

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN BRUNETIERE A VOIRON

*COFINANCE PAR L'ANRU,
LA REGION AUVERGNE RHONE-ALPES ET
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
DANS LE CADRE DU NPNRU*



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



AUVERGNE – Rhône-Alpes*



Sommaire

PARTIE 1	Contexte et cadrage du projet	Page
Article 1.	Le programme de Restructuration Urbaine du Pays Voironnais	4
Article 2.	Orientations stratégiques du Contrat de Ville	4
Article 3.	Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	7
PARTIE 2	Présentation du projet du projet de renouvellement urbain du quartier Brunetière	
Article 4.	Présentation du quartier d'intervention : Brunetière	7
Article 5.	Présentation du programme de renouvellement urbain	10
Article 6.	Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	12
Article 7.	Gouvernance et conduite de projet	13
PARTIE 3	Éléments relevant du protocole de préfiguration	
Article 8.	Modalités de financement par l'ANRU	15
Article 9.	Modalités de financement de la Région Auvergne Rhône-Alpes dans le cadre du protocole de préfiguration	15
Article 10.	Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	15
Article 11.	Modalités de financement par la Communauté du Pays Voironnais	15
Article 12.	Opération faisant l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé : la démolition de la barre H, 30 logements (OPAC 38)	17
Article 13.	Les opérations de réhabilitation et résidentialisation de 160 logements (OPAC 38)	17
Article 14.	Les équipements : la rénovation des salles Jean Moulin	19
Article 15.	Ingénierie et études	20
Article 16.	Concertation habitante et accompagnement au changement	21
Article 17.	Durée du protocole de préfiguration	22
Article 18.	Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – points de rendez-vous avec l'ANRU	22
Article 19.	Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	22

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

- Le Préfet de l'Isère, délégué territorial de l'ANRU
- La Région Auvergne Rhône-Alpes
- La Caisse des dépôts et consignations
- La Communauté d'agglomération du Pays Voironnais
- La ville de Voiron
- L'OPAC 38
- PLURALIS

Préambule

Le projet de renouvellement urbain du quartier Brunetière à Voiron intègre de manière systémique l'ensemble des axes du triptyque du développement durable en visant une plus-value sur le champ social, économique et environnemental.

Le projet s'inscrit en cohérence avec les orientations des documents de planification à l'échelle de l'aire urbaine Grenobloise (SCOT), de l'intercommunalité (Contrat de Ville, PLH, PDU, Projet de territoire) et de la commune (PLU).

Ainsi, le Projet Brunetière répond aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) qui, au sein de son Projet d'Aménagement et Développement Durable, programme de :

- développer « **une offre de logements plus équitable et responsable** » ;
- « **stimuler l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants notamment pour permettre leur mise aux normes énergétiques** » ;
- « **favoriser la mixité sociale et réduire la fragmentation sociale et spatiale, par des politiques et des actions publiques qui corrigent les effets du marché** » ;
- « **favoriser la mixité urbaine et intensifier l'utilisation des espaces économiques** ».

Le portage politique et technique réalisé depuis plusieurs années sur l'Agglomération du Pays Voironnais est dans la lignée de l'enjeu décliné par le SCOT : « ***Pour les quartiers défavorisés ou relevant de la politique de la ville, l'enjeu est d'atteindre un niveau acceptable en termes de qualité urbaine et d'équilibre social, pour en modifier suffisamment l'image et le cadre, afin qu'ils puissent contribuer à l'attractivité générale de la ville et à la dynamique globale du territoire.*** »

Le renouvellement urbain du quartier Brunetière, au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais s'inscrit dans sa troisième orientation « ***renover les quartiers, réhabiliter et adapter les logements existants*** » ainsi que celle de « ***renforcer l'offre de logements abordables et favoriser les trajectoires résidentielles*** ».

Appuyé par son Contrat de Ville, le renouvellement urbain du quartier Brunetière a pour ambition d'apporter une réponse aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux tout en suscitant de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à réduire les inégalités à l'échelle de l'agglomération.

Le protocole de préfiguration est la première étape de contractualisation du projet de renouvellement urbain. Destiné à financer un programme d'études et des moyens d'ingénierie, il permet la conception de projets urbains de qualité et la définition des conditions de leur faisabilité et de leur réalisation.

Cette phase de réflexion sur les objectifs du projet interrogera tout particulièrement l'articulation avec la stratégie inscrite dans le contrat de ville.

PARTIE I CONTEXTE ET CADRAGE DU PROJET

Article 1 Le programme de Restructuration Urbaine du Pays Voironnais

Les résultats des études ont été intégrés dans la démarche de restructuration urbaine initiée par la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais en 2010 associant les communes et les bailleurs PLURALIS et OPAC 38, autour de trois autres quartiers d'habitat social sur les communes de Moirans (Quartier Champlong les Fleurs), Voiron (quartier Baltiss) et Voreppe (quartier Bourg-vieux).

L'enjeu de la restructuration urbaine tend à renforcer la cohésion territoriale des quatre principaux quartiers d'habitat social du Pays Voironnais, c'est-à-dire les quartiers du Contrat de Ville et le quartier de Champlong-Les fleurs. Ces quartiers sont composés de 1676 logements soit 32% de l'habitat social du Pays Voironnais et regroupent plus de 4500 habitants.

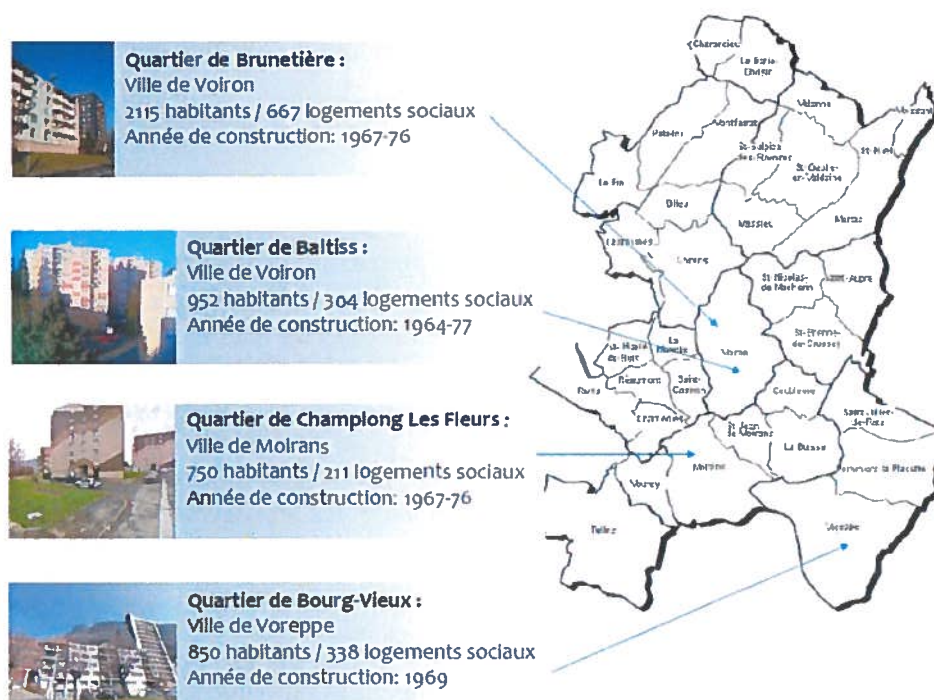


Illustration 1: Les 4 projets en restructuration urbaine du Pays Voironnais

Au regard de la tension existante dans le domaine du logement, en particulier du locatif social, l'entretien de ce parc et, au-delà, son adaptation aux conditions de vie actuelles apparaît comme une nécessité. Compte tenu du vieillissement de ces quartiers et des besoins pointés, il est donc apparu opportun de porter un projet de transformation durable de ces quartiers, afin de maintenir cette offre de logement social et de réfléchir au devenir de ces quartiers avec la perspective de leur intégration dans la ville. Pour aller au-delà de la simple réhabilitation, le Pays Voironnais a proposé d'intervenir pour effectuer l'effet levier nécessaire à la restructuration urbaine de ces quartiers. Le Pays Voironnais est donc co-financeur des projets à hauteur de 18 millions d'euros à partir de 2012 et jusqu'en 2024. Ces financements seront conditionnés au respect de critères de développement durable. Au total sur les 4 quartiers, le projet représente plus de 69M€ et plus de 109M€ si l'on ajoute les coûts de reconstructions induites par les démolitions de logements.

Article 2 Orientations stratégiques du Contrat de Ville

Sous l'impulsion de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais qui a intégré la compétence Politique de la Ville lors de sa création en 2000 et au travers des différents dispositifs mis en place, le territoire s'est progressivement structuré et a développé une politique globale et coordonnée en

direction des quartiers les plus en difficultés.

Succédant à l'ancien Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007-2014), le nouveau Contrat de Ville (2015-2020) du Pays Voironnais a été signé le 9 juillet 2015, simultanément à la signature des six autres contrats du département de l'Isère. L'ensemble des partenaires (État, Région Auvergne Rhône-Alpes, Département de l'Isère, CAF de l'Isère, les communes de Voiron et Voreppe, l'association des bailleurs sociaux de l'Isère et la CAPV) s'est alors engagé pour la période 2015-2020 autour d'une stratégie d'action commune afin de répondre aux enjeux identifiés autour de la cohésion sociale, du développement économique et de l'emploi et du renouvellement urbain et du cadre de vie.

L'objectif du pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville est celui d'une « amélioration tangible de la vie quotidienne des habitants, en particulier de ceux qui résident dans le logement social ». Il doit permettre de prévoir la programmation de « création d'équipements, la mobilité dans le parc résidentiel et l'installation de nouvelles activités dans le quartier ». Le Contrat de Ville doit donc prévoir « les objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale » liés aux opérations de renouvellement urbain. Les éléments inscrits dans ce pilier s'inscrivent dans les grandes orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat adopté pour la période 2012-2017.

Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain se décline selon les 3 orientations stratégiques suivantes :

Orientation stratégique	Objectif opérationnel
Mettre en œuvre le projet de restructuration urbaine du quartiers d'habitat social Brunetière	Assurer le renouvellement urbain du quartiers et améliorer son intégration dans la ville
	Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par un environnement de qualité, une attractivité résidentielle, une mixité de fonctions et le renforcement du potentiel économique des quartiers
	Développer les travaux de réhabilitation afin de permettre des économies d'énergie, adapter les logements aux nouveaux modes de vie et permettre une accessibilité aux PMR
	Accompagner les habitants afin de permettre l'appropriation du logement et du quartier rénové
Poursuivre la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité	Accompagner la phase chantier du projet de restructuration urbaine afin de limiter les nuisances et permettre une pérennité des investissements réalisés
	Mieux coordonner les interventions pour une gestion de proximité concertée afin d'améliorer le fonctionnement du quartier tant dans ses dimensions sociales qu'urbaines et le partage de l'espace public
	Améliorer et/ou maintenir la tranquillité publique
Favoriser la mixité sociale	Améliorer la mixité sociale par la mise en place d'une politique concertée d'attribution des logements sociaux
	Améliorer la mixité sociale par la mixité de l'habitat notamment via la vente de logements sociaux et la construction de logements en accession sociale sur les quartiers

> Orientation stratégique 1 : Mettre en œuvre les projets de restructuration urbaine des quartiers d'habitat social du territoire

Les quatre principaux quartiers d'habitat social de la Communauté d'agglomération font l'objet d'un programme de Restructuration urbaine afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de faire de ces quartiers des quartiers de ville comme les autres.

Ce projet de Restructuration urbaine concerne donc le quartier prioritaire et ceux en veille active du territoire, ainsi que le quartier de Champlong-Les fleurs à Moirans.

Au-delà des difficultés socio-économiques, des besoins de transformation urbanistique des quartiers ont été pointés dès 2006 :

- la rénovation du bâti,
- le désenclavement,
- l'amélioration et l'adaptation des espaces extérieurs,
- le renforcement de la mixité sociale, des services et de l'activité économique.

Il va donc s'agir à travers ce programme d'effectuer une transformation globale et non pas une simple réhabilitation ou un renforcement de l'entretien courant. L'intervention se concentrera sur les espaces extérieurs, les équipements, les services, les logements et les bâtiments.

Sur chaque quartier, une convention cadre multi-partite a été signée en 2012 afin de traduire les engagements de chaque partenaire.

Ces conventions décrivent les grands axes d'intervention et les engagements de chacun tels que :

- La présentation des quartiers et les principaux éléments de diagnostics
- Le contenu du projet (principes d'aménagements et opérations)
- Les engagements des parties sur les critères de recevabilité (y compris en matière de relogement et de reconstitutions des logements démolis)
- Les engagements financiers
- Les modalités d'évaluation et d'évolution du projet

À la suite de la signature des conventions, le Pays Voironnais a proposé l'élaboration et la signature d'une **charte pour l'insertion et l'emploi** le 26 juin 2013 dans le cadre de la Restructuration urbaine ainsi qu'une **charte de relogement partenariale intercommunale** le 31 juillet 2013.

> Orientation stratégique 2 : Poursuivre la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) est une démarche d'intervention partenariale à la fois coordonnée et partagée, entre ceux qui habitent la ville et les institutions qui ont la responsabilité de sa gestion au quotidien. Elle vise à améliorer la qualité de vie quotidienne des habitants, en répondant aux problèmes courants liés à l'habitat et au cadre de vie. Ces démarches doivent donc être poursuivies afin de garantir la pérennité des investissements réalisés. Dans le contexte des chantiers induits par la restructuration urbaine des quartiers du Pays Voironnais, la GUSP apparaît nécessaire pour limiter les conséquences sur la vie quotidienne des habitants et de garantir le succès de cette opération. Sur le quartier prioritaire de Brunetière, les bailleurs sociaux bénéficieront d'un abattement sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). En contrepartie de l'abattement de TFPB, les bailleurs s'engagent à mettre en place des actions pour l'amélioration des conditions de vie des habitants dans le cadre des démarches de GUSP. Cette convention en cours d'élaboration sera signée en décembre 2015 et annexée au Contrat de Ville. Ces conventions déclinées par organisme HLM se fixent les quatre priorités suivantes :

- Redynamiser la démarche de GUSP par le renforcement de la présence du personnel de proximité : création d'un poste d'agent chargé(e) de la GUSP et du Contrat de Ville
- Prévenir les incivilités : dégradations, gestion des déchets et encombrants/ épaves
- Effectuer des actions de sur-entretien pour permettre aux locataires d'avoir un cadre de vie équivalent à celui des autres quartiers de la ville
- Soutenir des actions en faveur de la concertation, la sensibilisation des locataires et l'insertion

Ainsi, « poursuivre la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) » forme une orientation majeure du Contrat de Ville. La GUSP constitue un objet complexe, à l'interface des problématiques urbaines et sociales. Elle revêt une importance particulière dans le contexte de restructuration urbaine et face aux enjeux d'appropriation et de respect du cadre de vie public et privé par les habitants du quartier. En cela, la GUSP peut constituer le nouveau laboratoire du développement social urbain et de la démocratie participative.

> Orientation stratégique 3 : Favoriser la mixité sociale

L'enjeu est de favoriser la diversité et l'équilibre de peuplement entre les différents quartiers de l'agglomération et de permettre aux habitants des quartiers d'avoir une plus grande mobilité résidentielle. La loi ALUR prévoit pour cela la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais et l'État. Cette nouvelle instance associera les représentants des maires, des bailleurs sociaux, des réservataires (action logement), des associations des locataires, des organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage, des associations d'insertion ou de défense des personnes en situation d'exclusion.

Article 3. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

La Conférence Intercommunale du Logement ainsi que la Convention de mixité et d'équilibre des territoires s'amorcent. La première Conférence Intercommunale du Logement co-présidée par la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais et l'État s'est tenue le 11 décembre 2015. Cette conférence adoptera des orientations en matière d'attribution de logements sociaux, ainsi que les modalités de coopération entre les bailleurs et les réservataires. Elle est en charge de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur. Elle élabore la convention sur les attributions, prévue par la loi du 21 février 2014. Cette convention sera annexée au Contrat de Ville et définira les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Au-delà de la politique d'attribution, les opérations de restructuration urbaine visent à favoriser la mixité sociale en redonnant de l'attractivité à ce parc et en développant l'accession sociale sur ces quartiers. Elle a partagé les principaux enjeux et orientations nécessaires à l'élaboration partenariale de la convention de mixité et d'équilibre des territoires.

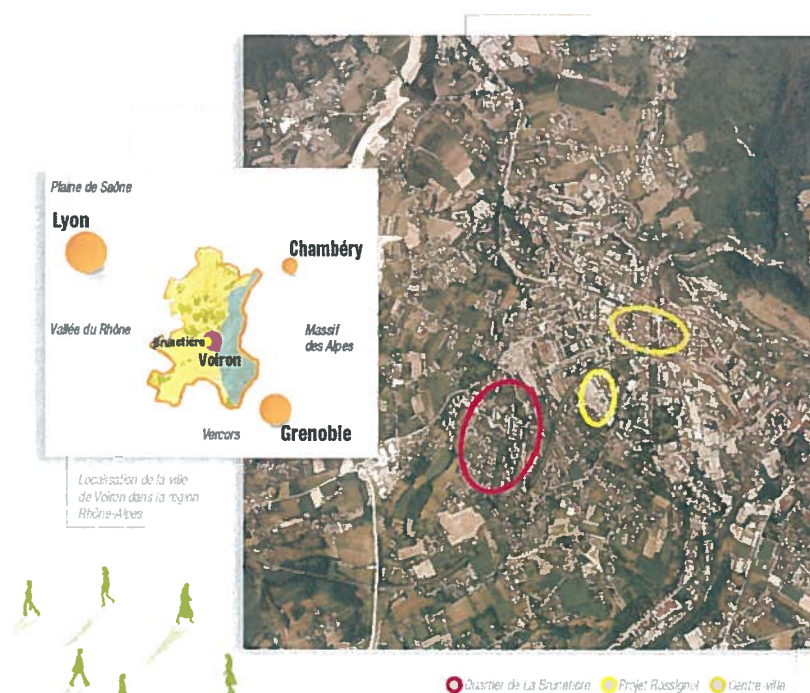
Les orientations déclinées dans la Convention de mixité et d'équilibre seront partagées avec les membres du comité de pilotage Contrat de Ville et du NPNRU Brunetière.

PARTIE 2 PRÉSENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER BRUNETIÈRE

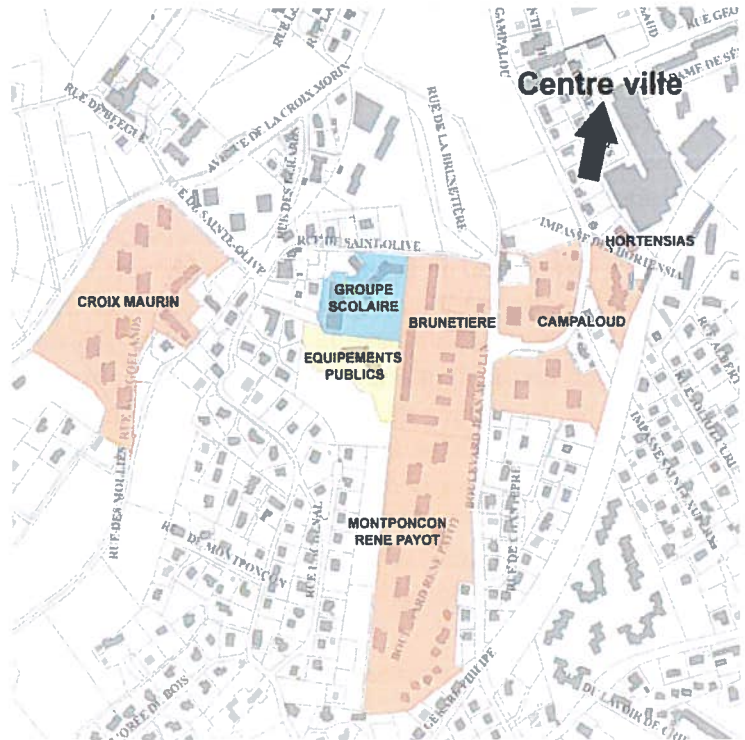
Article 4. Présentation du quartier d'intervention : Brunetière

Le Quartier Brunetière est situé à Voiron qui dispose d'une situation géographique privilégiée, au bord du massif de la Chartreuse, à 27 km au nord-ouest de Grenoble, 80 km au nord-est de Valence et 87 km au sud-est de Lyon.

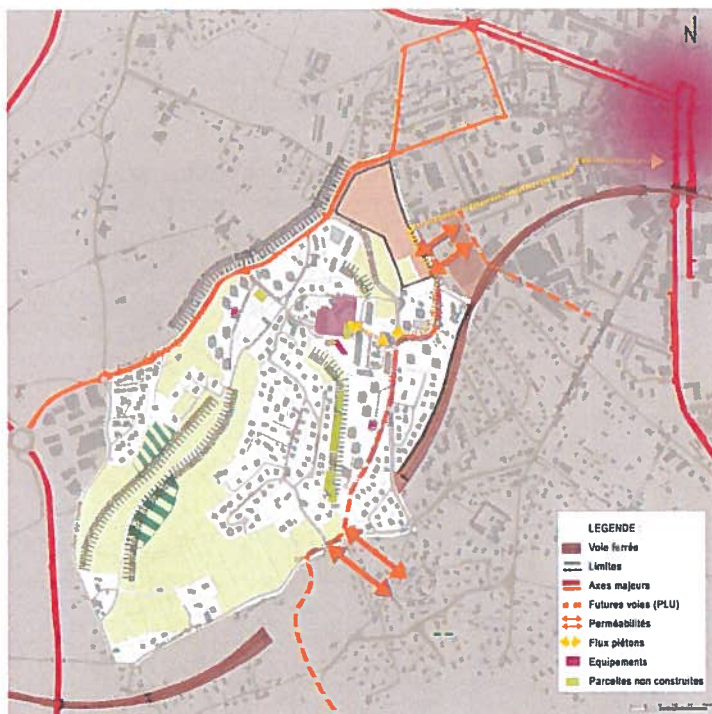
Document 1 : plans de situation de Voiron et du Quartier Brunetière



Construit entre 1967 et 1982 sur des terrains agricoles au sud-ouest de Voiron, le Grand Brunetière offre à cette époque un niveau de confort bien supérieur aux logements du centre-ville ancien. Réalisé en plusieurs étapes sous l'action de deux bailleurs (l'OPAC 38 et PLURALIS), le quartier est aujourd'hui composé de 5 sous-secteurs qui s'étendent sur environ 14 hectares (Brunetière, Montponçon, Campaloud, Hortensia et Croix Maurin). Le quartier du Grand Brunetière est le plus gros quartier d'habitat social du Pays Voironnais. Avec 684 logements sociaux représentant plus de 30 % du parc social de la commune et 11 % du parc social du territoire, le Grand Brunetière est le plus important quartier de l'agglomération. Il compte 1425 habitants dans le parc social et 2430 en intégrant l'habitat pavillonnaire, soit 12 % de la population communale. Des constructions supplémentaires étaient prévues sur le projet initial, mais n'ont finalement pas été réalisées. Deux types de tissus urbains (grands ensembles et pavillonnaire), se juxtaposent ainsi sans articulation ni transition. Tous deux se construisent en autarcie, sans relation avec leur environnement.



Document 2 : Sous secteurs du Quartier Brunetière

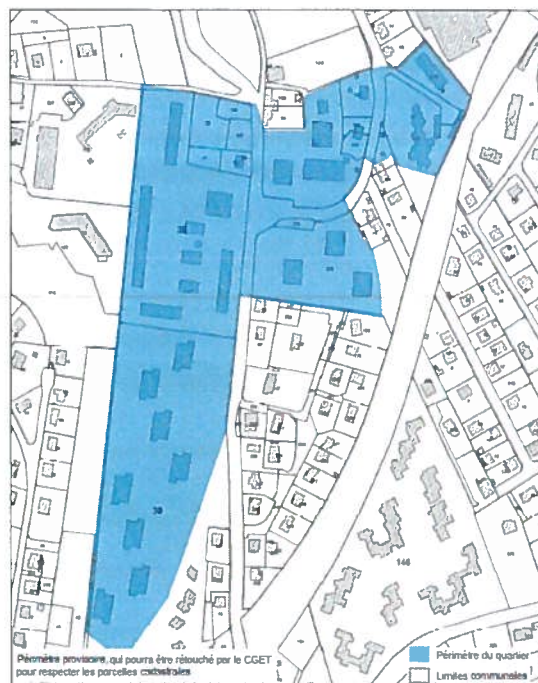


Document 3: Cartographie des enjeux du quartier Brunetière, étude urbaine Urbino

L'urbanisme développé, ainsi que la contrainte de la topographie, ont restreint les liaisons internes, notamment est-ouest. Constitué d'une partie est tournée vers la ville et d'une partie ouest et sud orientée vers du résidentiel mixte et un maillage vert, le quartier est séparé du centre-ville par des limites fortes : la voie ferrée, la rocade ouest et l'avenue de Croix Maurin, la topographie mouvementée ainsi que les grands tènements du cimetière et de l'industrie encore présente. Conçu historiquement en dehors de la ville, le quartier est aujourd'hui rattrapé par son développement et se situe en relative proximité avec le centre-ville de Voiron. Il est raccordé au reste de la ville par le réseau de transports en commun. Ce quartier concentre de nombreuses difficultés sociales et urbaines qui appellent un traitement particulier. Il possède néanmoins d'importants atouts (qualité paysagère, un attachement fort des habitants au quartier...).

Le territoire du Grand Brunetière a révélé des difficultés socio-économiques et des dysfonctionnements urbains forts lors de la réalisation, en 2005, d'un diagnostic social et urbain (Cabinet Trajectoires Reflex).

Depuis 2007, le quartier Brunetière est identifié comme territoire prioritaire de la politique de la ville au sein du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) et récemment du Contrat de Ville (hors secteur Croix Maurin). Ces outils de la Politique de la Ville ont permis de développer un ensemble d'actions concourant à l'amélioration des conditions de vie des habitants sans toutefois transformer en profondeur et durablement le cadre de vie et développer les mixités sociales et fonctionnelles du secteur. Au-delà des financements alloués, le CUCS puis le Contrat de Ville ont permis de fédérer les partenaires, communes, bailleurs, Pays Voironnais et acteurs des principaux quartiers d'habitat social du territoire autour d'objectifs communs. Ils ont également permis de souligner le vieillissement de ces quartiers, et leurs besoins dans les domaines de la rénovation du bâti, du désenclavement, de l'amélioration et de l'adaptation des espaces extérieurs. L'ampleur des difficultés pointées appelait à une intervention spécifique, avec des moyens dédiés importants.



Périmètre QPV CGET Quartier

En 2008-2009, la Ville de Voiron et la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais ont lancé une étude urbaine sur le quartier du Grand Brunetière (étude Urbino) en associant les bailleurs (OPAC 38 et PLURALIS). Compte tenu de l'ensemble de ces réflexions, il est apparu nécessaire de mener un projet de renouvellement urbain du quartier, l'objectif étant d'en faire un « quartier de ville comme les autres ».

Des études complémentaires ont permis d'affiner un scénario d'intervention :

- Actualisation du diagnostic social et urbain (2010 ; Trajectoires reflex),
- Approche Environnementale de l'Urbanisme (2011 ; GIRUS) financée par l'ADEME,
- Diagnostic et Étude pré-opérationnelle du secteur Brunetière OPAC 38 (2011-2014 ; Merlu et Bouvier).

Ce travail partenarial a abouti le 12 octobre 2012 par la signature d'une convention cadre entre le Pays Voironnais, la ville de Voiron, les bailleurs sociaux OPAC 38 et Pluralis.

Au regard des différentes études réalisées sur le secteur du Grand Brunetière, les grands enjeux de restructuration du quartier sont les suivants :

- Raccorder le quartier au reste de la ville,
- Faire évoluer et valoriser l'image du secteur en rénovant les bâtiments et en développant la mixité sociale et fonctionnelle,
- Trouver une polarité attractive, développer le maillage et une lisibilité du réseau de voiries, valoriser les équipements existants,
- Rénover les bâtiments en les adaptant aux nouveaux besoins (création / agrandissement de balcons, accessibilité des bâtiments et des logements, rénovation thermique...),
- Valoriser les espaces publics (espaces verts, espace de rencontre),
- Accompagner les populations, souvent en situation de fragilité, notamment dans le domaine de la parentalité, de l'insertion et de l'emploi.

Article 5. Présentation du programme de renouvellement urbain

L'objectif général du projet est l'insertion urbaine de ce quartier en s'inscrivant dans la logique de développement de la ville.

Le projet de renouvellement urbain de Brunetière tend à répondre aux objectifs opérationnels suivants, identifiés au titre du volet urbain du Contrat de Ville et en articulation avec les politiques d'aire urbaine et d'agglomération (SCOT, PLH, PDU, PLU, Projet de territoire).

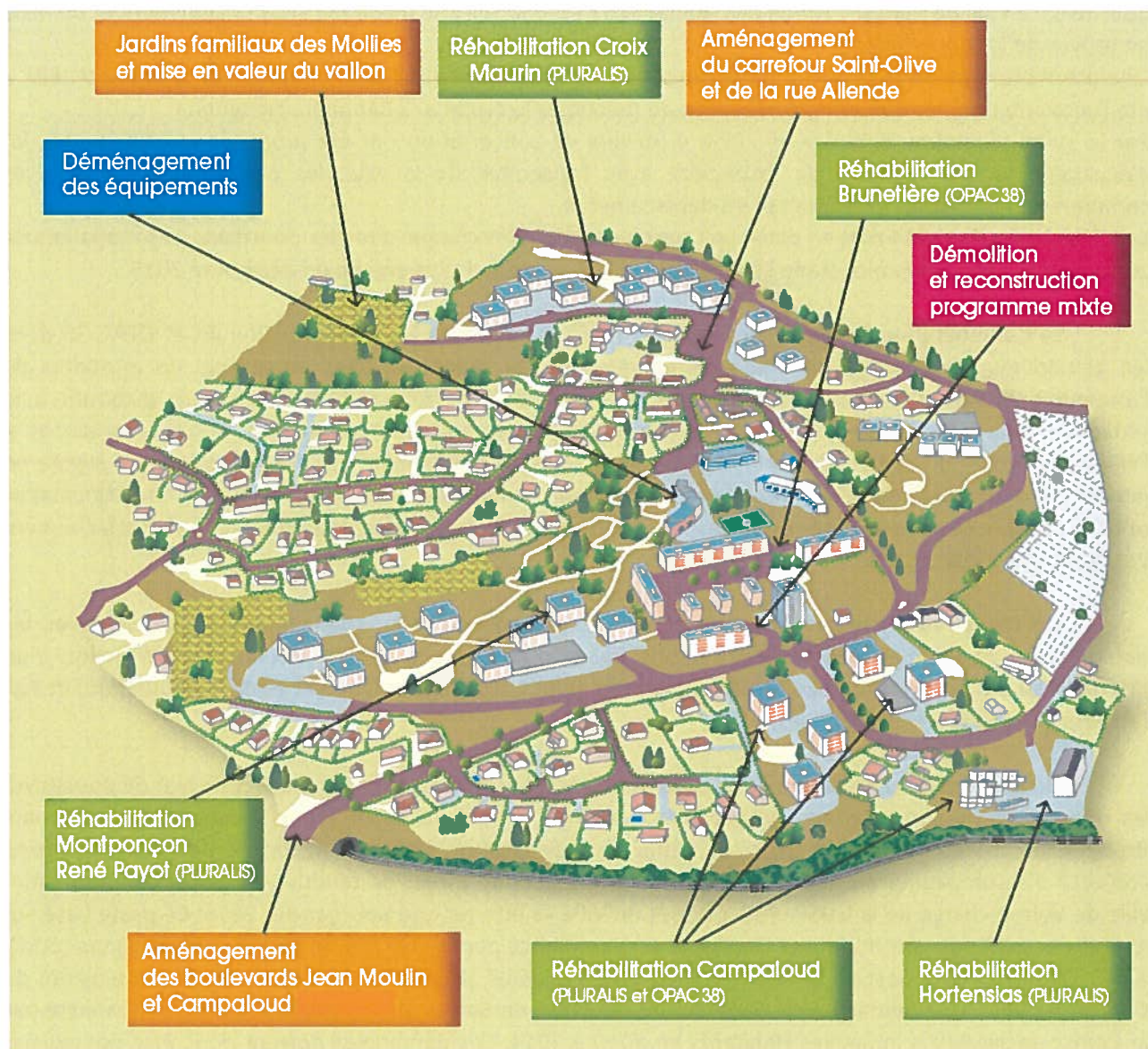
Programme Opérationnel	Maître d'ouvrage
Démolition / Construction de logements	
Démolition de 30 logements *	OPAC 38
Reconstruction de l'offre de logements sociaux démolis (hors site) **	OPAC 38
Construction de logements en accession sociale sur site (tènement de la Barre H)	DAUPHILOGIS
Réhabilitations / Résidentialisation	
Réhabilitation Brunetière (160 logts)	OPAC 38
Résidentialisation / Aménagements des espaces extérieurs Brunetière	OPAC 38
Réhabilitation Campaloud (21 logts)	OPAC 38
Résidentialisation/Aménagements des espaces extérieurs Campaloud	OPAC 38
Réhabilitation Croix Maurin (169 logts)	PLURALIS
Réhabilitation Campaloud (97 logts)**	PLURALIS
Résidentialisation/Aménagements des espaces extérieurs Campaloud **	PLURALIS
Réhabilitation Montponçon / René Payot (170 logts) **	PLURALIS
Résidentialisation/Aménagements des espaces extérieurs Montponçon / René Payot **	PLURALIS
Réhabilitation Villas Montponçon	PLURALIS
Réhabilitation Hortensias (16 logts)	PLURALIS
Aménagements	
Requalification du carrefour Saint Olive	VILLE DE VOIRON
Mise en valeur Vallon des Mollies- phase 2	VILLE DE VOIRON
Requalification du boulevard Jean Moulin	VILLE DE VOIRON
Requalification du boulevard Campaloud	VILLE DE VOIRON
Reprise carrefour Moulin/Campaloud/Brunetière + requalif rue de la Brunetière **	VILLE DE VOIRON
Carrefour Brunetière/St Olive**	VILLE DE VOIRON
Requalification jonction Barbusse/ St Olive **	VILLE DE VOIRON
Équipements	
Démolition équipements	VILLE DE VOIRON
Relocalisation équipement + Programme intérêt collectif	VILLE DE VOIRON
Rénovation des salles Jean-Moulin **	VILLE DE VOIRON
Rénovation façades école Jean Moulin **	VILLE DE VOIRON
Reprise du bâtiment du RIH suite à son déménagement **	VILLE DE VOIRON
Ingénierie / étude	
Étude de programmation activité économique, commerciale, artisanale **	CAPV
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage **	CAPV
Ingénierie chef de projet (0,5 ETP)	CAPV
Concertation habitante / accompagnement au changement	
Création de la Maison du Projet**	VILLE DE VOIRON
Animation de la Maison du Projet **	VILLE DE VOIRON
Formation des acteurs à l'accompagnement au changement, à la participation **	VILLE DE VOIRON
Travail accompagnement au changement / mémoire du quartier	OPAC 38

Opérations intégrées au sein du protocole de préfiguration

* Opération faisant l'objet d'une demande de démarrage anticipé des travaux

** Opération supplémentaire ou enrichie par rapport à la convention cadre de 2012

Le programme de travaux prévoit la réhabilitation des bâtiments et des logements, la démolition d'un bâtiment de logement, une reconstruction des aménagements extérieurs et des équipements. La cartographie située ci-dessous permet d'illustrer et de localiser le programme d'intervention sur le quartier.



Document 6 : Cartographie du programme de renouvellement urbain sur le quartier Brunetière (W&Z Associés)

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

Les différentes phases du projet font l'objet de réunions publiques entre habitants, élus, techniciens, bailleurs et les autres partenaires impliqués sur le projet. La mobilisation des habitants a débuté dans le cadre de la GUSP dès 2009-2010. Plusieurs ateliers et groupes de travail ont été organisés et ont permis d'identifier les attentes des habitants sur les améliorations de fonctionnement au quotidien des quartiers. La Ville de Voiron a confié au Cabinet W&Z et associés une mission d'accompagnement et de mise en œuvre de la concertation.

Une première réunion publique a été organisée le 17 septembre 2013 sur le quartier de Brunetière. Elle a été l'occasion pour les différents partenaires de présenter le projet aux habitants présents.

Par la suite, d'octobre 2013 à avril 2014, 4 ateliers de concertation ont été proposés aux habitants afin d'échanger sur les relations de Brunetière avec l'ensemble de la ville, les équipements publics, les commerces, les espaces extérieurs et les déplacements.

La loi du 21 février 2014 met en place un Conseil citoyen dans chaque quartier prioritaire. Les modalités de concertation envisagées à ce stade s'articulent avec la création de cet organe en décembre 2015.

La Confédération Syndicale des Familles (CSF) accompagne les locataires Pluralis et OPAC 38 dans les démarches de concertation. Plusieurs ateliers ont été organisés, avec un groupe de locataires de l'immeuble démolit et la Confédération Syndicale des Familles. Ces ateliers ont permis d'aboutir à la rédaction d'une déclinaison locale de la charte de relogement intercommunale et partenariale et à l'élaboration d'un document d'information sur les étapes du relogement. La Charte locale a été signée en janvier 2014. Un guide du relogement a été remis à tous les habitants concernés. À ce jour, les 30 locataires ont été relogés et ont souhaité rester dans le quartier. Ce choix géographique témoigne de l'attachement des habitants à leur quartier.

Un travail autour de la mémoire et de l'accompagnement au changement est engagé avec les habitants en partenariat avec les associations Dyade « la Voix des gens » (Interview et rédaction d'un journal), Colibri Video (interviews d'habitants notamment autour du relogement et de la démolition) et Agil (ateliers d'écriture avec les familles).

Dans le cadre du protocole de préfiguration et de la convention pluriannuelle, il s'agit de poursuivre les démarches de concertation engagées ces dernières années sur le projet de Renouvellement Urbain Brunetière tout en l'articulant avec les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Dans l'objectif d'accompagner au mieux les habitants et usagers du projet de renouvellement urbain, un agent ville de Voiron chargé de la GUSP et du Contrat de Ville va être recruté pour janvier 2016. Ce poste basé sur le quartier au Relais des Initiatives Habitants sera cofinancé par la Ville Voiron (40%) et les bailleurs (60%). Ainsi, « poursuivre la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) » forme une orientation majeure du Contrat de Ville. Une démarche de GUSP sur les quartiers de Baltiss et Brunetière à Voiron a été initiée par le Centre social Relais Initiatives Habitants de 2010 à 2014. Ces démarches doivent donc être poursuivies afin de garantir la pérennité des investissements réalisés. De plus, dans le contexte du chantier induit par la restructuration urbaine du quartier Brunetière et son inscription dans le NPNRU, relancer la démarche de GUSP apparaît indispensable afin de limiter les conséquences sur la vie quotidienne des habitants par l'accompagnement et l'anticipation des nuisances liées au chantier et ainsi garantir le succès de cette opération.

Les besoins identifiés pour ce poste sont les suivants :

- Animer la GUSP dans le contexte du Contrat de Ville et du NPNRU
- Être le référent maison du projet ANRU
- Être un relais de terrain sur les retours du chantier Restructuration Urbaine
- Coordonner la participation habitante et les structures associatives
- Être le référent communal du Contrat de Ville

– Assurer l'accompagnement associatif pour le développement des associations du quartier. De nombreuses associations d'habitants qui interviennent pour organiser des moments festifs, des actions sportives et culturelles, sont présentes sur le quartier. Mais ces associations restent fragiles et peu autonomes dans leur fonctionnement.

La concertation s'articulera autour de la « Maison du Projet » où seront animés les actions, les événements autour du projet et les travaux sur la mémoire du quartier.

Mener un projet de renouvellement urbain pour Brunetière concerté est indispensable, pour parvenir à la qualité, l'habitabilité et la durabilité. Cet enjeu s'inscrit dans la participation du Conseil Citoyen qui témoigne du pouvoir d'agir des habitants.

Modalités de concertation prévues par les bailleurs pour les opérations de réhabilitation-résidentialisation

OPAC 38

Des réunions publiques de présentation du projet ont été organisées en septembre 2014 et des ateliers avec les habitants seront mis en place pour valider les aménagements prévus sur les espaces extérieurs. Les locataires se sont prononcés sur le programme de travaux conformément au dispositif réglementaire, soit la Circulaire n° 93-60 du 6 août 1993 relative à la concertation.

À l'issue des travaux, un comité de résidence sera mis en place. Composé d'habitants, des gestionnaires, des exploitants et des partenaires, il aura pour objectif l'accompagnement des habitants pendant la phase de travaux, et pour finalité leur appropriation des nouveaux équipements, la vérification de l'atteinte des cibles énergétiques visées par les travaux.

PLURALIS

Pluralis organisera des réunions de concertations avec les locataires de chaque résidence afin de présenter le programme de travaux et sera présent tout au long du projet pour répondre aux questions et attentes des habitants.

Article 7. Gouvernance et conduite de projet

Les instances techniques et de pilotage, mises en place pour la phase pré-opérationnelle, sont organisées de la même façon pour le suivi du projet :

7.1. Gouvernance

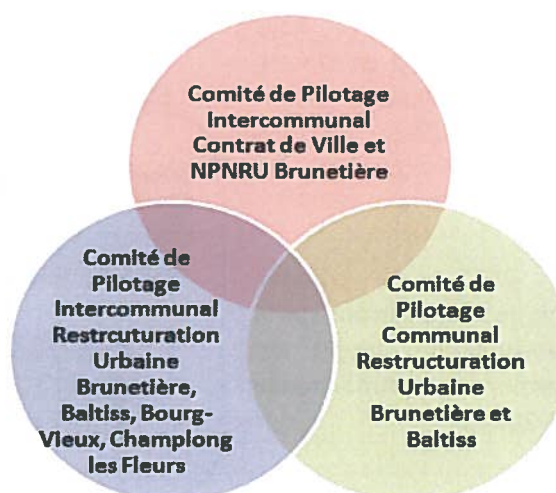
Il est proposé de mettre en place une conduite de projet intégrée. Pour répondre à cette approche intégrée, la gouvernance du Contrat de Ville s'articulera étroitement avec la conduite du projet Brunetière.

Comités de pilotage

Le Comité de pilotage est l'instance politique de décision et de proposition en matière d'orientation des projets et de financements. Le comité de pilotage analyse et a en charge la mise en cohérence politique des projets en amont des décisions des maîtres d'ouvrages (Communes, Bailleurs, Pays Voironnais). Il s'adjoindra toutes les compétences nécessaires à ses réflexions et organisera la concertation avec les partenaires.

À l'échelle du projet de renouvellement urbain Brunetière, trois comités de pilotage s'articulent :

– Un comité de pilotage communal Restructuration urbaine Brunetière et Baltiss



- Un comité de pilotage intercommunal restructuration urbaine autour des 4 projets (Brunetière, Baltiss, Bourg-vieux, Champlong-les Fleurs)
- Un comité de pilotage intercommunal Contrat de Ville et NPNRU Brunetière.

Le Comité de pilotage intercommunal Contrat de Ville et NPNRU Brunetière est constitué de l'ensemble des partenaires du Contrat de Ville et du projet de restructuration urbaine : les élus du Pays Voironnais, les maires des communes, leurs adjoints, le directeur de Pluralis, le directeur de l'OPAC 38, les représentants de l'État, de l'ANRU, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ensemble des signataires du Contrat de Ville.

Le pilotage global du Contrat de Ville, y compris son volet urbain, est assuré par la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais. À cet effet, depuis 2010 et le début des réflexions autour des projets de restructuration urbaine, la CAPV pilote la coordination générale des projets de restructuration urbaine.

7.2. Conduite de projet

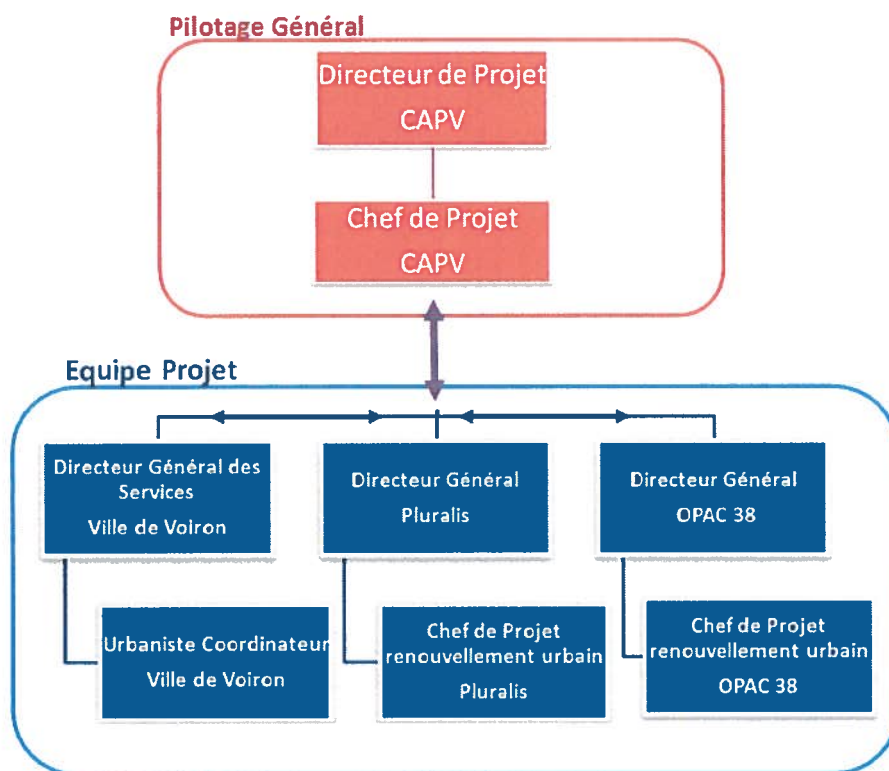
Le pilotage stratégique et la direction du projet sont conduits par le Directeur de projet, Directeur du secteur solidarités et CIAS qui supervise le projet, et par un chef de projet restructuration urbaine et Contrat de Ville à temps plein (disposant en appui d'une assistante administrative et financière) qui pilote et coordonne le projet pour 50% de son temps de travail.

Ce pilotage repose sur une équipe projet qui rassemble autour du Directeur et du Chef de projet CAPV les membres suivants :

- le Directeur Général des Services, Ville de Voiron
- le Directeur des services techniques, Ville de Voiron
- l'urbaniste coordinateur, Ville de Voiron à 20 % sur les projets Baltiss et Brunetière
- Un Agent Ville de Voiron à temps plein chargé de la GUSP et du Contrat de Ville. Ce Poste est cofinancé par la Ville et les Bailleurs pour début 2016.
- Le Directeur Général OPAC 38 et son représentant
- Le Directeur Général Pluralis et son représentant

L'équipe projet a à sa charge la déclinaison technique et opérationnelle du projet sous la forme de comité technique NPNRU Brunetière. Cette équipe pluridisciplinaire mobilise l'ensemble des compétences locales nécessaires à la conception et à la réalisation du projet et s'associera l'ensemble des compétences externes nécessaires. Les techniciens des partenaires (État, ANRU, Région Auvergne Rhône-Alpes, la Caisse des Dépôts et Consignation, le Pays Voironnais, la Ville de Voiron, l'OPAC 38 et Pluralis) y sont représentés. Cette instance prépare les comités de pilotage.

En 2016, les comités techniques travailleront sur la préparation du projet de convention pluriannuelle (2017-2024).



PARTIE 3 ÉLÉMENTS RELEVANT DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Article 8. Modalités de financement par l'ANRU

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau situé page 15. 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.

Article 9. Modalités de financement de la Région Auvergne Rhône-Alpes dans le cadre du protocole de préfiguration

La Région se positionnera sur ses financements dans le cadre des instances partenariales mises en place, et en référence aux engagements pris dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020.

Article 10. 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 page 15. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11. Modalités de financement par la Communauté du Pays Voironnais

Le Pays Voironnais interviendra sur les opérations visées dans le tableau financier suivant selon les modalités prévues dans le cadre de la convention de cadrage signée le 12 octobre 2012 entre la ville de Voiron, la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, les bailleurs sociaux OPAC 38 et Pluralis.

Programme Opérationnel intégré au sein du protocole de préfiguration

Programme Opérationnel intégré au sein du protocole de préfiguration	Maître d'ouvrage	Montant prévisionnel de l'opération	Assiette de Subvention	Montant de subvention ANRU	Montant de subvention Région ***	Montant de subvention CDC	Montant de subvention CAPV *	Date de démarrage (mois et année)
Démolition								
Démolition de la barre H de 30 logements *	OPAC 38	1 177 913 €					570 000 €	Février 2016 (5 mois)
Réhabilitations / Résidentialisation								
Réhabilitation Brunetière (160 logis)	OPAC 38	563 028 ***			Droit commun Région habitat OEB : 250 000 €		3 138 337 €	Avril 2016 (26 mois)
Résidentialisation / Aménagements des espaces extérieurs Brunetière	OPAC 38	452 724 **			En attente de décision de l'Exécutif			Avril 2016 (26 mois)
Équipements								
Rénovation des salles Jean-Moulin	VILLE DE VOIRON	200 000 €			En attente de décision de l'Exécutif			2016
Ingénierie / étude								
Étude de programmation activité économique, commerciale, artisanale	CAPV	15 000 €				7 500 €		Juin 2016
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	CAPV	15 000 €			En attente de décision de l'Exécutif	7 500 €		Janvier 2016 (12 mois)
Ingénierie chef de projet (0,5 ETP)	CAPV	57 500 €	57 500 €	23 000 €				Janvier 2016 (12 mois)
Concertation habitante / accompagnement au changement								
Création de la Maison du Projet (aménagement)	VILLE DE VOIRON	15 000 €						Janvier 2016 (12 mois)
Outils de concertation et de communication de la Maison du Projet	VILLE DE VOIRON	1 000 €						Janvier 2016 (12 mois)
Formation des acteurs à l'accompagnement au changement, à la participation	VILLE DE VOIRON	5 000 €			En attente de décision de l'Exécutif			2016
Travail accompagnement au changement / mémoire du quartier	OPAC 38	14 000 €						Juin 2016
Total		1 500 413 €	57 500 €	23 000 €			3 708 337 €	

* Opération faisant l'objet d'une demande de démarrage anticipé des travaux

• Montant de subvention CAPV prévisionnels prévus dans la convention cadre de 2012 : ceux-ci peuvent être revertés lors de l'élaboration de la matrice financière pour la convention pluriannuelle

--- Montants sous réserve de validation des dossiers par un vote des élus en Commission Permanente de la Région

*** Montants minimums prévisionnels sous réserve des résultats des appels d'offres

Article 12. Opération faisant l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé : la démolition de la barre H, 30 logements (OPAC 38)

Après la réalisation d'un diagnostic architectural et urbain sur le patrimoine de l'OPAC 38, la démolition de la Barre H de 30 logements situés aux 14, 15 et 16 rue Henri Barbusse (20 PLUS et 10 SNC soit 10 T3, 15 T4, 5 T5) est apparue comme une réelle opportunité de transformation du quartier.

Cette déconstruction permettra :

- l'ouverture du quartier sur la ville,
- la mise en valeur des qualités paysagères du site par la suppression d'un masque bâti existant,
- le réaménagement du boulevard, le report de places de stationnement et d'un axe de mobilité douce,
- le dégagement d'une opportunité foncière en front de boulevard permettant de sortir le quartier de sa monofonctionnalité par l'implantation de commerces, logements en accession, équipement public (relocalisation du Relais Initiatives Habitants)...

Le tènement dégagé par cette déconstruction pourra ainsi accueillir un nouveau bâtiment qui sera construit en bordure du Boulevard Jean Moulin et qui, compte tenu du dénivelé du terrain à cet endroit, ne viendra pas contrarier l'impression d'ouverture offerte par la démolition.

Ce bâtiment accueillera des logements en accession sociale sous maîtrise d'ouvrage privée à l'étage et le rez-de-chaussée sera composé de locaux pouvant accueillir des activités. Celles-ci seront en partie constituées par des services municipaux transférés (Relais Initiatives Habitants) et en partie par des activités commerciales. L'accession sociale permet de faciliter la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements et en fluidifiant les trajectoires résidentielles sur le secteur.



Document 7 : Vue avant la démolition



Document 8 : vue projetée après la démolition

Conformément à la convention de 2012, le projet prévoit la reconstruction de 1,5 logements pour 1 logement démolit soit la reconstruction de 45 logements locatifs sociaux hors site, sur la commune de Voiron. La reconstitution de l'offre se conformera aux orientations du PLH, et comprendra environ 32 logements en PLUS et 13 PLAI.

La reconstruction à cibler en lien avec l'ANRU reste à travailler, car les opérations de reconstitution de l'offre ciblées actuellement sont « déjà financées » et ne peuvent être intégrées à ce cadre contractuel.

Article 13. Les opérations de réhabilitation et résidentialisation de 160 logements (OPAC 38)

Dans le cadre du protocole de préfiguration, l'OPAC 38 demande un financement de la Région Auvergne Rhône-Alpes pour son programme de résidentialisation. L'opération de réhabilitation de l'OPAC 38 a, quant à elle, déjà fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du « droit commun habitat » de la

13.1 Réhabilitation des 160 logements OPAC 38 du sous-secteur Brunetière

Le sous-secteur Brunetière (160 logements) est le plus grand du Grand Brunetière. Situé au centre du quartier, il est réparti sur 7 bâtiments. Le démarrage prévisionnel des travaux de réhabilitation des logements OPAC 38 du sous secteur Brunetière est prévu pour février 2016. Avant la rénovation, l'étiquette énergétique du diagnostic performance énergétique (DPE) est en D (entre 161 et 210 kWhEP/m3/an). Après rénovation, l'étiquette énergétique sera en C pour atteindre un niveau BBC compatible. Le gain est estimé à 40% sur les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Programme de réhabilitation :

- Sur tous les bâtiments (A, B, C, D, E, F, G)

Amélioration thermique :

- Isolation des façades par l'extérieur
- Rénovation des toitures
- Changement des menuiseries d'accès aux balcons
- Remplacement des chaudières individuelles gaz par des chaudières à condensation
- Rénovation des réseaux eau froide
- Rénovation de la ventilation collective

Électricité et éclairage :

- Rénovation des installations électriques et de l'éclairage des communs

Accessibilité :

- Mise à niveau des communs
- Mise aux normes PMR des communs

Sécurité d'accès :

- Installation contrôle d'accès vidéo

Gestion des ordures ménagères :

- Externalisation du tri par containers enterrés

- Bâtiment G (50 logements) :

Accessibilité :

- Bâtiment rendu entièrement accessible par la création de 5 ascenseurs (création d'escaliers extérieurs).

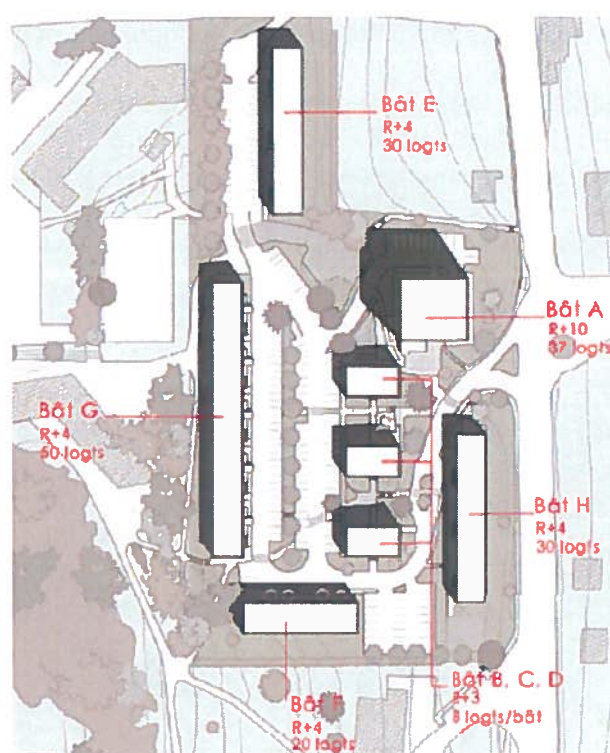
- Bâtiment B, C, D, E, F et G

Résidentialisation - extension de balcons :

- Création de terrasses privatives au RDC
- Création de stationnements sous terrasses pour le bâtiment G permettant de proposer des logements en RDC surélevé
- Accès aux balcons facilités (personnes âgées)
- Restructuration des entrées
- Création de balcons

- Bâtiment A :

- Création de Jardins d'hiver (niveaux 9 et 10)
- Remise aux normes PMR ascenseur n° 2.



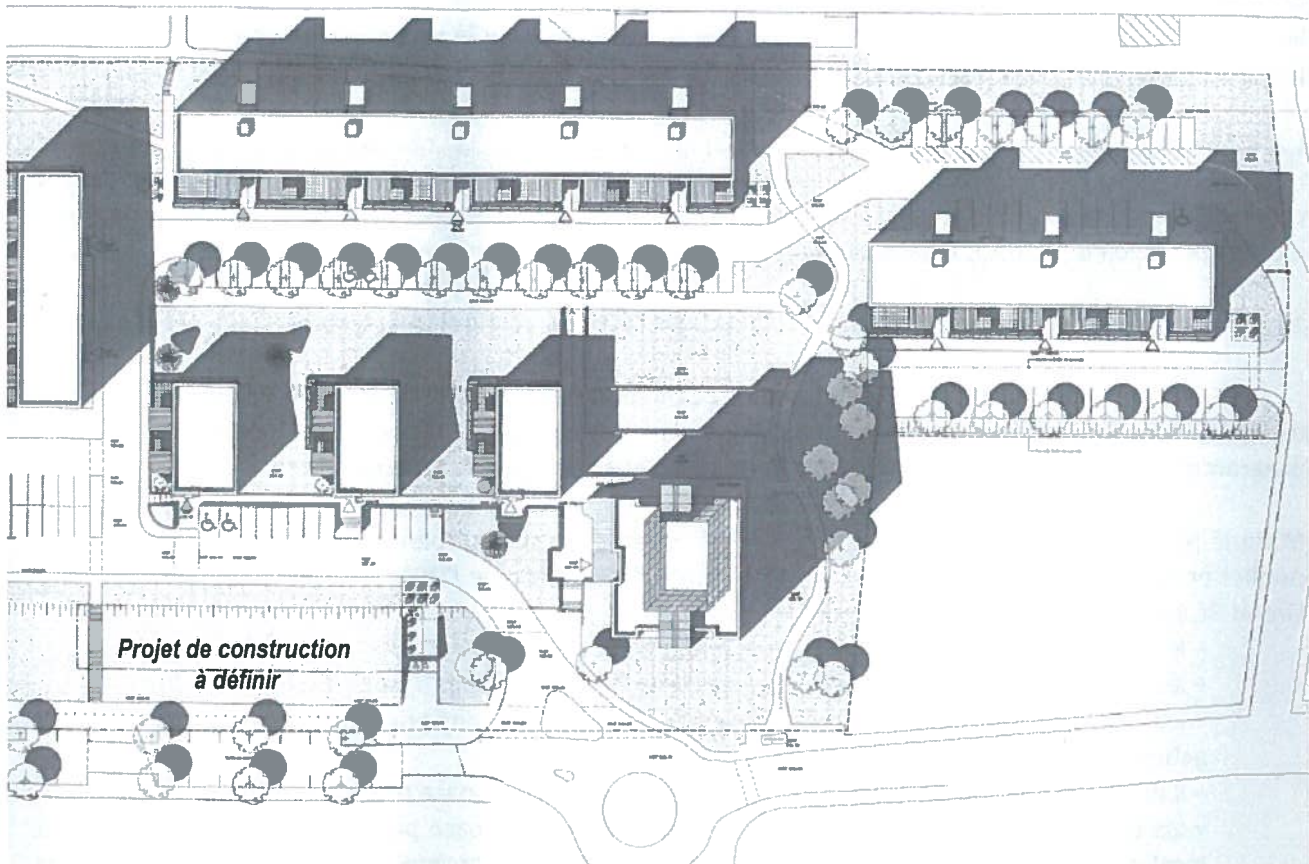
Document 9 : Bâtiments « Brunetière » OPAC

13.2 Residentialisation du sous secteur Brunetière (OPAC 38)

Le projet de restructuration vise à retrouver les pentes naturelles du terrain. Des remblais importants ont été réalisés lors de la construction des bâtiments. Il s'agit de traiter les espaces extérieurs,

de dégager les vues (démolition de la Barre H), de valoriser le paysage et de créer des espaces intermédiaires de qualité entre la voirie et les bâtiments. L'espace central aujourd'hui principalement consacré à la voiture sera libéré de moitié pour des espaces verts et des liaisons piétonnes. Le stationnement sera quant à lui hiérarchisé et équivalent en termes de places.

Il est programmé la reprise des extérieurs (maille piétonne, voirie, stationnement et abords) et des réseaux (Gaz, électricité, Télécom et fibre optique, éclairage public).



Document 10: Plan Masse de la Résidentialisation et traitement extérieur du sous-secteur Brunetière OPAC, Cabinet Bouvier

Article 14. Les équipements : la rénovation des salles Jean Moulin

Les salles Jean Moulin sont situées, au sein du quartier de Brunetière à Voiron, en dessous du Relais Initiatives Habitants et à côté de la salle l'Oasis.

La salle l'Oasis a été requalifiée en 2010-2011, la réfection des salles Jean Moulin intervient dans la prolongation de ces travaux. Aujourd'hui, ces salles ont divers usages et sont mises à disposition de la commune, des associations et des particuliers.

Le projet de rénovation des salles Jean Moulin a été co-construit avec les différents utilisateurs. À ce titre, ils ont été réunis et ont travaillé sur l'état des lieux, la définition des objectifs (avec les professionnels) et les améliorations souhaitées pour « ce nouvel équipement ». Ce travail a servi de base pour construire le programme de travaux. Il est prévu d'associer des représentants des habitants au comité technique de ce dossier.

Le programme de travaux prévoit :

- d'abattre des cloisons pour ouvrir un espace associatif plus grand,
- de séparer en respectant les normes de sécurité, l'espace associatif et la salle Jean Moulin destinée à un usage polyvalent tant pour la Ville que pour les associations et particuliers,
- reprendre la totalité des installations électriques,
- de mettre aux normes PMR,

– d’adapter les locaux aux usages associatifs (coin cuisine, espace vidéo...)

Article 15 Ingénierie et études

15.1 Le pilotage et la coordination du projet

Dans le cadre du protocole de préfiguration, la Communauté d’agglomération du Pays Voironnais demande le financement de l’ANRU du 0,50 ETP lié à l’ingénierie de projet pour le poste de chef de projet consacré au projet de renouvellement urbain ainsi qu’une Assistance à Maîtrise d’Ouvrage (AMO).

L’AMO devra permettre d’accompagner les partenaires dans la rédaction de la convention de renouvellement urbain. L’AMO développera des outils de gestion répondant à la complexité des projets de renouvellement urbain. Elle aura également pour mission de piloter et coordonner les différentes maîtrises d’ouvrage afin d’établir des plannings et des outils de pilotage nécessaire à ce projet d’ampleur.

15.2 Une étude de programmation sur l’implantation d’activité économique, commerciale, artisanale

Dans le cadre du pilier développement économique du Contrat de Ville et afin de favoriser une mixité de fonctions et l’ouverture du quartier par la création de flux de publics, un travail autour de la programmation de l’activité économique, commerciale et artisanale est à mener.

Marqué par un dynamisme historique et une vie de quartier, le secteur bénéficie de plusieurs équipements publics et de la présence sur site de la Direction territoriale Voiron de l’OPAC 38. Cependant, le quartier du Grand Brunetière est en déficit de polarité :

- le pôle groupe scolaire Jean Moulin et le Centre social Relais Initiative Habitants sont enclavés,
- les autres structures existantes (halte-garderie, centre de loisirs...) sont dispersées,
- les locaux d’anciennes structures (ex-gymnase, ex-MJC) sont principalement utilisés pour des activités qui s’adressent aux habitants du quartier,
- il existe des lieux de regroupement, mais pas de véritable espace public fédérateur,
- les équipements publics du quartier (Centre social RIH, espace petite enfance, l’agence postale, local épicerie) ont pris place dans d’anciens locaux commerciaux non adaptés à leurs usagers actuels et pénalisant ainsi la pérennisation de leurs activités.

Les anciennes polarités imaginées autour du centre commercial se sont progressivement affaiblies sous l’essor de la grande distribution et le renoncement au projet originel de construction d’un quartier plus ambitieux. La polarité n’existe plus, les anciens locaux commerciaux (pharmacie, tabac, supérette, etc.) ont été réinvestis par des équipements publics d’échelle de quartier. Il existe une agence postale et un petit local Épicerie qui ne fonctionnent pas bien. Ce contexte amène les acteurs du territoire à travailler sur le développement économique et de l’emploi.

Une étude des « opportunités de développement de l’activité économique » sur le quartier Brunetière, dite étude « flash » financée par la Caisse des Dépôts et Consignations, a été réalisée fin 2015 par le cabinet Sofred. Cette étude a permis de partager un diagnostic, des enjeux et de définir des orientations en matière de développement économique.

Néanmoins, une étude complémentaire autour d’un programme permettant de définir les pistes concrètes de faisabilités et de capacités est à prévoir.

Une réflexion globale sur le devenir de la parcelle Arnaud devra parallèlement être menée.

Article 16. Concertation habitante et accompagnement au changement

16.1 Création de la maison du projet et outils de communication

La prise en compte des besoins et de l'expertise d'usage des habitants est une condition indispensable à la réussite des projets de renouvellement urbain. La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014 (Loi n° 2014-173, Art. 9-1), prévoit l'association des habitants à la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain à travers la mise en place, pour chaque projet, d'une maison du projet spécifiquement dédiée à cette co-construction.

La ville de Voiron projette de créer la maison du projet Brunetière au sein de l'espace la Boussole à côté du RIH, du relais poste. Ce lieu est bien identifié par les habitants.

Afin de pouvoir créer un lieu adapté et attractif pour les habitants, des travaux d'aménagement de cet espace sont à prévoir.

Cet espace dédié à l'information et la participation habitante nécessitera l'installation de supports de communication divers qui permettront de traduire les ambitions et grandes phases du projet.

16.2 Formation des acteurs à l'accompagnement au changement et à la participation

Que ce soit dans le Contrat de Ville ou bien plus précisément dans le cadre de la restructuration urbaine, les différents acteurs du territoire de Brunetière ont pour objectif d'encourager la capacité d'initiative des habitants du quartier et leur pouvoir d'agir, favorisant ainsi le développement de la citoyenneté de proximité.

La participation des habitants ne se décrète pas, mais s'appuie sur une méthode d'intervention qui accompagne les habitants à exprimer, à concevoir et à réaliser leurs projets, en prenant en compte l'expression de leurs demandes.

Il s'agit de mettre en place une formation interprofessionnelle afin d'acquérir une méthodologie de projet pour favoriser la participation des habitants du quartier, de partager une culture commune et d'impulser une dynamique d'intervention partenariale.

Cette formation, mise en place sur le quartier, de 2 ou 3 demi journées s'adressera aux agents du Centre social RIH et aux agents de proximité des bailleurs sociaux (OPAC et Pluralis).

16.3 Accompagnement au changement / Mémoire du quartier (OPAC 38)

L'action menée par l'OPAC 38 et initiée en 2015 (cf. article 6) se poursuivra en 2016.

Afin d'accompagner les habitants tout au long de la phase opérationnelle du projet, l'Opac 38 souhaite mener une action d'accompagnement aux changements. L'enjeu est de rendre les habitants acteurs du projet et de les associer à toute la phase de travaux ainsi que de les accompagner dans les différentes phases de transformations du site (démolition, réhabilitation, requalification des espaces extérieurs, ...).

Cette action sera menée en partenariat avec les CSF les habitants, le RIH.

L'action se décompose en plusieurs temps :

- recueil de la parole habitants du quartier ;
- publication de journaux.

Article 17. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui sera signée en 2017.

Article 18. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – points de rendez-vous avec l'ANRU

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

En 2016, les comités techniques NPNRU Brunetière travailleront sur la préparation du projet de convention pluriannuelle de Renouveau Urbain (2017-2024). Les éléments travaillés en comités techniques seront soumis à la validation du comité de pilotage.

Article 19. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

19.1. 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 des contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention ETAT-ANRU-UESL Action logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservation de logements locatifs sociaux.

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

Le Pays Voironnais a proposé aux communes et aux bailleurs la mise en place d'une charte pour l'emploi et l'insertion professionnelle, qui vise l'intégration de clauses sociales dans les marchés.

Cette charte a été rédigée avec la Maison de l'Emploi et de la Formation, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment et la Fédération Départementale du Bâtiment et des Travaux Publics. Elle a été signée le 26 juin 2013.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer une clause sociale au sein de chaque marché supérieur au seuil de 90 000 €, et à respecter un taux d'insertion équivalent au minimum à 5 % et pouvant aller jusqu'à 7,5 %, sachant que la durée visée pour chaque recrutement ne doit pas être inférieure à 70 h.

Le dispositif présenté s'accompagne en parallèle d'une valeur ajoutée pour les différentes maîtrises d'ouvrage et les entreprises du bâtiment et des travaux publics, qui bénéficieront dans ce cadre, d'un dispositif d'aide au recrutement, et d'aide à l'application des clauses d'insertion dans leurs marchés, proposé par la Maison de l'Emploi et de la Formation. La Maison de l'Emploi et de la Formation a dédié à un de ses agents 50 % de son temps de travail pour effectuer cette mission.

Au total, le projet représente plus de 26 millions d'euros. Au-delà de l'impact social et environnemental visé par le projet, son budget global d'investissement constitue une véritable opportunité économique pour le territoire et ses entreprises.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, ces clauses sociales s'appliquent aux opérations de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation sous maîtrise d'ouvrage OPAC 38.

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.

19.3. 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.).

19.4. 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.

19.5. 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.

19.6. Traitement des litiges

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

19.7. 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.

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville
2. Cartographie des domanialités et de la localisation des équipements du quartier Brunetière
3. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
4. Annexe financière de la convention cadre de 2012
5. Courrier de démarrage anticipé des travaux de démolition de la Barre H (OPAC 38)

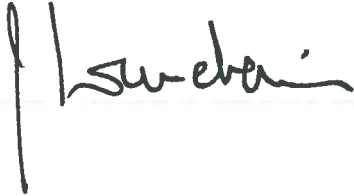
Signatures

Date

21 MARS 2016

Pour l'ANRU

Le Préfet de l'Isère, délégué territorial de l'ANRU
Jean-Paul BONNETAIN



Pour la Région Auvergne Rhône-Alpes

Le Président,
Laurent WAUQUIEZ



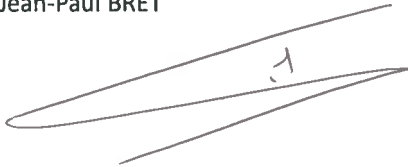
Pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Le Directeur Régional,
Gil VAUQUELIN



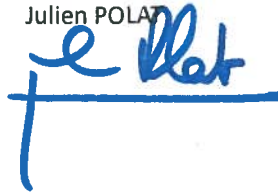
**Pour la Communauté d'agglomération
du Pays Voironnais**

Le Président
Jean-Paul BRET



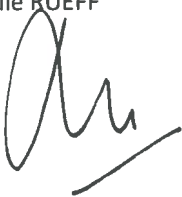
Pour la Ville de Voiron

Le Maire,
Julien POLAT



Pour l'OPAC 38

La Directrice Générale,
Isabelle RUEFF



Pour la Société d'Habitation des Alpes PLURALIS

Le Directeur Général,
Didier MONNOT



Annexe 1 : Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du Contrat de Ville



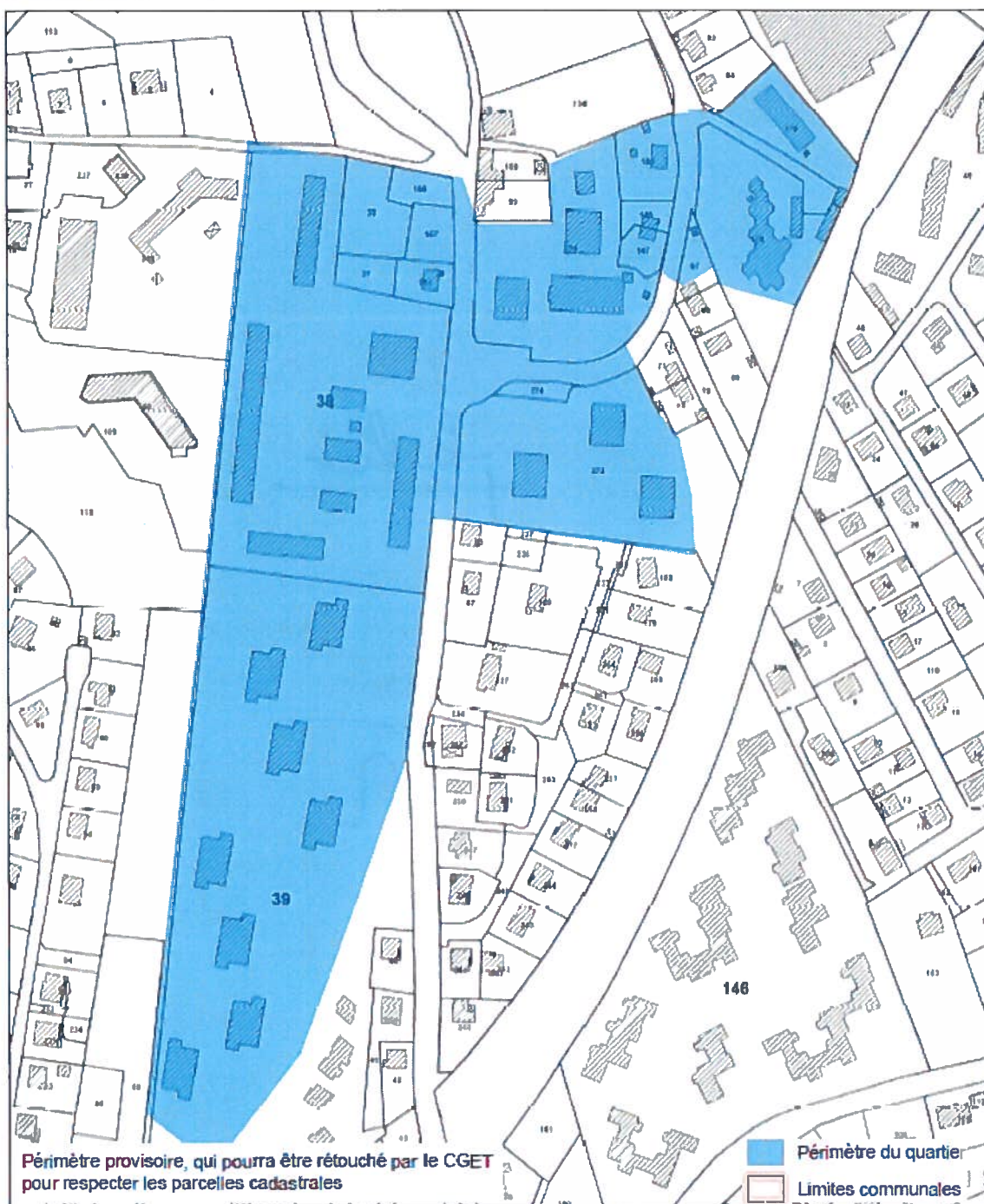
cget

Département : Isère

Commune : Voiron

CA du Pays Voironnais

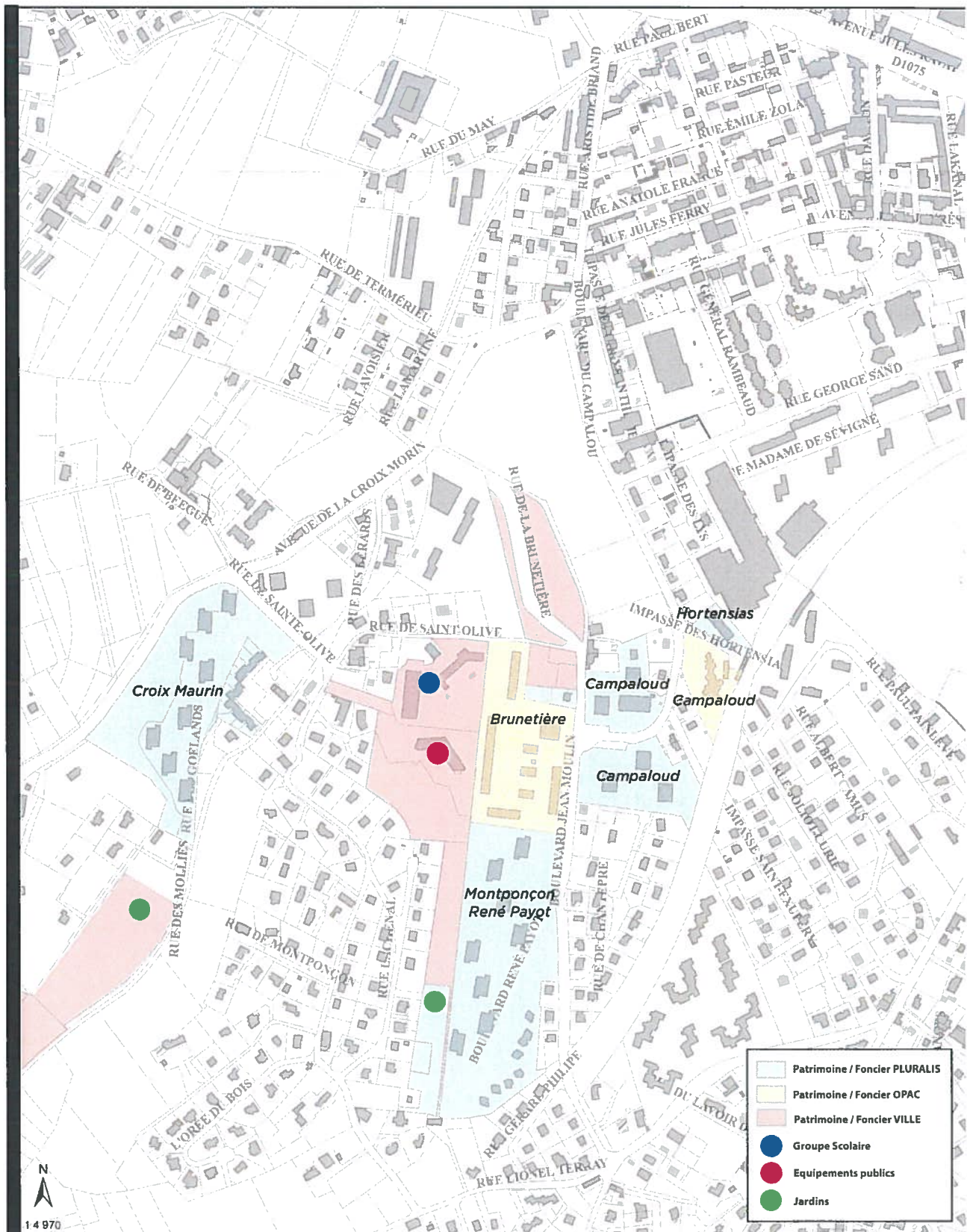
Quartier : Brunetière



Source : BD PARCELLAIRE® IGN-CGET

1:2 570

Annexe 2 : Cartographie des domanialités et de la localisation des équipements du quartier Brunetière



Annexe 3 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

- 2005 : diagnostic social et urbain (Cabinet Trajectoires Reflex)
- 2008-2009 : étude urbaine sur le quartier du Grand Brunetière (Urbino)
- 2010 : Actualisation du diagnostic social et urbain (Cabinet Trajectoires Reflex)
- 2011 : Approche Environnementale de l'Urbanisme (GIRUS) financée par l'ADEME,
- 2011-2014 : Diagnostic et Étude pré-opérationnelle du secteur Brunetière OPAC 38 (Merlu et Bouvier)
- 2015 : Une étude des « opportunités de développement de l'activité économique » sur le quartier Brunetière, dite étude « flash » (Cabinet Sofred), financée par la Caisse des Dépôts et Consignations

Annexe 4 : Annexe financière de la convention cadre de 2012

QUARTIER DE BRUNETIERE

FINANCEMENTS PARTENAIRES SOCLES														
NOM DE L'OPERATION	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAXE TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (TTC ou HT)	VILLE (HT)	Pays Voironnais	PLURALIS			OPAC 38			
								PSP	RU	TOTAL	PSP	RU	TOTAL	
DEMOLITION														
Démolition	OPAC	364 877	14.4%	1 177 913	1 177 913		570 000	48%				607 913	607 913	52%
Fermer loges reconstruites ou équivalent	OPAC	360 000	14.4%	430 608	360 000	360 000		100%						
REHABILITATION/RENOUVELLEMENTS														
REHABILITATION/RENOUVELLEMENTS PRINCIPAUX	PLURALIS	3 731 675	7.2%	3 992 892	3 992 892				3 992 892		3 992 892	100%		
donc réaffectation	PLURALIS	336 570	7.2%	355 230										
Opérationnement du quartier	OPAC	2 345 345	7.2%	2 509 519	2 509 519		1 123 760	45.01%				1 379 760	1 379 760	55%
Rehabilitation, création de terrasses de plan plat	OPAC													
Travaux de voirie, réseaux	OPAC													
Aménagement espaces extérieurs, plantations...	OPAC													
Création locaux vélos, aménagement des cages	OPAC				230 000		112 547							
Aménagement espaces extérieurs sur Campboud	OPAC													
Amélioration thermique de 165 logements (164 à Brunetière et 21 à Campboud)	OPAC	5 762 848	7.2%	6 166 247	6 166 247		1 712 634	27.7743%				2 740 979	1 712 634	72%
Isolation par l'extérieur d'ensemble	OPAC													
Élimination des balcons sur les loges du Sud	OPAC													
Raccourcissement au réseau de chauffage (non critère)	OPAC													
Isolation par l'extérieur Campboud	OPAC	2 066 241	7.2%	2 210 878	2 210 878		390 437	44%				1 220 437	1 220 437	56%
Accroissement	OPAC													
Création d'escaliers à l'intérieur des bâtiments et création escaliers à l'extérieur	OPAC													
RENOUVELLEMENTS														
Requartierement Site Olive	Voiron	263 649	14.4%	322 590	263 649	264 706	64 345	24%						
Mise en valeur Vallon	Voiron	248 000	14.4%	287 040	248 000	182 198	57 802	24%						
Urbanisme présente Lateral Campboud, Montpionnet même OPAC	Voiron		14.4%	0			0							
Raccourcissement R Brunetière	OPAC		14.4%	0			0							
Requartierement des loges ext.	Voiron	335 400	14.4%	401 136	335 400	254 621	80 779	24%						
Requartierement du Campboud	Voiron	142 732	14.4%	170 731	142 732	108 571	34 161	24%						
L'ancien centre ville	Voiron	147 840	14.4%	176 817	147 840	112 234	35 606	24%						
EQUIPEMENTS														
Démolition eqpt (provision réaffectation)	Voiron	59 320	14.4%	71 186	59 320	45 185	14 135	24%						
Parcours Annuel / parc eqpt + progr. inter. collectif	Voiron	1 500 000	14.4%	2 272 400	1 500 000	1 442 309	457 691	24%						
Parcours collectif BOLS	Voiron		14.4%	0			0							
TOTAL		11 346 147		20 189 822	19 742 610	2 708 715	5 230 625	27%	3 992 892	3 992 892	29%	3 740 979	4 453 613	29%
PROVISION RESERVE		410 000	7.2%	430 704	410 000									
CONSTRUCTIONS REQUISES NON INDICIES	OPAC	8 478 674	7.2%	9 062 181	8 478 674									

Annexe 5 : Courrier de démarrage anticipé des travaux de démolition de la Barre H (OPAC 38)



GRENOBLE
le 3 novembre 2015

Monsieur Le Préfet
DDT
17, bd Joseph Vallier BP 45
38040 GRENOBLE CEDEX 9

Objet : La Brunetière à VOIRON
Nos réf : AV/LA 20150922
Vos réf : Dossier suivi par Monsieur VEBER (en copie)
Votre contact : Anthony VINCENT 04.76.20.51.11
- ☎ 04.76.20.51.47

PJ : Arrêté préfectoral du 23 08 2013 autorisant la démolition

Monsieur Le Préfet,

Dans le cadre du projet de requalification urbaine du site Brunetière sur la commune de Voiron, l'Opac38 prévoit la démolition du bâtiment H, soit 30 logements (arrêté préfectoral autorisant la démolition en date 23 août 2013).

La phase de relogement a débuté en janvier 2014 pour se terminer au 31 décembre de cette année. Les travaux de déconstruction se feront au 1^{er} trimestre 2016. Aussi, nous vous demandons conjointement l'autorisation de réaliser un démarrage anticipé des travaux de démolition au 1^{er} février 2016.

Vous remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

Isabelle RUEFF,
Directrice Générale
OPAC38

Julien POLAT,
Maire de VOIRON

Jean-Paul BRET,
Président du CAPV

Copies : A.VINCENT OPAC38 – A.DOMPNIER OPAC38 – M.VEBER DDT

Siège

47, avenue Marie Reynoard - BP 2549 - 38035 - Grenoble Cedex 2 - Tél. : 04 76 20 50 50 - Fax : 04 76 09 43 46 - www.opac38.fr