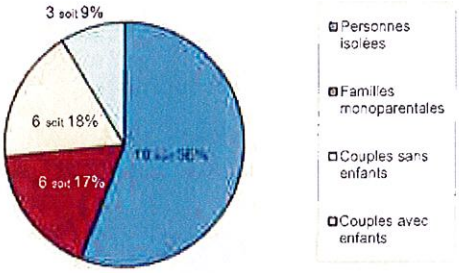
Age du titulaire



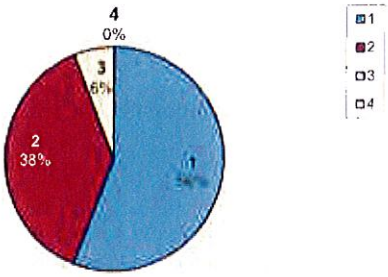
Ancienneté dans le logement



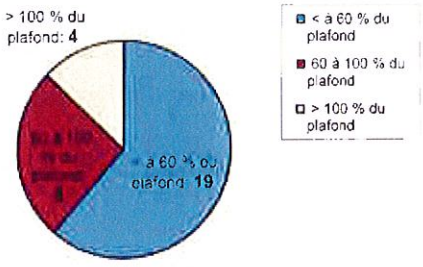
Composition familiale



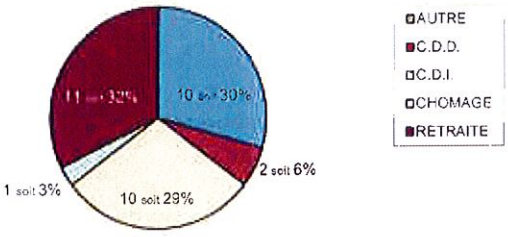
Nombre d'occupants



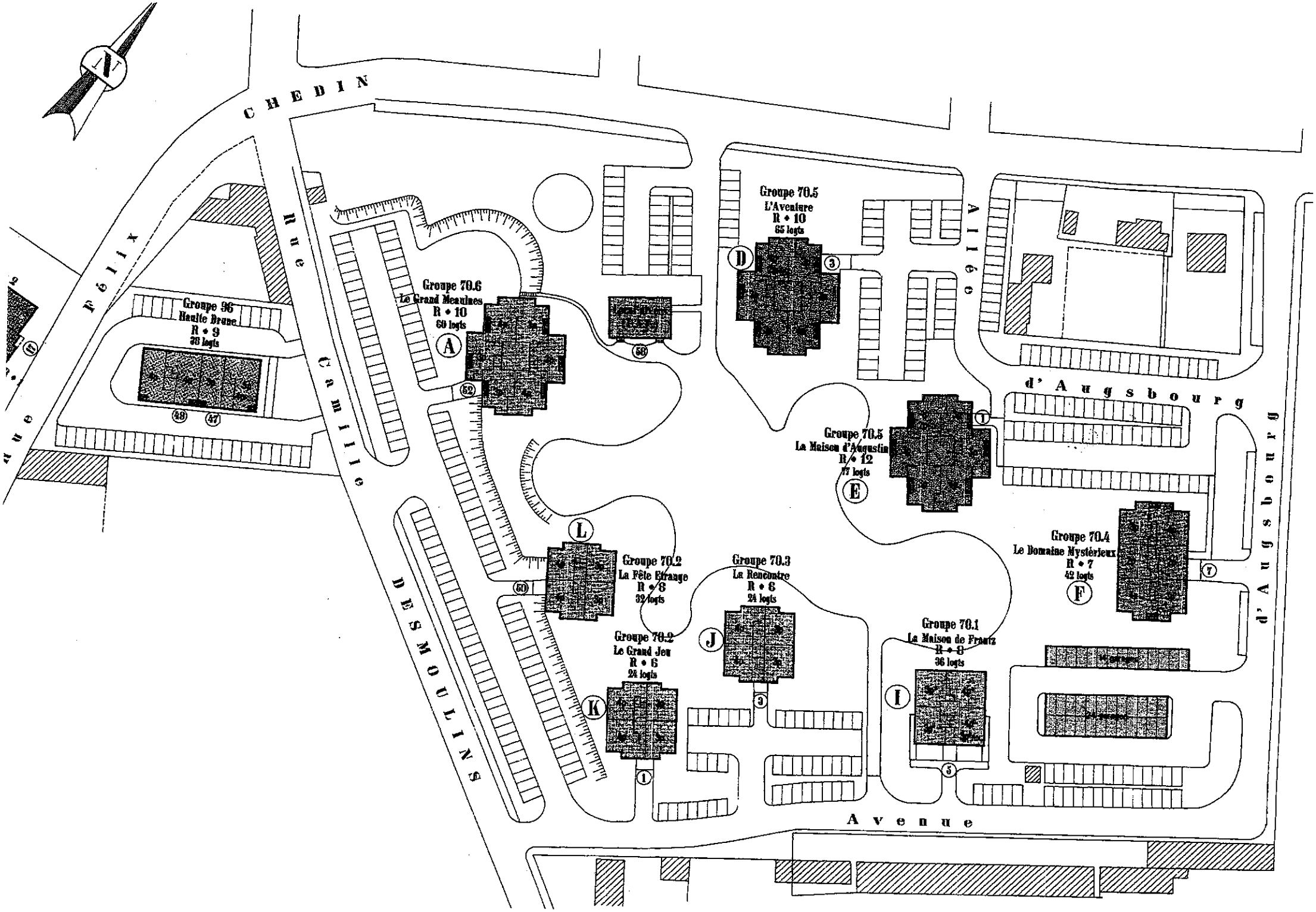
Niveau de ressources



Catégories de ressources

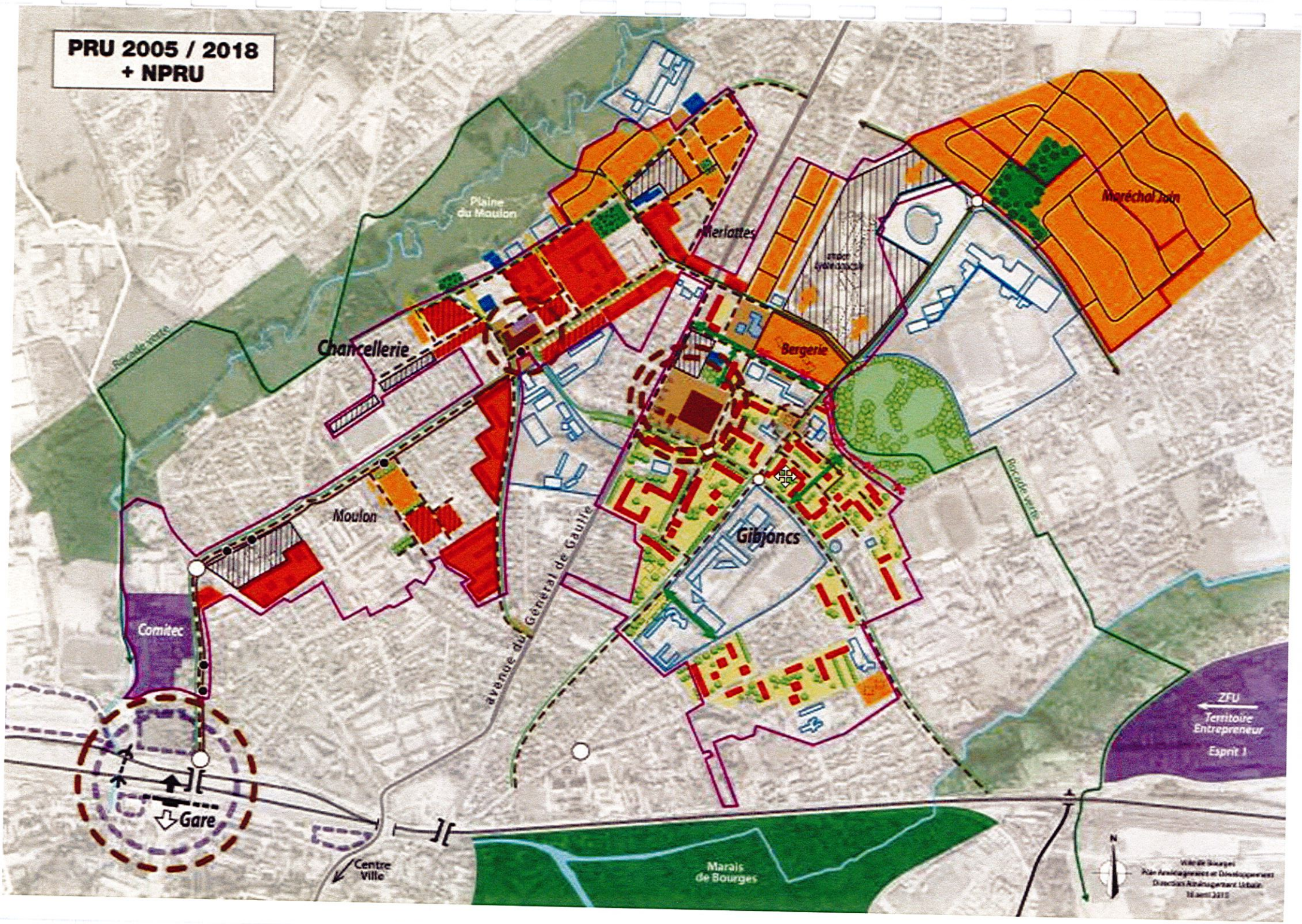


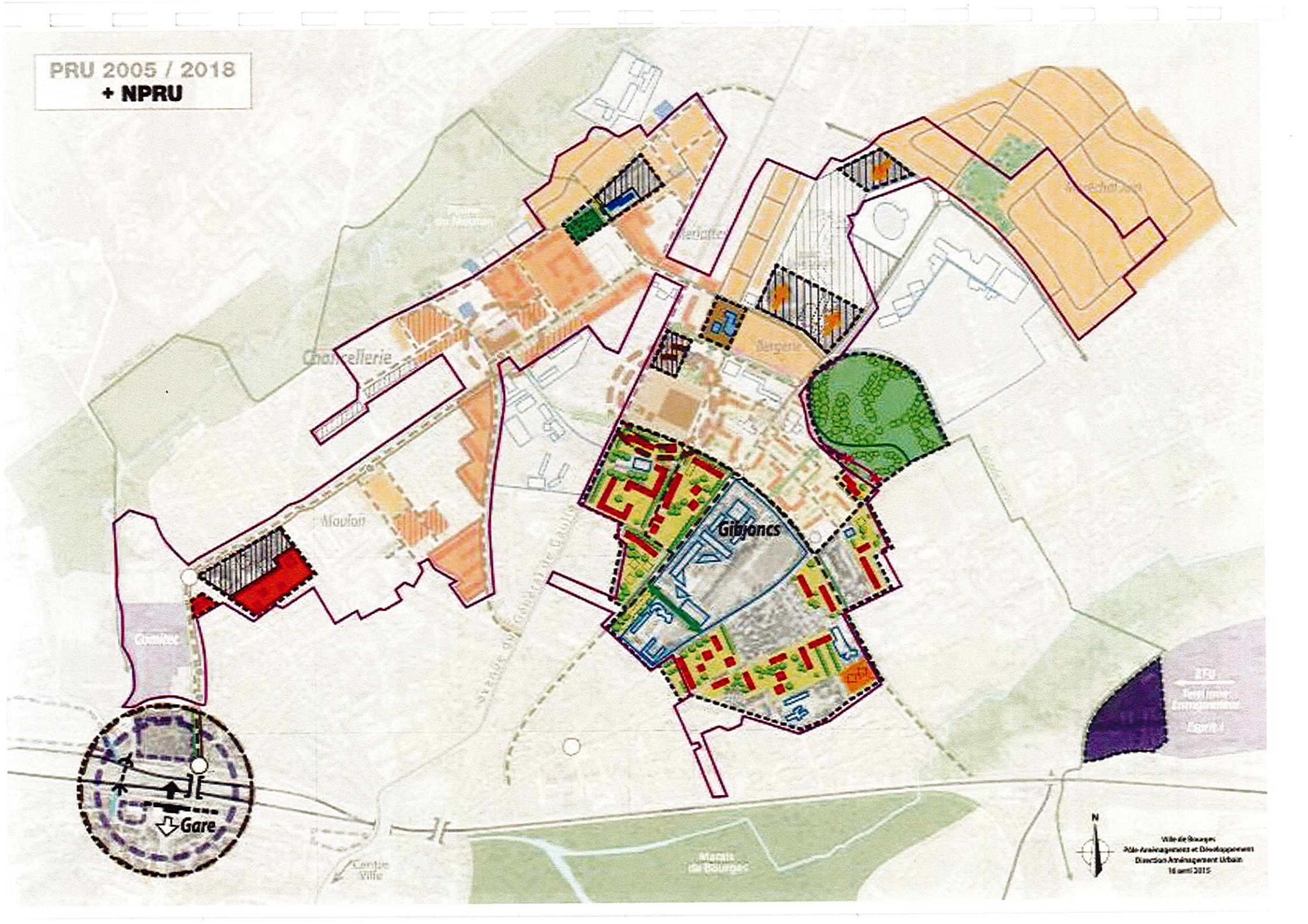
50 % des ménages perçoivent l'APL


CHEDIN
Rue Félix
Rue Camille
DESMOULINS
Allée
d'Augsbourg
Avenue
Groupe 96
Haute Bruse
R + 9
36 logts
Groupe 70.6
Le Grand Meaulnes
R + 10
60 logts
A
Groupe 70.5
L'Aventure
R + 10
85 logts
D
Groupe 70.5
La Maison d'Augustin
R + 12
77 logts
E
Groupe 70.4
Le Domaine Mystérieux
R + 7
42 logts
F
Groupe 70.1
La Maison de Frantz
R + 8
36 logts
I
Groupe 70.2
La Fête Etrange
R + 8
32 logts
L
Groupe 70.3
La Rencontre
R + 6
24 logts
J
Groupe 70.2
Le Grand Jeu
R + 6
24 logts
K
58
52
48
47
60
3
1
5
7

ANNEXE 7

Présentation et plan de localisation des opérations
en cours de réalisation


PRU 2005 / 2018
+ NPRU
Plaine du Moulon
Merlattes
Maréchal Juin
Chancellerie
Bergerie
Moulon
Gibjoncs
Comitec
avenue du Général de Gaulle
Gare
Centre Ville
Marais de Bourges
ZFU
Territoire Entrepreneur
Esprit


PRU 2005 / 2018
+ NPRU
Chancellerie
Bergerie
Maulon
Gibjoncs
Gare
Centre Ville
N
Ville de Bourges
Pôle Aménagement et Développement
Direction Aménagement Urbain
16 avril 2015

ANNEXE 8

Planning de réalisation des actions du programme de travail

PLANNING PREVISIONNEL DE REALISATION DES ACTIONS DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

ce qui contribuera à alimenter la programmation urbaine

	Etudes	MO	Référent technique	Elu référent	Instance de validation	BE missionné	Appel à financement ANRU CDC	Enjeux pour l'étude urbaine	2015 novembre	2015 décembre	2016 janvier	2016 février	2016 mars	2016 avril	2016 mai	2016 juin	2016 juillet	2016 août	2016 septembre	2016 octobre	2016 novembre	2016 décembre	2017 janvier	2017 février	2017 mars	2017 avril	2017 mai	2017 juin	2017 juillet	2017 août	2017 septembre	2017 octobre
	Réunion technique Partenariale ANRU - Dossier présenté par la DDT									09-déc																					
	Réunions techniques Ville - Bourges Plus "Equipe projet"										05; 13; 27	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Comités techniques PRU										06 ; 20	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Transmission du protocole retravaillé à l'ANRU										X																				
	Comité de pilotage opérationnel PRU 1											2																			
	Comité de pilotage partenarial Renouvellement urbain/ Cadre de vie												03 : NPRU						X				X								
	Comité de validation															06/06 : participation des habitants	04/07 : Analyse offres étude urbaine		rencontre avec le titulaire/ réunion de lancement + programmation logts	Point d'étape Etude équipements publics	rendu diagnostic		mise en débat des scénarii	X	validation scénario retenu	X	X	validation plan guide des déplacements et plan de référence	X	X	x	X
	Comité d'engagement - Dossier présenté par le Président/Maire											Préparation			02-mai																
	Signature du protocole															X															
	TEMPS DU PROTOCOLE																														
HABITAT	Etude de marché logts	Bourges Plus *DADT*	Sophie Villa	Mme Goin	A constituer	ADEQUATION		Définition de la programmation des logements à reconstruire sur le quartier ou adaptation du patrimoine existant en fonction des besoins	CC de l'étude	Analyse des offres			Phase 1 : analyse de la vacance			Phase 1 : marché du logement			Phase 2 Enquêtes téléphoniques	Phase 3 Programmation											
HABITAT	Etude pré opérationnelle OPAH RU					PACT 45 - Radique Architecte		Articuler les démolitions de LLS des quartiers Nord et les reconstitutions en mobilisant le patrimoine privé du centre ville																								
HABITAT	Convention intercommunale d'équilibre territorial												CC de l'étude	Analyse des offres																	
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Etude opportunité et faisabilité pôle Chancellerie	Bourges Plus *DADT*	S.Welsch		COPIL Spécifique	ICADE		Mission animée par BGE Cher Anna - faisabilité du centre d'affaires																								
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Etude de positionnement économique commercial et artisanal du quartier						X	Impact sur Cap Nord																							
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Formalisation d'une cartographie des services d'aide à l'entreprise et à l'emploi dans le quartier						X	Vérifier le potentiel et les besoins sur le quartier																							
MOBILITE	Plan guide des déplacements urbains	Bourges Plus	>> *Intégré à l'étude urbaine*				X																								
MOBILITE	Optimisation de la desserte du quartier par les transports en commun	Agglo bus	E.Danton Biville	le Président				Conforter la desserte interquartier Chanc/Gibj Passage d'un BHNS																								
ETUDES TECHNIQUES/ STRATEGIES PATRIMONIALES	Etude de macrofaisabilité stratégique	OPH du Cher					X	Ciblage des immeubles à démolir ou réhabiliter																							
ETUDES TECHNIQUES/ STRATEGIES PATRIMONIALES	Etude de macrofaisabilité stratégique	France Loire & Bourges Habitat					X	Connaissance de l'état du parc déjà réhabilité																							
ETUDES TECHNIQUES/ STRATEGIES PATRIMONIALES	Etudes de faisabilité socio économique et financière des démolitions	Bailleurs						A croiser avec les résultats de l'étude urbaine																							
ETUDES TECHNIQUES/ STRATEGIES PATRIMONIALES	Diagnostic amiante sur l'école des Merlattes	Ville	M.Magloire / P.Parfait				X																								
ETUDES TECHNIQUES/ STRATEGIES PATRIMONIALES	Diagnostic amiante sur l'ancien Foyer de Jeunes Travailleurs Migrants	Bourges Habitat					X																								
EQUIPEMENTS	Evaluation du fonctionnement des équipements publics sur le quartier	Ville	M.Magloire	M.Rebeyrol				En découlera la programmation à conforter, créer sur le quartier								Etat des lieux Equipements à enjeux					perspective										
EQUIPEMENTS	Diagnostic amiante sur le PRJ et estimations financières de la réhabilitation	Ville	M.Magloire / P.Parfait				X																								
	Diagnostic des réseaux à proximité des sites à démolir ou à réhabiliter	Ville	M.Magloire / P.Parfait				X	Impact sur le coût des aménagements projetés.																							
DESENCLAVEMENT	Etude de programmation urbaine pôle gare	Bourges Plus *DADT*	Carole Bernard	M.Poyet	COPIL Spécifique	Passagers des Villes		Définition des accroches fonctionnelles et urbaines entre les pôles gare et Quartiers nord	A intégrer dans le cadre du PLUi/ Proposition de scénarii d'aménagement sur 4 secteurs. Au Nord, impact sur le secteur Moulon avec la libération des emprises liées aux démolitions des tours par l'OPHLM dans le cadre du NPRU, en lien avec COMITEC et la gare																						
COCONSTRUCTION	Maison du Projet	Bourges Plus	M.Magloire	Mme Guin				Espace à mobiliser pour le suivi de l'étude urbaine notamment									Mise en place														
COCONSTRUCTION	démarche de coconstruction	Ville	SGD					Instance à mobiliser dans le cadre de l'étude urbaine								08-juin	Atelier		Atelier	Atelier	Atelier	Atelier	Atelier	Atelier							
GUSP	Mise en place d'une nouvelle démarche	Bourges Plus																													
CAPACITE FINANCIERE	Etude sur la capacité financière des maitres d'ouvrage	ANRU DGFIP																													
	Déroulé Etude urbaine	Bourges Plus *DUO*	M.Magloire	M.Rebeyrol			X		Rédaction de la programmation urbaine par Bourges Plus (DUO)											mi novembre : COTECH / fin novembre : Comité de validation / validation programmation et diag	Phase 2 : scénarii	Mise en débat des scénarii	début mars : COTECH/ mi mars : Comité de validation	Phase 3 : plan guide des déplacements Phase 4 : Plan de référence	début juin : COTECH/ fin juin : Comité de validation	Traduction en convention financière		
									partage du CC et validation par membres COPIL		15/03 : service marché					Consultation	Analyse des offres	notification si accord ANRU sur demarrage anticipé	Phase 1 : diagnostic							Phase 5 : mise en œuvre opérationnelle	**COPIL Partenarial**	**COMITE D'ENGAGEMENT**