

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES MONTOIRES A GIEN CO-FINANCE PAR L'ANRU

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

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

Vu la délibération du Conseil Régional du 18 septembre 2015

Vu la délibération de la Communauté de Communes Giennoises du 14 octobre 2016

Vu la délibération de la Commune de Gien du 05 octobre 2016

SIGNATAIRES

- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »
- La Communauté des Communes Giennoises (EPCI), désignée ci-après par le sigle CDCG
- La Ville de Gien
- La Région Centre Val de Loire
- Les maîtres d'ouvrage des actions inscrites au programme de travail : LogemLoiret, COALLIA
- La Caisse des Dépôts et Consignations

PREAMBULE

Pour le diagnostic complet, il convient de se reporter au Dossier de Présentation du projet de renouvellement urbain des Montoires – Cuiry, qui est un document séparé.

Rappel synthétique du diagnostic, et des principaux dysfonctionnements

Gien, 14 500 habitants en 2012 appartient au Pays du Giennois (31 communes, 45 000 habitants) dont elle est le principal pôle urbain. Le Pays du Giennois est un territoire au sud-est du département du Loiret et au croisement de plusieurs entités géographiques, la Beauce, le Gâtinais, la Puysaie, le Berry, la Sologne, la Forêt d'Orléans, relativement éloigné des grands centres urbains, Orléans, Nevers, Paris, Auxerre...

Si dans le Pays, la population est stable, le solde migratoire négatif l'emporte à Gien même, soulignant l'attraction prédominante de la périurbanisation par rapport à la ville centre et particulièrement au centre-ville de cette dernière. Depuis 2007 la ville a perdu 920 habitants (INSEE). La perte progressive d'attractivité est attestée par la hausse des logements vacants notamment à Gien, 1000 logements vacants en 2012, soit 13% des logements, ce qui marque l'existence d'un **contexte de marché détendu. Ce dernier devra être pris en compte dans les projets de construction qui devront être envisagés selon une logique d'adéquation à la demande.**

Cette vacance est surtout le fait du parc privé car la vacance n'est que de 6% dans le parc social avec 114 logements vacants en novembre 2015. L'enjeu de reconquête du parc privé est donc extrêmement important à Gien. Le SCOT prévoit d'ailleurs dans ses objectifs sur l'Habitat de réinvestir les logements vacants à hauteur de 20% des objectifs des nouveaux logements à créer, tout comme le fait de ré intervenir sur la ville devra l'être à hauteur de 30% des objectifs pour enrayer l'étalement urbain.

La problématique se double d'une concentration du logement social à Gien avec 25% des logements, tandis qu'ils sont peu représentés dans le reste de la Communauté des Communes Giennoises (11 communes, 25 000 habitants).

Description des Montoires

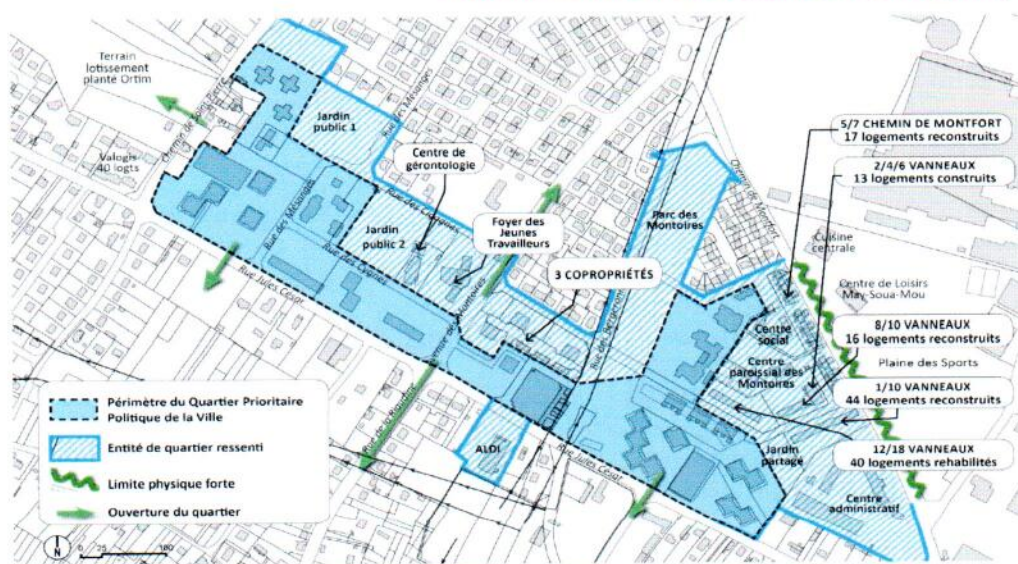
Les Montoires, (QPV : 1 000 logements, 1 600 habitants) ont été désignés comme l'un des deux quartiers prioritaires de Gien (avec les Champs de la Ville) sur la base notamment du critère de bas revenus : le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 7 900 €.

35,4% des ménages reçoivent au moins une allocation de chômage (INSEE). Le quartier compte 344 demandeurs d'emploi en juin 2014 soit + 14% en un an. Le Contrat de Ville décrit aussi une situation de forte augmentation de demandeurs d'emploi de longue durée sur le quartier (32%) soit un écart de 13 points par rapport à la Communauté de Communes. Le Collège Mermoz qui dessert les Montoires affiche le taux le plus élevé de la ville de décrocheurs de plus de 16 ans (12%) et compte 30% d'élèves issus de populations étrangères. Les enfants du centre de demandeurs d'asile y sont notamment accueillis.

Pour autant la population est assez diversifiée avec un nombre important de personnes âgées. Les chefs de ménages de plus de 60 ans représentent le quart des ménages, et les personnes seules plus du tiers.

Sur 997 logements, 833 appartiennent à LogemLoiret, principal et quasi unique organisme HLM présent sur Gien (1812 logements en tout). LogemLoiret mène depuis plus d'une décennie une politique de réhabilitation de son patrimoine. Sur les Montoires au sens large du secteur d'habitat collectif, qui recoupe **une entité plus cohérente au plan visuel et ressentie (1 200 logements, 2 000 habitants)**, LogemLoiret a entrepris depuis quelques années des démolitions (162 logements aux Vanneaux, 113 à Jules César en cours), 60 reconstructions d'habitat intermédiaire (Vanneaux) et de maisons en bande (Ch. De Montfort) et des réhabilitations ambitieuses (223 logements aux Hauts de Gien) qui amorcent de manière très nette le changement d'image.

LES MONTOIRES : PÉRIMÈTRE DE QUARTIER RESENTI ET VISUEL



Les intentions de LogemLoiret sont de poursuivre la mutation des produits d'Habitat sur le quartier en misant sur des résidences plus personnalisées, une diversité de produits et de formes, le traitement de l'obsolescence des immeubles qu'il est possible de garder, notamment lorsqu'ils sont pourvus d'ascenseurs, ce qui est un atout en présence de locataires âgés (24% ont plus de 60 ans, 17% sont retraités). La reconstruction est envisagée avec prudence pour ne pas déstabiliser le parc existant (notamment les hauts de Gien). Mais l'attractivité de l'habitat aux Montoires est bien l'objectif poursuivi.

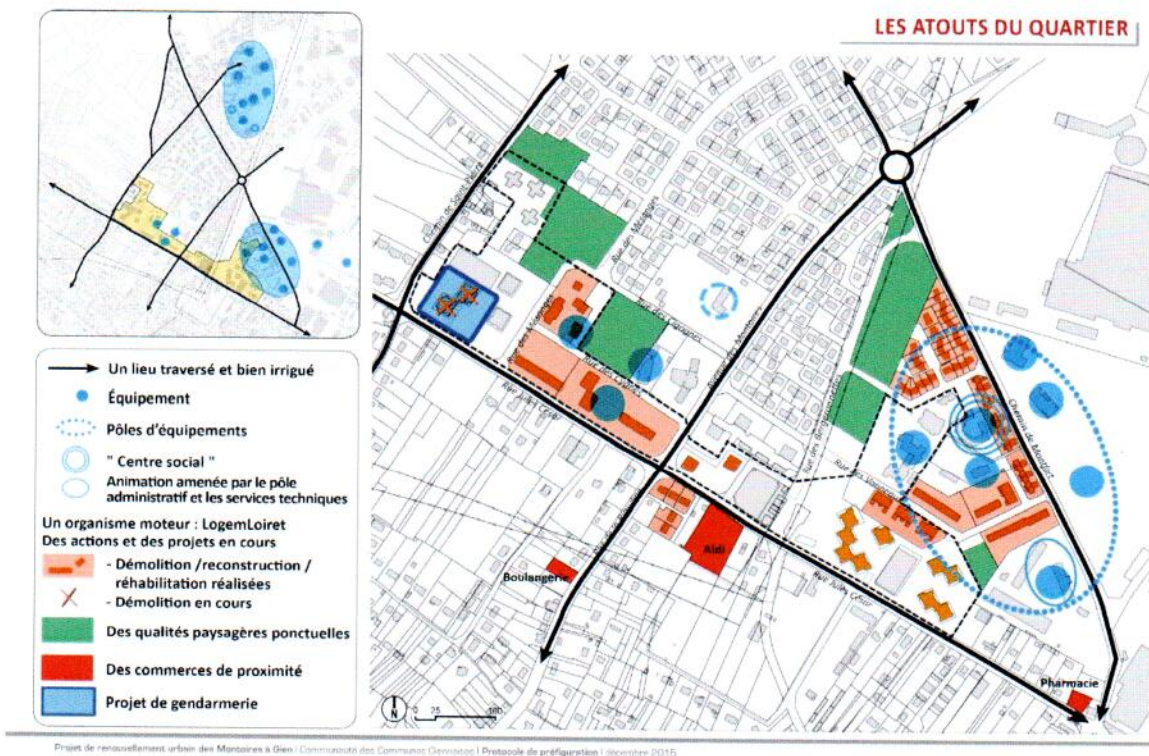
L'autre organisme présent COALLIA gère un foyer de travailleurs migrants et un CADA, soit au total 255 lits dont 60 environ sont vides. Le bâti est obsolète, l'espace désorganisé, l'ensemble contribue à l'image négative du quartier. L'organisme est intéressé à envisager une démolition / reconstruction, sur site ou sur un autre site que la collectivité lui proposerait dans la ville.

Enfin une centaine de logements en copropriété (deux immeubles Bellevue de 56 logements, le reste en trois petits plots) occupent aussi des parcelles sans aménagement qualitatif. Bellevue est en cours de réhabilitation et les autres immeubles devraient connaître aussi des travaux dans l'avenir. Leur inclusion dans le projet d'ensemble est souhaitable et peut contribuer à orienter leurs choix.

DES ÉPANNELAGES QUI MARQUENT LA SPÉCIFICITÉ DU QUARTIER



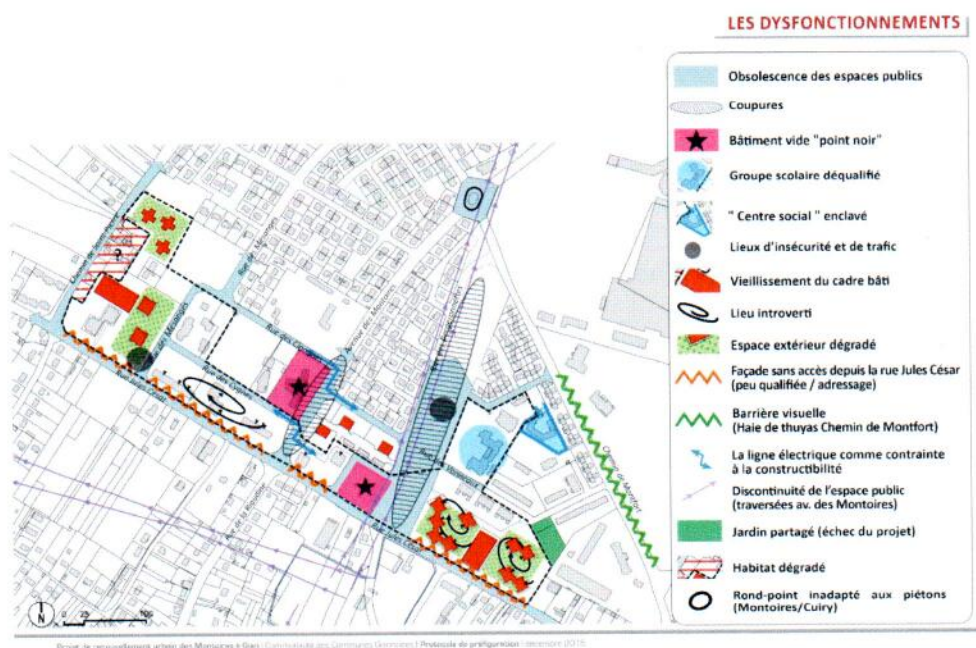
Toutefois un troisième périmètre est apparu pertinent comme lieu de vie : le périmètre Montoires Cuiry, 1 750 logements, 3 500 habitants, à l'échelle duquel est considéré le diagnostic.



Le quartier Montoires – Cuiry dispose de nombreux atouts :

- **En tout premier un degré d'équipement important** si l'on tient compte d'une complémentarité réelle, en termes d'usages et de fréquentation, entre les équipements de Cuiry au nord et ceux des Montoires. : deux groupes scolaires, un collège, un gymnase, une salle polyvalente, des permanences CAF, le service prévention spécialisée de la CDCG, le multi-accueil de la CDCG comprenant une crèche et un RAM (Réseau d'Assistante Maternelle), une maison de santé pluridisciplinaire, une salle de boxe, mais aussi le centre administratif de la mairie, et tout près une Plaine des Sports, l'accueil de Loisirs, un lycée d'enseignement général et un lycée d'enseignement professionnel.
- **Une présence mixte d'habitat collectif (1 190 logements) et d'habitat pavillonnaire (560 logement).**
- Dans le secteur d'habitat collectif, **le groupe scolaire des Montoires (REP) et le Centre social sont les plus emblématiques** et socialement utiles. Mais ils sont desservis par leur ancienneté et leur aspect, leur enclavement (pour le centre social), des locaux qui se révèlent au fil des années inadaptés (saturation de l'école), et le besoin pour le quartier d'un lieu de services aux publics qui soit plus complet, mais aussi plus ouvert sur la population avec des projets correspondant aux besoins d'accompagnement social, un lieu enfin qui fasse référence, et facilite l'identification, l'accueil et contribue à l'image positive du quartier.
- **Le quartier est bien irrigué par des voies importantes.** C'est le réseau résidentiel interne qui est compliqué et ne facilite ni le repérage ni le renouvellement de la ville.
- **Le projet de gendarmerie** (logements et bureaux pour environ 55 familles), envisagée à l'emplacement des tours Jules César est un atout qu'il faut préserver sur le quartier en tentant de réunir les conditions pour qu'il se réalise. Une des conditions est l'amélioration de l'environnement proche (COALLIA et Mésanges).
- **Des atouts paysagers** font aussi le caractère du quartier avec le Parc des Montoires (sous la Ligne Haute Tension), et d'autres plus petits espaces verts.
- **Enfin, le recrutement d'un agent de développement local, les nombreuses actions sportives et culturelles** articulées à l'école, témoignent d'une attention de la collectivité envers la situation du quartier.
- Celle-ci enfin montre la volonté d'agir et a fait de la démolition des deux friches urbaines (le FJT et le centre commercial) une de ses priorités.
- **Enfin le quartier est globalement bien entretenu**, bilan facilité par une bonne présence sur place du bailleur social et de la collectivité.

D'importants dysfonctionnements urbains à résoudre.



- **Le quartier est marqué par des ruptures** : entre l'habitat collectif et pavillonnaire, sans transition, avec les grandes voies routières (avenue des Montoires, rue Jules César), l'emprise neutralisée de la Ligne Haute tension, l'absence de continuité des voies d'est en ouest, qui rendent difficiles les traversées piétonnes (accès à l'école notamment).
- **Les espaces publics obsolètes datent de la construction du quartier et sont peu qualitatifs, peu faits pour les piétons encore une fois.**
- **Les friches urbaines, FJT et locaux vides de l'ancien centre commercial**, ainsi que leurs espaces extérieurs désolés créent une image d'abandon forte. Ils apparaissent comme de véritables « verrues » pour le quartier, et leur disparition est une priorité.
- Le cadre bâti, les immeubles collectifs sont aussi vieillissants et méritent d'évoluer fortement (Mésanges, Rouges-Gorges, Mouettes de LogemLoiret, mais aussi COALLIA).
- Enfin parmi les difficultés mentionnées lors des groupes de travail et diagnostics en marchant figurent :
 - o **Les difficultés de mobilité des personnes** pour se rendre dans les autres quartiers de la ville, et au centre-ville. Hormis deux minibus, il n'y a pas de transports en commun.
 - o **Le manque de lieux de référence et de services, et d'accueil du public.**
 - o **Des problèmes persistants de tranquillité publique** dans certains lieux clés, bien repérés.
 - o **Le manque de commerces de proximité** (distributeur bancaire).

Article 1. Quartier d'intervention : les MONTOIRES

Le quartier visé par le présent protocole est le **quartier des Montoires**, retenu comme Programme d'intérêt régional dans le cadre du NPNRU.

L'étude urbaine a conduit à requalifier le périmètre d'intervention en prenant en considération deux périmètres élargis plus pertinents au niveau des usages, et de l'analyse urbaine.

Celle-ci conduit à requalifier le territoire sous l'appellation Montoires – Cuiry.

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

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville et déclinaison sur le quartier des Montoires.

Le Contrat de Ville signé le 17 décembre 2015 comporte un chapitre consacré au « Cadre de vie Habitat », qui détaille les éléments de diagnostic sur les Montoires et les Champs de la Ville, tous deux quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, et définit des enjeux stratégiques.

2.1.1. Rappel des enjeux stratégiques identifiés par le Contrat de Ville

- **Améliorer la qualité du bâti**, en particulier sur les performances thermiques, envisager la démolition lorsqu'elle présente un intérêt pour le quartier. Sur les Montoires, il est rappelé que LogemLoiret envisage déjà des démolitions dans son Plan Stratégique de Patrimoine, à savoir la démolition des Mésanges, et à étudier sur les Mouettes et Rouges Gorges.

- **Favoriser la diversification de l'habitat** par l'introduction de logements en accession ou individuels dans les secteurs d'habitat collectifs. Cet objectif est mentionné d'une manière générale, mais devra être précisé dans l'étude Montoires et adapté à la situation du marché local qui rend peu réaliste une opération en accession à court terme.

- **Mieux vivre dans les quartiers.**

Cet objectif renvoie pêle-mêle à la mixité fonctionnelle par l'implantation ou la mise en valeur de services, mais aussi à la mixité sociale, à la requalification des espaces extérieurs, à l'organisation de la GUP, à l'association des habitants, au fait de prévoir un projet ambitieux pour les Montoires, à la

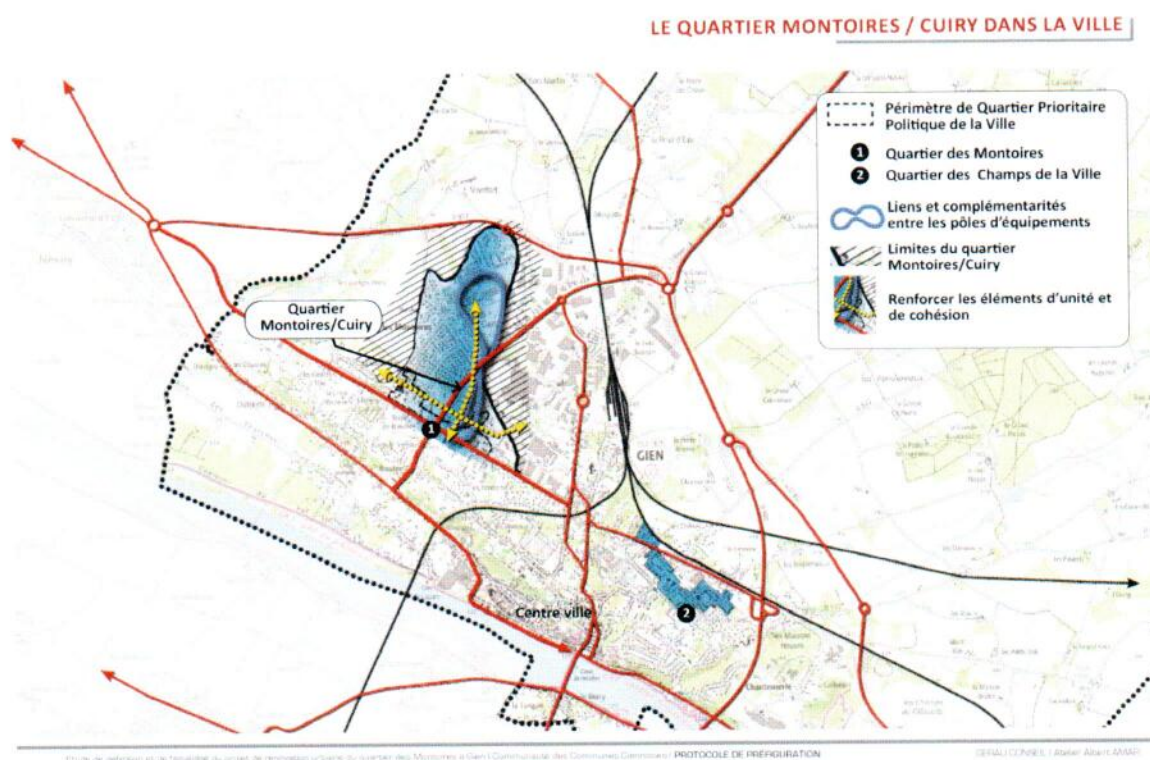
démarche de « partage de la demande de logement social » qui est en gestation dans le projet de loi « Egalité et Citoyenneté ». Ces objectifs seront globalement repris dans le projet Montoires.

- **Ouvrir le quartier**, par l'adaptation de la trame viaire, le développement des transports publics, les réflexions en termes de déplacements. Même si les Montoires sont bien desservies sur le plan routier, la question de la mobilité se pose malgré tout.

- **Clarifier les propriétés et les usages afin d'améliorer la qualité urbaine et de favoriser une gestion urbaine de proximité partagée et responsabilisée.**

Le projet urbain des Montoires s'inscrit dans la continuité de ces objectifs, qu'il s'attache à préciser et à prolonger.

2.1.2. La vocation du « quartier » des Montoires et sa place dans la Ville.



En premier lieu, le QPV des Montoires ne fait référence ni à un quartier ressenti, qui est plus large, ni à un périmètre de pratiques d'usagers, plus large aussi. Sa pertinence repose sur la présence du parc social non réhabilité et sur l'existence de friches urbaines dévalorisantes, plus que sur l'existence d'une cohésion et d'une identité positive réelle. Ainsi le périmètre QPV ne définit-il pas une entité de quartier, comme périmètre de référence de lieux de vie partagés.

Un périmètre intermédiaire présente une meilleure cohérence territoriale : le grand quartier Montoires – Cuiry, bordé par la ZA des Montoires à l'Est et la limite d'urbanisation à l'ouest. Il regroupe habitat collectif et habitat pavillonnaire autour de deux grands pôles d'équipements, le pôle de Cuiry au nord et les équipements plus disparates des Montoires au sud, sources les uns et les autres de nombreux déplacements.

Ce périmètre intermédiaire offre un territoire pertinent pour aborder l'évolution, l'intégration urbaine et le développement du secteur d'habitat collectif social des Montoires.

Ce périmètre regroupe aujourd'hui environ 1750 logements et 3 000 habitants.

Ce grand quartier possède durablement une vocation d'habitation et de services. L'habitat y est déjà mixte par les statuts. Reste à trouver une mixité de formes d'habitat qui renouvelle l'offre actuelle et permette de reconquérir l'attractivité du secteur. Par le renouvellement, ce grand quartier pourrait contribuer à fixer une population giennoise qui tend à partir vers les périphéries ainsi que le montrent les données du SCOT (voir Dossier de Présentation).

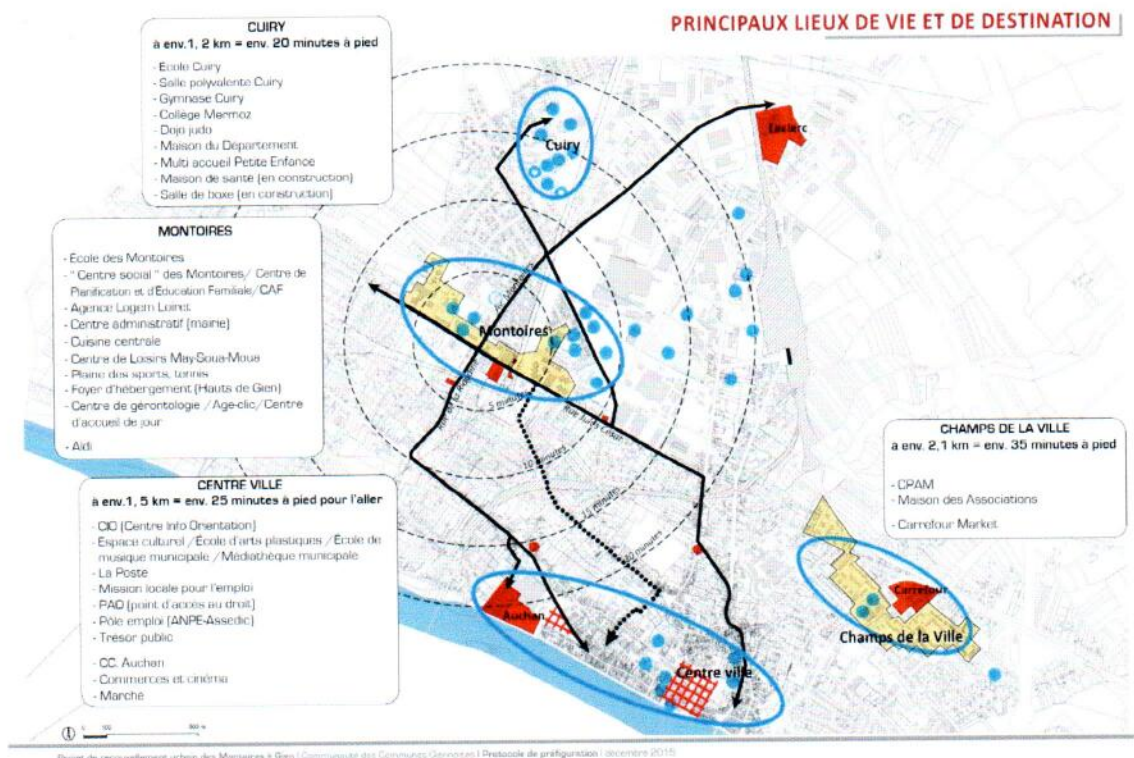
La mixité de services est déjà présente mais à confirmer, à valoriser en tant que telle : sont présents des équipements de proximité, mais aussi des équipements intercommunaux (tels que la salle Polyvalente Cuiry avec une capacité maximum de 4 426 personnes accueillant des manifestations sportives, culturelles..., la Crèche et le RAM, la maison de santé pluridisciplinaire, le dojo, la salle de boxe la Maison du Département, le Collège, les permanences CAF,...) et non loin de là des équipements à l'échelle du pays (l'hôpital de 400 lits, deux lycées à 10 mn à pied ...).

L'intérêt d'affirmer la cohérence interne entre Cuiry et Montoires consiste à reconnaître les flux (voitures et surtout piétons -nombreux enfants notamment-) entre ces secteurs, à afficher l'ambition d'une meilleure mixité sociale à rechercher dans les services majeurs, au premier rang desquels les écoles, mais aussi de tous les autres services d'accueil des publics, lieux par excellence où peut s'exercer la mixité sociale.

On peut définir aussi ce territoire de vie par ce qu'il n'est pas :

- Ni un secteur de développement économique, au sens des Zones d'activités puisqu'il jouxte la ZA des Montoires, la plus importante de Gien.
- Ni un centre secondaire de la ville, puisque priorité est donnée au Centre-ville pour la représentation symbolique du centre et de certains de ses attributs.
- Ni un secteur de développement commercial comme pourrait le laisser croire la friche Intermarché. En effet le SCOT souhaite privilégier les ZACOM pour l'accueil de grandes surfaces, et le Centre-ville pour les commerces de moins de 300 m², sans exclure d'autres implantations de manière isolée, mais non prioritaires. La Ville de Gien et le giennois sont bien pourvus en grandes surfaces de tous ordres qui souffrent plutôt d'un sur équipement. Le développement commercial aux Montoires n'est pas (n'est plus) pour le moment à l'ordre du jour.

Situé dans une ville qui est un pôle majeur du Pays (le pays giennois, plus de 45 000 habitants sur 31 communes), le quartier doit renforcer son rôle d'accueil d'un habitat attractif diversifié. Il dispose de fonciers mutables pour cela au travers notamment des friches urbaines et des possibilités de renouvellement de l'habitat.



2.1.3. Les objectifs stratégiques se déclinent autour d'un objectif principal « l'attractivité », dont ils posent les conditions.

Le projet des Montoires est guidé par la recherche des conditions susceptibles de redonner au secteur élargi une image plus attractive.

1^{er} objectif stratégique : ERADICHER LES FRICHES URBAINES, FREINS AU CHANGEMENT D'IMAGE

Le quartier compte deux friches urbaines, des lieux abandonnés voire dégradés qui ont perdu leur fonctionnalité.

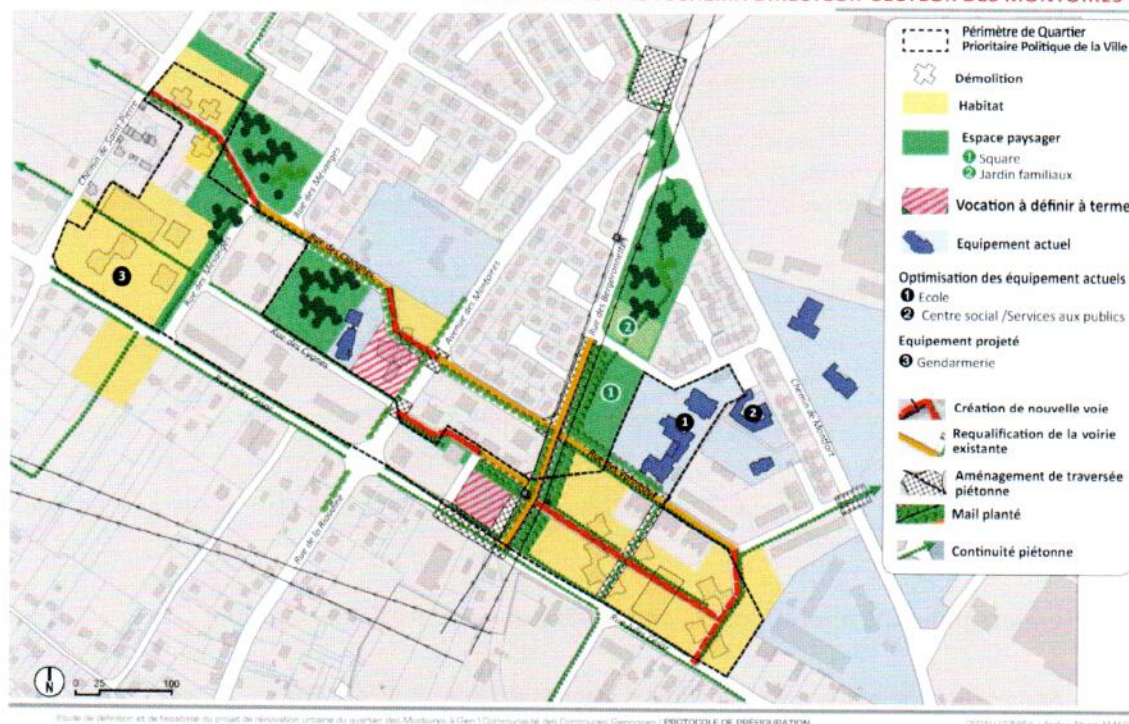
L'ex Foyer des Jeunes travailleurs est un immeuble vide depuis des années qui a été vandalisé, squatté, et reste ouvert à tous les vents. La démarche d'acquisition de la Ville de Gien a abouti.

Les locaux commerciaux de l'Intermarché et de sa galerie commerciale sont fermés, à l'exception d'un bar qui reste ouvert. Là aussi, la Ville de Gien a engagé l'acquisition des locaux.

L'ancien parking de l'Intermarché reste un lieu vide, désolé, et qui doit également évoluer.

Ces « verrues », très négatives pour le paysage et la vie de quartier, vont disparaître, ce qui est un préalable au changement d'image par le réaménagement. Si elles persistaient, le changement d'image serait compromis.

VISION À 10-15 ANS : SCHÉMA DIRECTEUR SECTEUR DES MONTOIRES



2^{ème} objectif stratégique : RENFORCER LES ÉLÉMENTS D'UNITÉ ET DE COHESION DU GRAND QUARTIER MONTOIRES – CUIRY, VALORISER LE PAYSAGE ET LES SERVICES

Ce territoire demeure éclaté du fait de la dispersion des équipements et des grandes coupures urbaines (ligne haute tension, friches urbaines).

Des éléments d'unité et de cohésion sont à trouver pour gommer les coupures et les difficultés d'accès aux services et équipements, retrouver des éléments d'identité positive.

- Dans la qualité, la continuité et le confort des parcours piétons (accès aux équipements notamment scolaires, petite enfance, sociaux), ainsi que dans le positionnement et le rayonnement d'équipements à forte valeur symbolique et sociale (écoles, pôles de services).

Les équipements sont un atout du quartier, il faut les mettre en valeur.

- Dans la mise en valeur et le renforcement de la trame paysagère existante.

3^{ème} objectif stratégique : ASSURER LA MUTATION DE L'HABITAT VERS DES PRODUITS PLUS ATTRACTIFS

Il s'agit d'accompagner la mutation de l'habitat collectif vers des formes mieux intégrées au milieu local (environnement pavillonnaire), plus diversifiées et intermédiaires, afin de proposer une nouvelle offre plus attractive dans la ville de Gien et espérer capter des populations actives incitées à partir en périphérie.

Cette mutation désigne ainsi à la fois des opérations de démolitions des produits les plus obsolètes, de reconstruction de programmes neufs, de requalification ambitieuse de l'habitat. La mutation de l'habitat repose sur la nouvelle distribution foncière permise par un achèvement de la trame des voies et la mise en valeur d'axes paysagers.

La diversification par les statuts reste un objectif à terme en posant le principe d'une opération d'accession sociale ou libre, lorsque le cadre de vie et le marché local la rendront possible. Mais les conditions actuelles de ce marché la rendent illusoire pour le moment.

Il s'agira aussi de tenir compte des objectifs du SCOT concernant la reconquête du bâti existant dans l'ancien par acquisition - amélioration :

« Conformément au document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays du Giennois arrêté le 30 juin 2015, le projet de renouvellement urbain devrait prévoir un pourcentage de reconstitution en acquisition-amélioration afin de réduire le taux de logements vacants présents sur la commune (9,4 % selon le diagnostic du SCoT) ce qui répondrait à l'objectif de remise sur le marché de logements vacants, à celui de maîtriser les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat et également à celui d'une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social dans la commune. »

Pour résumer, les leviers de l'attractivité seront dans ce projet :

- L'éradication des « points noirs » du quartier qui sont des préalables pour poser les bases d'un nouveau paysage urbain et dégager du foncier.
- L'amélioration du cadre urbain et paysager par la reprise des espaces extérieurs.
- Le remaillage du quartier pour poser les bases d'un nouveau parcellaire à terme.
- L'émergence de nouvelles opérations d'habitat et de requalifications ainsi que la mise en valeur des services et équipements.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

2.2.1. Argumentation au titre des objectifs « incontournables » de l'ANRU

Rappel du 1^{er} « Incontournable » : Augmenter la diversité de l'habitat

Le périmètre du quartier prioritaire Montoires comporte une majorité d'immeubles collectifs en locatif social, mais le grand périmètre d'appartenance Montoires – Cuiry est plus divers en formes et en statuts avec notamment des logements des employés d'EDF (centrale nucléaire voisine de Dampierre-en-Burly) et un habitat individuel prédominant.

Par ailleurs, le marché immobilier local est atone et la Ville de Gien perd des habitants au profit de la périphérie où prospère une offre plus recherchée d'habitat individuel.

Il en résulte que l'enjeu pour notre secteur n'est pas de poursuivre un objectif peu réaliste de diversification par le marché, alors que le marché local est détendu et le quartier peu attractif. Cet objectif de diversification par l'accession à la propriété n'est pas abandonné, mais il est repoussé à des échéances ultérieures lorsque les conditions sembleront réunies pour cela.

Dans cette attente, il est nécessaire de rechercher la diversité par les formes et par les produits, notamment au sein du parc social (reconstruction et requalification). Il sera procédé à une déconcentration et à une dédensification du logement locatif social pour faciliter l'intégration urbaine de ce secteur. Des reconstructions dans d'autres quartiers seront recherchées en particulier au centre-ville pour participer à la revitalisation de celui-ci. En outre, la déconcentration souhaitable à l'échelle de la communauté de communes dépendra d'une stratégie patrimoniale qui prendra en compte les travaux engagés dans le cadre de la Convention d'Equilibre Territorial.

Conformément au document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays du Giennois arrêté le 30 juin 2015, le projet de renouvellement urbain devrait prévoir un pourcentage de reconstitution en acquisition-amélioration afin de réduire le taux de logements vacants présents sur la commune (9,4 % selon le diagnostic du SCoT) ce qui répondrait à l'objectif de remise sur le marché de logements vacants, à celui de maîtriser les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat et également à celui d'une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social dans la commune.

Rappel du 2^{ème} « Incontournable » : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Une dédensification est visée sur le secteur d'habitat collectif des Montoires pour favoriser l'intégration urbaine et l'articulation avec les secteurs voisins notamment pavillonnaires. De nouvelles formes urbaines

permettront d'aller dans le sens du SCOT, et d'optimiser des fonciers urbanisés, de proposer des densités intermédiaires (minimum de 25 logts / ha préconisé par le SCOT).

L'environnement du quartier est constitué à l'ouest par des champs cultivés car nous sommes en périphérie de ville, à l'est par les grandes entreprises de la zone d'activité, au sud par un tissu de facture rurale avec des jardins. Dans le quartier élargi, se côtoient des pavillons des vingt dernières années, isolés ou en bande (densité de 30 logts / ha) des maisons de ville récentes (LogemLoiret). L'habitat collectif présente des densités de 120 à 190 logements/ha (assimilant les « lits » des foyers de Coallia il est vrai). Peu d'homogénéité dans ce tissu urbain, mais une constante : un habitat individuel, une densité plutôt faible qu'il faut savoir décliner dans une optique moderne attractive.

La fonction de services à la population sera renforcée avec une recherche d'optimisation et de mise en valeurs des locaux existants (école et centre de services).

Rappel du 3^{ème} « Incontournable » : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Limitrophe de la plus grande zone d'activité de Gien et qui concentre une bonne partie de son potentiel économique, le quartier n'a pas vocation à accueillir un foncier d'activité significatif isolément.

La vocation du quartier restera une vocation d'habitat et de services, venant en accompagnement de l'économique. Le potentiel économique restera centré sur les services, services publics tout d'abord qui s'y sont installés ces dernières années, et services privés peut être qui seront à consolider dans l'avenir, mais qui resteront dans un calibrage mesuré (commerces plutôt en repli actuellement).

La mixité fonctionnelle du quartier réside dans l'habitat et les services.

Le projet de caserne Gendarmerie vient renforcer cette mixité.

Rappel du 4^{ème} « Incontournable » : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

Quoique situé en lisière de la zone urbanisée à l'ouest de la ville, le quartier n'est pour autant ni éloigné du centre-ville (20 mn à pied), ni enclavé ou mal desservi. Plusieurs grandes voies le traversent de manière satisfaisante.

L'ouverture est à soigner tout d'abord en terme d'image et d'attractivité pour permettre de capter de nouveaux résidents, notamment enclins à rejoindre la périphérie ou qui habitent pour le moment hors de Gien mais y travaillent.

L'ouverture est préconisée aussi par des propositions de compléments au maillage des voies existantes : prolongements ou nouvelles percées pour mieux irriguer le secteur, limiter les facteurs d'insécurité, et redessiner le parcellaire.

La mobilité apparaît comme un enjeu fort, car même dans cette ville de dimension modeste l'usage de la voiture est un incontournable pour les courses et démarches diverses. Les voies (exemple de la rue Jules César, de l'avenue des Montoires) sont peu favorables aux déplacements piétons (trottoirs exigus et malaisés).

Les deux bus actuels mis en place pour favoriser le déplacement des personnes âgées sont considérés comme des transports banalisés, victimes de leurs succès, et ainsi générateurs de demande auprès du public non motorisé, et globalement précarisé.

Rappel du 5^{ème} « Incontournable » : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Le caractère ancien et inadapté du bâti contribue aux choix de démolition, totale ou partielle, qui président au schéma directeur à terme sur le quartier.

Cette dimension sera traitée de plusieurs manières là où des marges de progrès existent :

- L'efficacité énergétique des bâtiments motivera tant les choix de réhabilitation que les choix de construction.

- La question du ramassage des déchets et de leur traitement, confiée à un syndicat intercommunal, sera interrogée pour une meilleure efficacité sur le quartier.
- Les parcours piétons et les déplacements mutualisés seront encouragés, dans le cadre des réflexions à mener sur la mobilité.

Rappel du 6^{ème} « Incontournable » : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

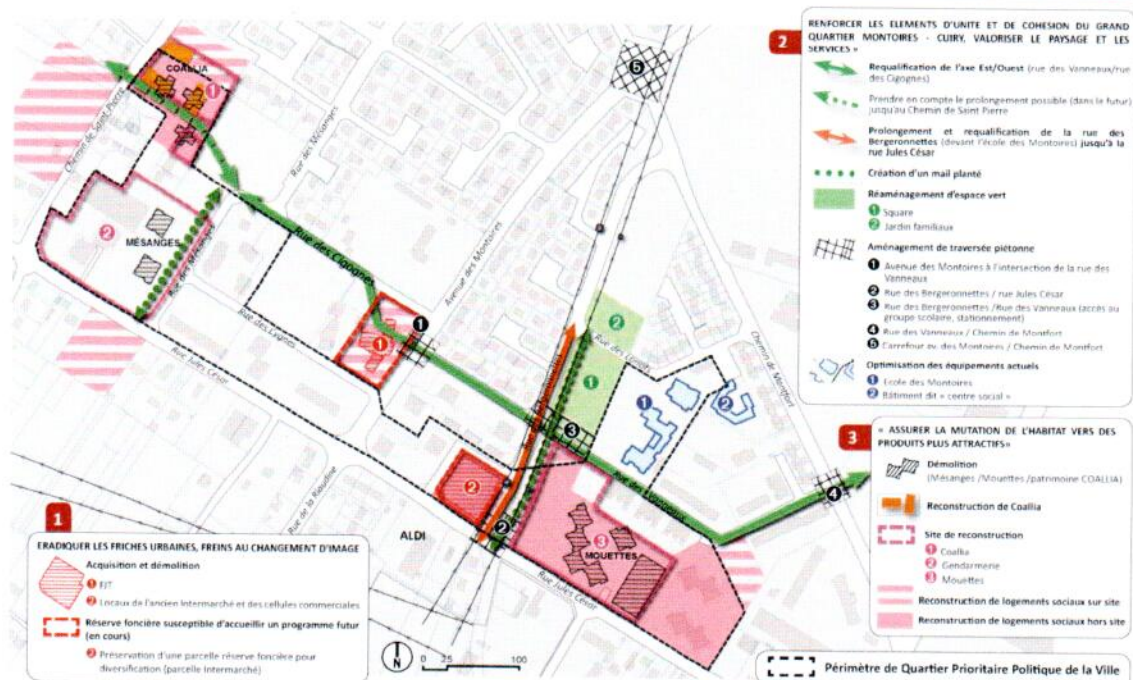
Le projet propose une refonte parcellaire grâce à la reconquête de friches en cœur de quartier et à la mutabilité d'ensembles bâtis (Coallia, Mésanges, Jules César). La mise à jour de la domanialité existante devra aussi être menée. Cette nouvelle trame de voies organise un système de parcelles constructibles que ce soit rapidement ou à terme lorsque les conditions de marché seront meilleures.

La qualité générale des réalisations doit également résider à la fois dans les programmes architecturaux, qui doivent être adaptés à la demande et efficaces au plan énergétique ; dans les aménagements d'espaces extérieurs qui doivent contribuer à embellir un quartier d'image très médiocre aujourd'hui et rendre des services (jeux, squares, atténuation de la contrainte de la ligne haute tension).

La gestion des espaces, déjà correctement assurée, devra être améliorée sur le plan de la gestion des déchets (OM, encombrants, tri sélectif) et aussi éviter de reproduire des conditions propices à l'éclosion de situations d'insécurité, regroupements, trafics. Pour cela, le référent sécurité sera associé à la réflexion sur le projet urbain.

2.2.2. Les objectifs opérationnels proposés pour le projet des Montoires

PROPOSITIONS D'OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



Étude de définition et de faisabilité du projet de rénovation urbaine du quartier des Montoires à Cuiy - Communauté des Communes Cigognes - PROTOCOLE DE PRÉFÉRIENCE

DRAP / C.A.P.E. / Atelier Albert JASSI

Objectifs opérationnels	Rappel Objectif stratégique : Eradiquer les friches urbaines, freins au changement d'image
Démolition FJT	Acquisition et démolition du FJT, aménagement de l'emplacement en espace public susceptible d'accueillir un parc.
Démolition Centre Commercial	Acquisition et démolition des locaux de l'ancien Intermarché et des cellules commerciales, et aménagement de l'emplacement en espace public susceptible d'accueillir un programme futur (en cours).
Objectifs opérationnels	Rappel Objectif stratégique : Renforcer les éléments d'unité et de cohésion du grand quartier Montoires – Cuiy, valoriser le paysage et les services
Axe Est-Ouest Vanneaux - Cigognes	La requalification de l'axe rue des Vanneaux – rue des Cigognes Cet axe est un important élément de liaison piétonne d'est en ouest, et d'accès au Groupe scolaire des Montoires pour les enfants.
Prolongement axe Est ouest	Prise en compte d'un prolongement possible à terme de la rue des Cigognes jusqu'au Chemin de Saint Pierre, élément supplémentaire d'ouverture du quartier.
Cinq traversées piétonnes	- L'aménagement de la traversée piétonne de l'avenue des Montoires à l'intersection de la rue des Vanneaux (chemin des écoliers). - Aménagement de la traversée piétonne rue des Bergeronnettes / rue Jules César - Aménagement de l'intersection Bergeronnettes / Vanneaux (accès piéton et auto de l'école des Montoires). - Aménagement de la traversée Vanneaux / Montfort - Aménagement de la traversée piétonne du carrefour av. des Montoires / Chemin de Montfort.
Mail planté Bergeronnettes	Requalification du mail planté devant l'école des Montoires et jusqu'à la rue Jules César.
Mail planté Mésanges	Création d'un mail planté rue des Mésanges

Prolongement Bergeronnettes	Prolongement et requalification de la rue des Bergeronnettes devant l'école des Montoires et jusqu'à la rue Jules César.
Amélioration Ecole des Montoires	Amélioration et optimisation de l'occupation de l'école des Montoires en fonction des évolutions à venir dans le quartier (dédensification) et mise en valeur de ses accès.
Amélioration du bâtiment « centre social »	Amélioration du fonctionnement interne et optimisation de l'actuel bâtiment dit « centre social », en parallèle de l'accueil de nouveaux services aux publics (programme à étudier).

Objectifs opérationnels	Rappel Objectif stratégique : Assurer la mutation de l'habitat vers des produits plus attractifs
Démolition Mésanges	Démolitions des immeubles Mésanges LogemLoiret (94 logements) Mutation du foncier : gendarmerie
Requalification de l'îlot Mouettes / Rouges-Gorges, avec démolition à préciser.	Démolition des immeubles Mouettes LogemLoiret partielle (48 logements) ou totale (111 logements) Réhabilitation (63 logements) si démolition partielle Démolition des immeubles Rouges Gorges LogemLoiret (116 logements) à terme Confirmation des scénarios par une étude externe
Démolition Parkings Mouettes	Démolition du parking silo des Mouettes LogemLoiret en fonction du scénario précédent
Démolition COALLIA	Démolition du patrimoine COALLIA : 3 immeubles, et 255 lits.
Reconstruction COALLIA	Possibilité de reconstruire le programme COALLIA sur le quartier sur un foncier permettant des opérations tiroirs.
Reconstruction Logements sociaux	Reconstruction de logements sociaux (selon un ratio de 1/3 à 50% maximum) Projet de la Saulaie – potentiel de 42 logements
Construction du Programme Gendarmerie	Pour mémoire, le projet de caserne de gendarmes sur les Mésanges constitue un projet important pour l'attractivité d'ensemble du secteur et son changement d'image.

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

Ce projet prévoit de mobiliser dans le cadre du protocole une subvention de 82 750 € de l'ANRU, dont 40 250 € pour l'ingénierie de projet.

Dans la perspective de la conclusion de la convention pluriannuelle, le **montant de 2 M€ d'équivalent-subvention de l'ANRU a été fixé pour le quartier des Montoires** à l'issue du CAR du 8 juillet 2015. C'est la référence à retenir pour le plan de financement du projet, sans préjuger des financements apportés par la Région Centre-Val de Loire.

Une **autorisation anticipée de démarrage** est demandée pour l'aménagement de l'ancien foyer de jeunes travailleurs et la démolition de l'immeuble des Mésanges. Le coût total de ces travaux est estimé à 2 610 201 € HT. Un document de travail simulant le coût des opérations et leurs financements indique que, pour ces deux opérations, une subvention de 1 714 491 € de l'ANRU est attendue. Ce montant représente plus de 85 % du montant de référence sus-mentionné. Même si l'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'agence, il y a lieu de tenir compte du plan de financement global envisagé. **C'est pourquoi, la délégation territoriale attire l'attention des collectivités sur la nécessité de prioriser les opérations qui ont un réel effet levier pour le quartier, sans exclure celles qui pourraient concerner les équipements publics.**

Conformément à l'article 2.3.1.1. du titre II du règlement général de l'Agence, et afin de favoriser la mixité sociale, **la reconstitution de l'offre de logements sociaux** sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de logement est supérieure à 50%, sauf contexte spécifique argumenté. Elle doit également être réalisée à proximité des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité, et doit contribuer à limiter l'étalement urbain. Seul un examen par le Comité d'Engagement peut déroger à cette règle. Le projet d'intérêt régional des Montoires ne fera pas l'objet d'un passage devant cette instance, et donc aucune possibilité de reconstruction sur site ne pourra pas être étudiée.

Au vu de la vacance importante sur la commune de Gien (13,1 %, source INSEE 2012), dont 24 % sont inconfortables (plan départemental de l'habitat 2011), et conformément au SCoT du Pays du Giennois, le projet de renouvellement urbain devra prévoir un pourcentage de **reconstitution en acquisition-amélioration**. Ces opérations permettront de répondre aux objectifs du SCoT de remise sur le marché de logements vacants, de maîtrise des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat et également de contribuer à une répartition géographique équilibrée du parc résidentiel social dans la commune. Cela permettrait d'accompagner le programme de requalification du centre-ville de Gien, en offrant une proximité des services aux personnes âgées.

Dans son **avis** sur le protocole de Gien, l'**ADEME** indique l'**opportunité de création d'un réseau de chaleur urbain**, alimenté principalement par une énergie renouvelable (bois ou géothermie), et qui pourrait desservir les immeubles collectifs rénovés/ à rénover ou à construire dans le cadre du renouvellement urbain de ce quartier. Cette possibilité doit être étudiée avant l'intervention urbaine. Les équipements publics et privés actuels ou programmés pourraient également être raccordés à ce réseau. Un réseau de chaleur urbain permet d'alimenter les immeubles collectifs en chaleur soit uniquement pour le chauffage pendant la saison de chauffe, soit toute l'année pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et offre de nombreux avantages :

- efficacité énergétique d'un moyen de production centralisé
- possibilité d'utiliser une énergie renouvelable locale (par exemple le bois énergie = emploi locaux non délocalisables) et réduction conséquente des émissions de gaz à effets de serre
- maîtrise de la facture énergétique chaleur pour les utilisateurs

Dans un premier temps, une telle étude de faisabilité est finançable par l'ADEME à hauteur de 60%. Dans un second temps, les investissements (chaufferie + réseau de chaleur) sont également finançables par l'ADEME dès lors que l'énergie utilisée est majoritairement renouvelable (bois, géothermie).

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

Le programme de travail proposé porte sur :

- L'ingénierie de projet
- L'Etude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logements spécifiques supplémentaires : étudiants, retraités...
- L'étude sur la requalification de l'îlot Rouges-Gorges – Mouettes
- L'étude de faisabilité concernant le traitement du foyer COALLIA
- L'approfondissement des actions nécessaires à la convention de renouvellement urbain
- Les Hypothèses d'évolution du groupe scolaire des Montoires et définition d'améliorations à apporter.

1 – Ingénierie de projet

Pour aboutir à la convention, l'équipe projet de la CDCG devra mener un certain nombre de missions :

- **Animation** de groupes et séances de travail avec les élus (comités de pilotage, séminaires d'échanges), les techniciens (comités techniques, séances de travail), les partenaires (LogemLoiret, groupe des partenaires du quartier), les habitants.
- **Relations** avec l'ANRU.
- **Programmation Habitat**
 - o précision et justification des taux de reconstitution (proposé de 0,3 à 0,5 logement reconstruit par logement détruit),
 - o Quantification et localisation des logements - bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration
- **Formalisation de la démarche de GUP** et de révision de la politique des déchets sur le quartier
- **Élaboration de la convention dite « d'équilibre territorial »** (peuplement, attributions) en lien avec le bailleur social LogemLoiret
- **Recherche de solutions Mobilité**, proposition d'une démarche alternative et complémentaire des bus existants.
- **Analyse des besoins sociaux en vue d'optimiser le bâtiment « Centre Social »** sur la base d'un nouveau projet de Services aux publics.
 - o Définition du contenu et des objectifs de l'équipement (par rapport au diagnostic) : animation, services, maison du projet...
 - o Hypothèses de redéploiement et de répartition physique dans l'équipement actuel.
 - o Animation des groupes de travail avec les partenaires impliqués. Test de leur engagement.
 - o Estimation des travaux à mener.
- **Finalisation du plan d'action opérationnel à 5 ans** : Etude de faisabilité de l'ensemble des actions, chiffrages.
- **Arbitrages des maîtres d'ouvrages sur les choix** (priorisation des voies, des espaces, choix pour les équipements).
- **Arbitrage sur le nombre de logements futurs dans le quartier** (variantes démolitions Rouges-Gorges / Mouettes, et impacts sur groupe scolaire à terme notamment).
- **Précision de l'aménagement du cœur de quartier** (dont étude de stationnement).

2 – Etude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logements spécifiques supplémentaires : étudiants, retraités...

Point sur le marché et l'offre actuelle. Appréciation des besoins (étude démographique et entretiens avec les acteurs locaux qui seraient en demande). Définition de produits immobiliers adaptés et ayant des chances de succès : faisabilité économique, prix de sortie...

- quantification et localisation des programmes reconstitués en limite du périmètre QPV
- localisation, élaboration d'une carte, des parcelles situées dans les autres quartiers de la ville et susceptibles de recevoir des programmes de reconstitution de l'offre. Etude de réceptivité des sites
- Définition du programme

3 – Etude sur la requalification de l'îlot Rouges-Gorges – Mouettes

- **Finalisation du plan d'action opérationnel à 5 ans** : Etude de faisabilité de l'ensemble des actions, chiffrages.
- **Arbitrages des maîtres d'ouvrages sur les choix** (priorisation des voies, des espaces, choix pour les équipements).
- **Arbitrage sur le nombre de logements futurs** (variantes démolitions Rouges-Gorges / Mouettes, et impacts sur groupe scolaire à terme notamment).
- **Précision de l'aménagement du cœur de quartier (dont étude de stationnement).**
- **Etudes réseaux, relevés de géomètre.**
- **Après arbitrages financiers, établissement de fiches par action** : périmètre, contenu, esquisse par action, faisabilité financière, phasage.

Elle vise à éclairer les choix de LogemLoiret par l'analyse précise des scénarios qui ont été esquissés, et de leurs conséquences, afin de trancher sur la localisation et la quantification des démolitions et des réhabilitations, ainsi que les aspects relatifs au phasage, aux démolitions...

Le maître d'ouvrage de cette étude sera LogemLoiret.

4 – Etude de faisabilité concernant le traitement du foyer COALLIA

Traitement du foyer : Deux études de faisabilité sur les possibles traitements du foyer COALLIA sont à prévoir. La démolition reconstruction est actée mais il s'agit de définir le terrain adéquat : soit sur le site actuel, soit sur une parcelle située à l'extérieur du périmètre ANRU.

Ces deux études de faisabilité visent à éclairer les possibilités de construction en fonction des règlements locaux et à définir le coût du traitement. Au préalable, un relevé géomètre de la globalité des bâtiments est à prévoir pour obtenir un meilleur chiffrage de la démolition.

Le maître d'ouvrage de ces études sera COALLIA.

5 – Approfondissements des actions, nécessaires à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Etudes réseaux, relevés de géomètre.

Après arbitrages financiers, établissement de fiches par action : périmètre, contenu, esquisse par action, faisabilité financière, phasage.

6 – Hypothèses d'évolution du groupe scolaire des Montoires et définition d'améliorations à apporter.

Scénarios d'évolutions d'effectifs en fonction des hypothèses d'amélioration ou de démolition et de reconstruction dans le quartier, voire de travail dans le futur sur la carte scolaire.

Définition des besoins d'évolution des locaux actuels, redéploiement, optimisation de ces locaux, mise en valeur des accès et des abords.

Estimation des travaux à mener.

Le planning de ce programme de travail est le suivant :

- L'ingénierie de projet
- L'étude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logements spécifiques supplémentaires : étudiants, retraités
- L'étude sur la requalification de l'îlot Rouges-Gorges – Mouettes
- L'étude de faisabilité concernant le traitement du foyer COALLIA
- L'approfondissement des actions, nécessaires à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain
- L'étude de programmation et d'anticipation des besoins sur l'école des Montoires.

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

Description des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage accordée par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Agence.

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)
Aménagement de l'ancien Foyer jeune travailleur	QPV des Montoires	Ville de Gien	250 333,33 €		Après accord du DG de l'ANRU
Démolition des Mésanges	QPV des Montoires	LogemLoiret	2 359 868 €	Projet de gendarmerie pour apporter de la mixité fonctionnelle - pour pouvoir déposer le dossier d'intention de démolir et arrêter la location	Dépôt du DID, dans le trimestre (passage au CA) qui suit la signature du protocole après accord du DG de l'ANRU

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

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.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a créé les conseils citoyens. La constitution de conseils citoyens dans le cadre de l'élaboration des contrats de ville doit rendre possible une réflexion collective sur les problématiques rencontrées par les habitants des quartiers prioritaires.

Le conseil citoyen de la Communauté des Communes Giennoises pour les deux quartiers prioritaires de Gien est en cours de création. Il sera constitué de 12 habitants (volontaires et personnes tirées au sort) et de 6 personnes représentants le collège Associations et Acteurs locaux.

Cette instance accompagnera la précisions du projet urbain des Montoires depuis le protocole de préfiguration jusqu'à la signature de la Convention de renouvellement urbain.

Dans le cadre de l'étude de définition du projet de renouvellement urbain des Montoires, les associations et les partenaires du quartier ont été associés lors de la tenue d'un Diagnostic en marchant et de deux groupes de travail.

La prise en considération d'une Maison du Projet sera intégrée à la réflexion sur le renforcement de l'équipement social, aujourd'hui nommé centre de quartier. C'est l'objet de « l'étude d'optimisation du bâtiment Centre Social sur la base d'un nouveau projet de Services aux publics » que d'intégrer la manière dont la maison du projet, lieu physique mais aussi démarche visant à communiquer, à concerter, et à informer autour du projet, sera menée.

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

La Communauté des Communes Giennoises, bien que non soumise à l'obligation de réunir une Conférence Intercommunale du Logement, doit toutefois élaborer une Convention intercommunale d'équilibre territorial, qui doit définir :

Extrait de l'article 8 :

« **1° Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale** à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

2° Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

3° Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Cette convention, annexée au contrat de ville, est conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. »

La convention doit être élaborée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain à laquelle elle pourra être annexée.

Article 8. Pilotage et conduite de projet

8.1. Pilotage stratégique

Les instances de pilotage du projet ANRU sont celles du Contrat de Ville avec, lors de phases importantes, des instances dédiées spécifiquement au volet renouvellement urbain ou au quartier des Montoires.

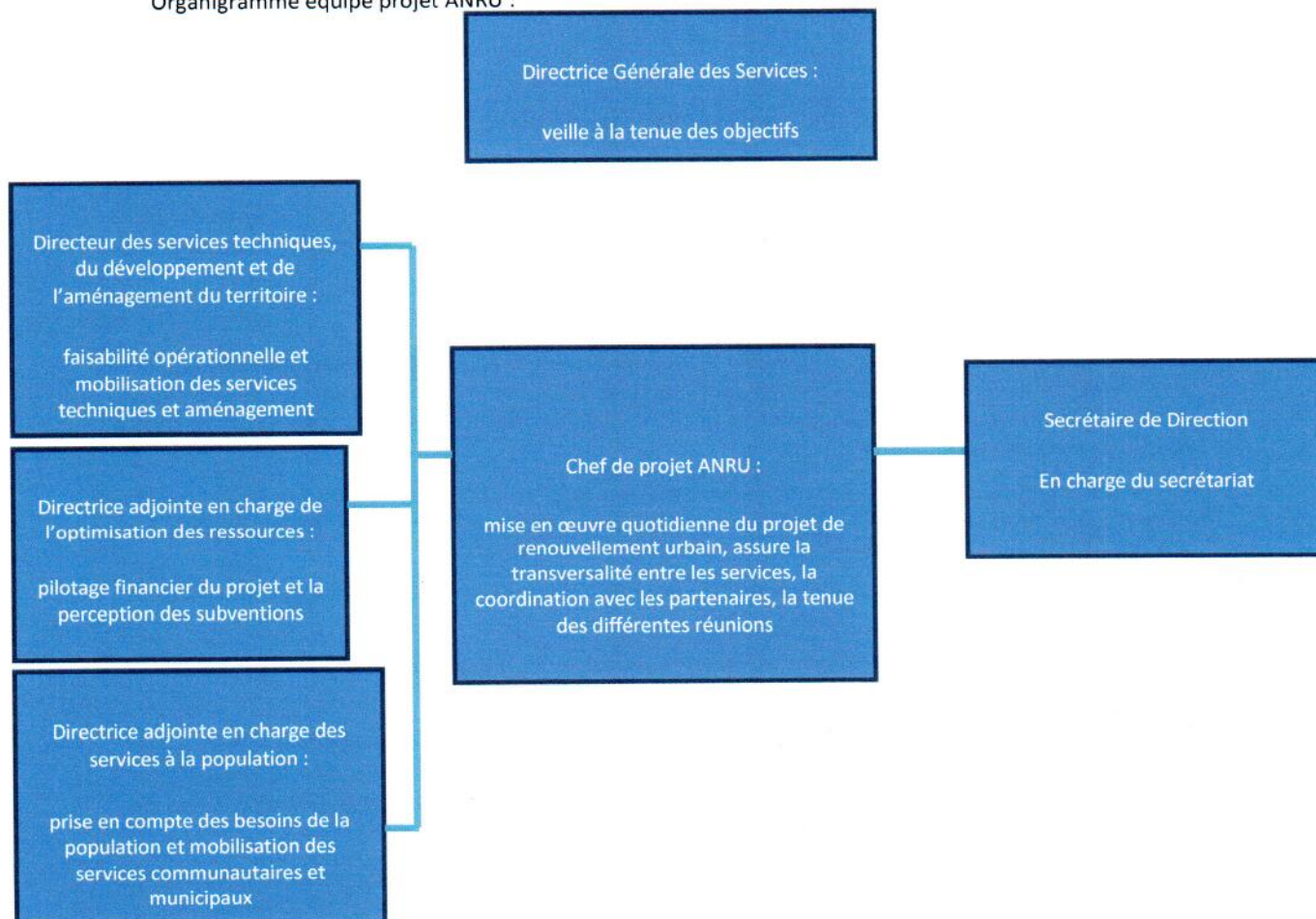
8.2. Pilotage opérationnel

L'Equipe projet ANRU qui suivra le projet des Montoires est intégrée aux services de la Communauté des Communes giennoises

Le référent et le responsable du projet ANRU des Montoires à Gien sera le responsable Politique de la Ville auquel sont rattachés le CISPD et la prévention spécialisée. Ce service est sous l'autorité directe de la Directrice générale des services.

Ce chef de service assurera la mise en œuvre quotidienne du projet, la transversalité entre les services, la coordination entre les partenaires, la tenue des instances de pilotage.

Organigramme équipe projet ANRU :



Dont les missions sont :

Le **chef de projet ANRU** assurera la mise en œuvre quotidienne du projet, la transversalité entre les services, la coordination entre les partenaires, la tenue des instances de pilotage. Ses missions :

- Préparer et animer des comités techniques, comité de pilotage et groupes de travail
- Piloter les instances de coordination technique des projets, élaboration de documents de suivi et d'aide à la décision (notes, comptes rendus, tableaux de bord, plannings...)
- Coordonner le protocole de préfiguration en lien étroit avec les partenaires
- Élaborer les cahiers des charges pour la réalisation des études du protocole
- Assurer la mise en œuvre et le suivi des marchés ainsi que la réalisation des études en lien avec les partenaires et les services de la ville et de la CDCG
- Évaluer l'opportunité des projets des opérateurs privés et publics et les accompagner, le cas échéant, dans leur mise en œuvre
- Analyser la faisabilité et la pertinence techniques et financières des projets
- Identifier les contraintes des sites à aménager (réseaux, état environnemental, etc.)
- Assurer le suivi financier et demandes de subventions du projet
- Assurer le suivi des clauses d'insertion
- Assurer la mise en œuvre de la maison des projets
- Assurer la mise en œuvre du travail de mémoire
- Assurer la communication des informations et des décisions
- Coordonner l'avancement du programme de travaux des différentes opérations, en cohérence avec le projet d'ensemble et son calendrier
- Garantir la qualité des opérations de l'aménagement
- Organiser avec les mandataires les suivis et réceptions de travaux

Le Chef de projet ANRU sera accompagné par la Direction générale mutualisée entre la Ville de Gien et la Communauté des Communes Giennoises, elle pourra s'appuyer sur les services suivants :

- de la DGS pour veiller à la tenue des objectifs,
- du Directeur des services techniques, du développement et de l'aménagement du territoire pour assurer la faisabilité opérationnelle et de la mobilisation des services techniques et aménagement,
- de la Directrice adjointe en charge de l'optimisation des ressources, pour assurer le pilotage financier du projet et la perception des subventions,
- de la Directrice adjointe en charge des services à la population, pour s'assurer en permanence de la prise en compte des besoins de la population et de la mobilisation des services communautaires et municipaux,
- de la secrétaire de direction pour le secrétariat.

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

LogemLoiret et COALLIA sont les principaux partenaires du projet et feront l'objet de modalités d'association particulières et resserrées avec l'EPCI et la Ville de Gien.

Les autres partenaires du projet (copropriétés, responsables d'équipements ou d'institutions...) seront associés lors de groupes de travail réguliers.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

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

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.

Temps passés et salaires de l'équipe Projet :

- Chef de projet ANRU : 0,7 ETP
- Directrice Générale des Services : 0,10 ETP
- Directeur des services techniques, du développement et de l'aménagement du territoire : 0,10 ETP
- Directrice adjointe en charge de l'optimisation des ressources : 0,10 ETP
- Directrice adjointe en charge des services à la population : 0,10 ETP
- Secrétaire de Direction : 0,10 ETP

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Base de financement	Subvention ANRU	Taux de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet urbain	CDCG	87 586 €	40 250 €	50%	(=115000 € x 70 % quotité de travail) x 50 % taux de subvention	À la date de signature du protocole	18 mois
Total		87 586 €	40 250	50 %			

9.2. Modalités de financement des études du programme de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Approfondissement des actions urbaines	Quartier prioritaire des Montoires Communauté de Communes	Ville de Gien-CDCG	20 000 €	50 %	10 000 €	(coût HT dépenses éligibles x 50%)	Mars 2017	5 mois
Étude de requalification de l'îlot Rouges-Gorges / Mouettes		LogemLoiret	10 000 €	50 %	5 000 €	(coût HT dépenses éligibles x 50%)	Novembre 2016	5 mois
Evolution du groupe scolaire		Ville de Gien	15 000 €	50 %	7 500€	(coût HT dépenses éligibles x 50%)	Durant la convention et en fonction de la nouvelle carte scolaire	5 mois
Étude de faisabilité – Traitement foyer en démolition reconstruction sur site ou délocalisée Relevé géomètre en sus		COALLIA Coût : 15.000 € par étude + 10.000€ de relevé géomètre	40 000 €	50 %	20.000€	(coût HT dépenses éligibles x 50%)	Novembre 2016	5 mois
TOTAL			85 000 €	50 %	42 500 €			

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les études seront à fournir à la délégation territoriale de l'ANRU lors de la demande de paiement de l'opération.

9.3 Modalités de financement de l'Anah des études et expertises du programme de travail

Sans objet

9.4 Modalités de financement par la caisse des dépôts du programme de travail

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logement spécifique	Quartier des Montoires – communauté des communes	CDCG	20 000 €	50 %	10 000 €	Coût HT dépenses éligibles x 50 %	Novembre 2016	7 mois

Le restant à charge de l'étude TTC sera co-financé par la CDCG, LogemLoiret et Coallia.

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

La Région Centre Val de Loire :

Les éventuels financements régionaux des investissements découlant du protocole seront à inscrire au sein de l'actuel Contrat régional de Solidarité Territoriale.

Article 10. Durée du protocole

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 31 mai 2018. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), 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.

Article 11. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

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

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

Article 12. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

12.1. 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.

L'utilisation du foncier lié au projet ANRU sera définie en fonction des conclusions des études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration. Le bailleur LogemLoiret s'engage, le cas échéant à proposer des contreparties à Action Logement dans le cadre de l'ANRU. Les modalités seront définies avant la signature de la convention.

12.2 – 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.

12.3 – Plan de financement des opérations financées dans le protocole :

12.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

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

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 82 750 € réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

12.3.2 Le financement des opérations par l'Anah¹

Sans objet

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

¹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, 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.

12.4 – 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 notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

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

12.5 - Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole 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 et la signature éventuelle d'un avenant ;*
- *la suspension, voire la résiliation du protocole.*

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

12.6 – Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole 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.

12.7 – Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

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

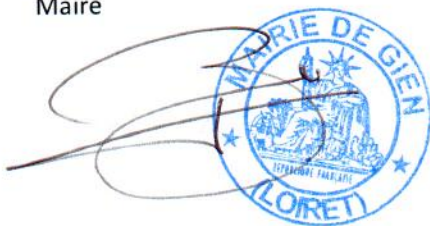
Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date² 19 OCT. 2016

Pour l'ANRU
Monsieur Nacer MEDDAH
Délégué territorial de l'ANRU
Préfet de la Région Centre-Val de Loire
Préfet du Loiret



Pour la Ville de Gien
Monsieur Christian BOULEAU
Maire



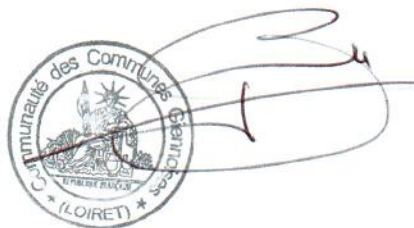
Pour la Caisse des Dépôts et Consignations
Monsieur Jean-Luc COOPMAN
Directeur Régional



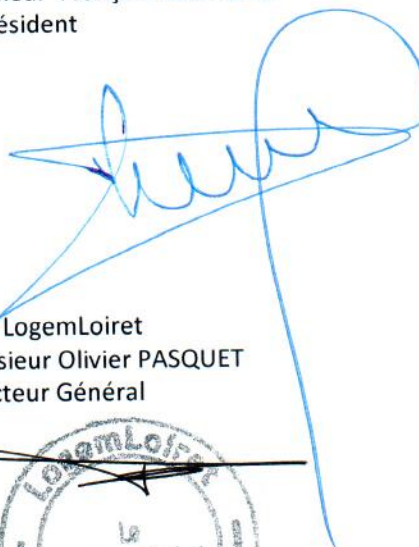
Pour l'association COALLIA
Monsieur Franck CALDERINI
Directeur général



Pour la Communauté De Communes Giennoises
Monsieur Christian BOULEAU
Président



Pour la Région Centre-Val de Loire
Monsieur François BONNEAU
Le Président



Pour LogemLoiret
Monsieur Olivier PASQUET
Directeur Général

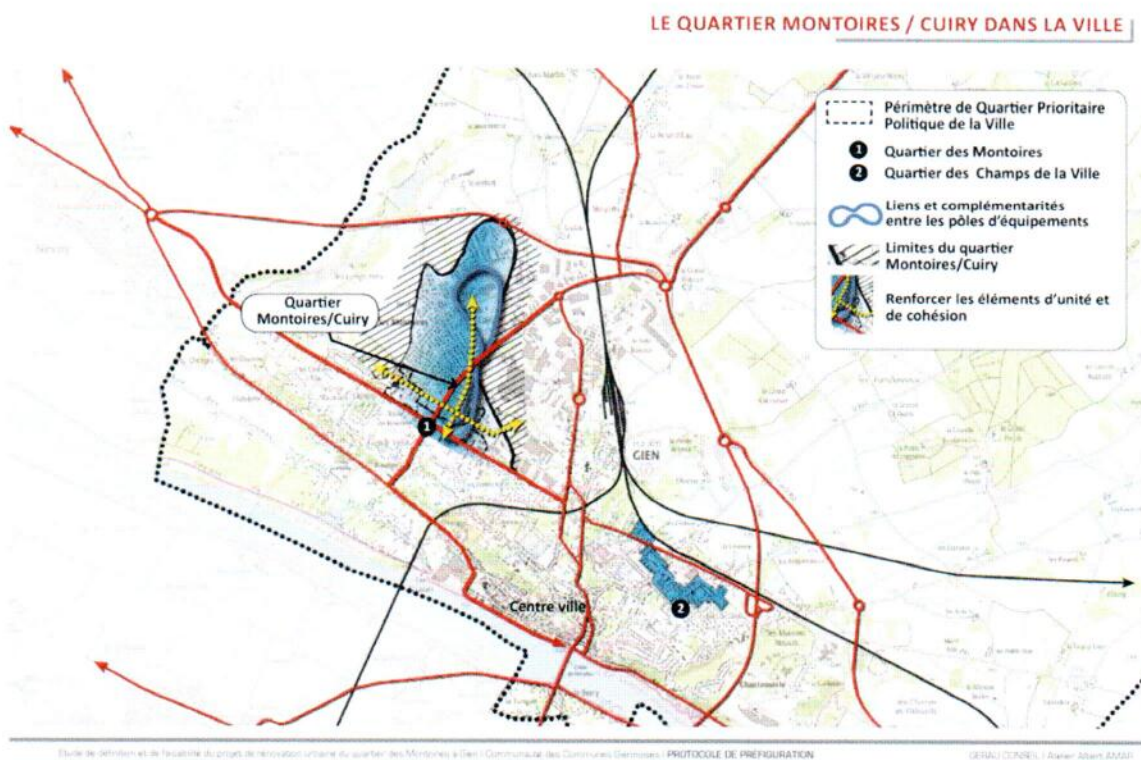


² Apposée par le dernier signataire

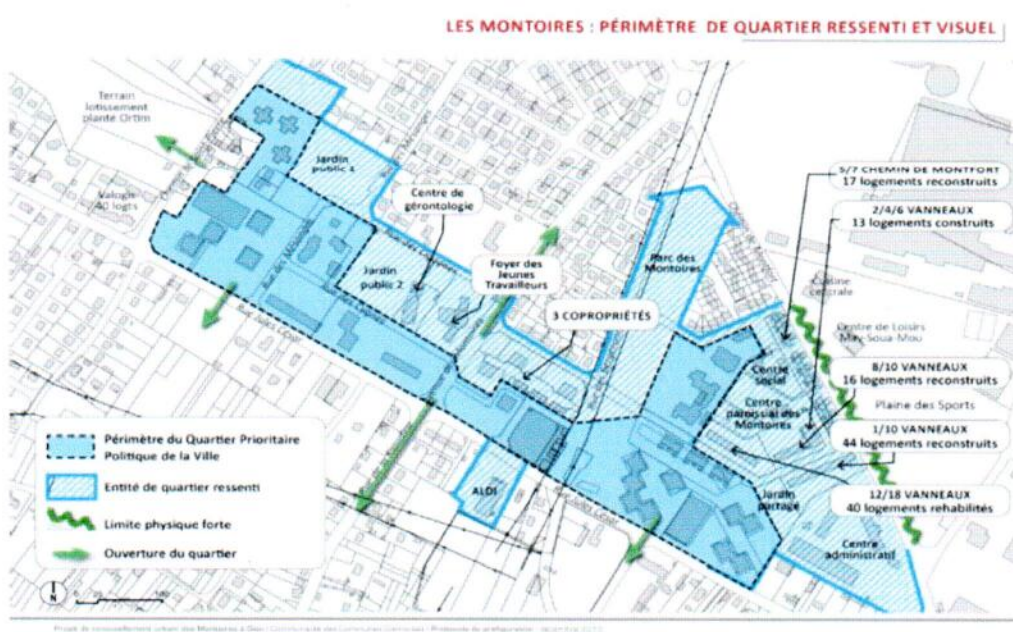
ANNEXES

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

Annexe 1 : Plan de situation du quartier identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

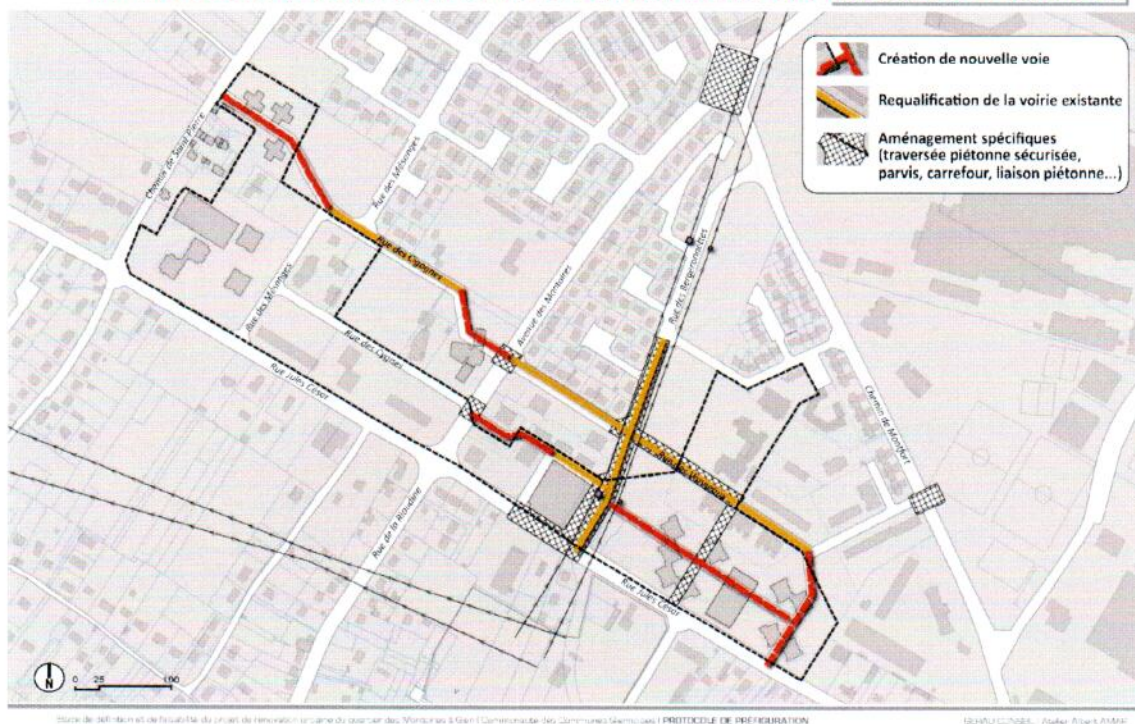


Annexe 2 : Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru



Annexe 3 : Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.

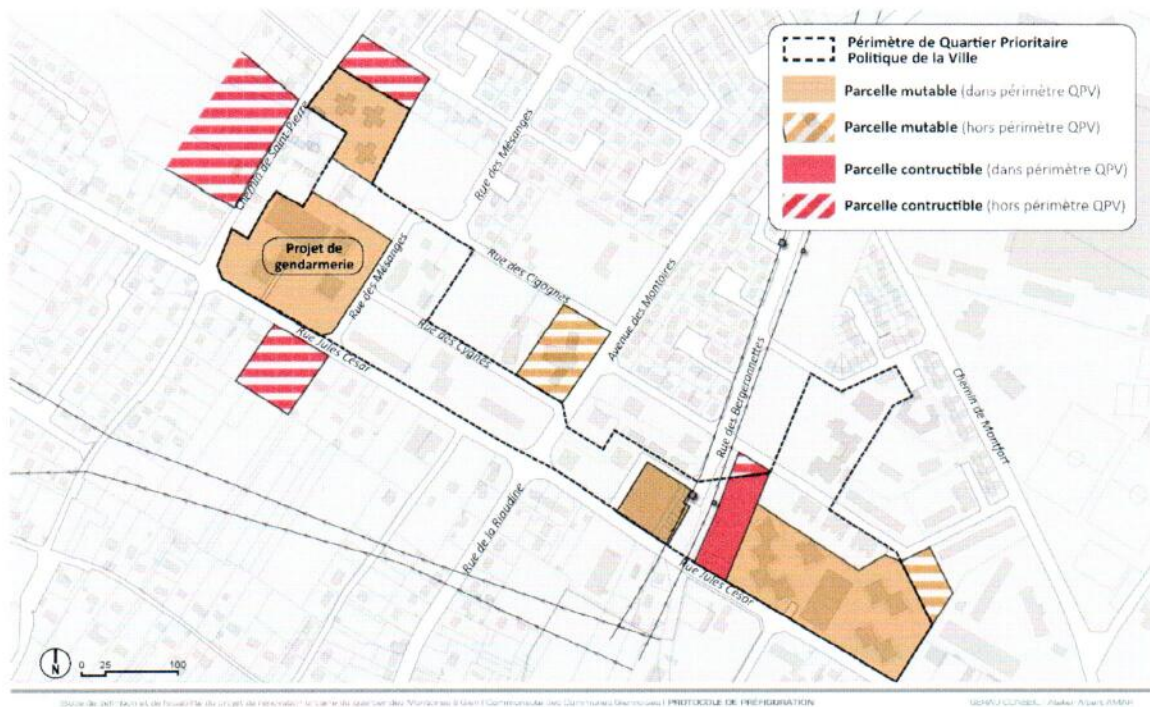
VISION À 10-15 ANS, SCHÉMA DIRECTEUR SECTEUR DES MONTOIRES : UNE TRAME VIAIRE À PARACHEVER



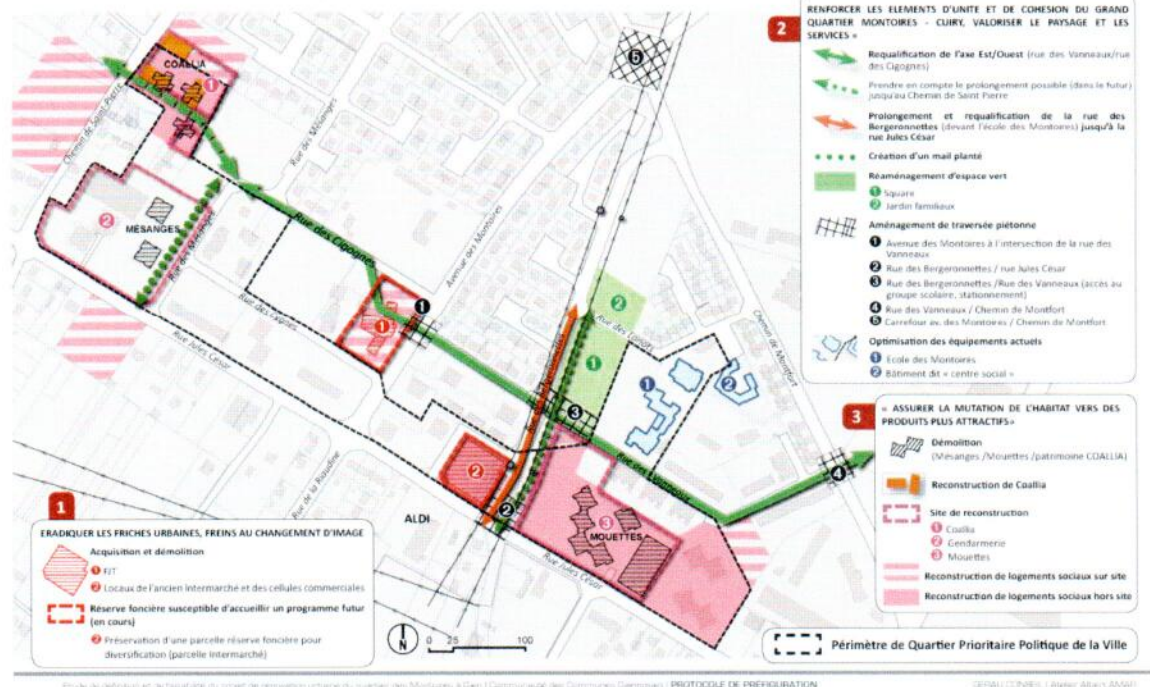
VISION À 10-15 ANS, SCHÉMA DIRECTEUR SECTEUR DES MONTOIRES : STRUCTURER LA TRAME PAYSAGÈRE



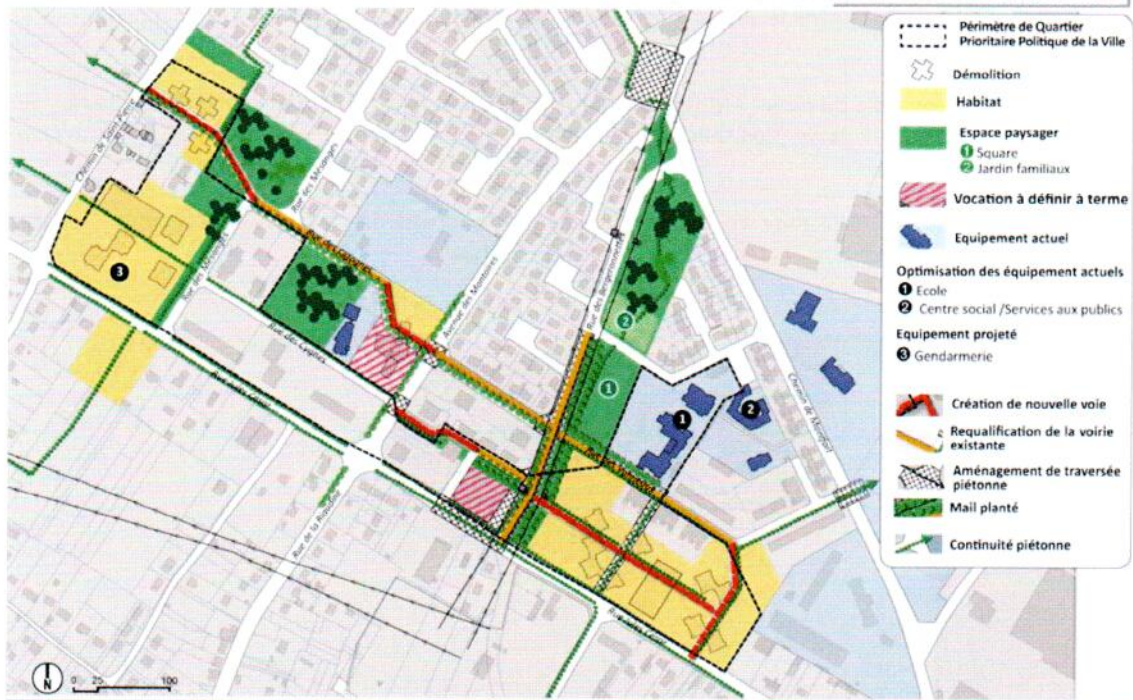
SITES DE RECONSTRUCTION POTENTIELS



PROPOSITIONS D'OBJECTIFS OPÉRATIONNELS



VISION À 10-15 ANS : SCHÉMA DIRECTEUR SECTEUR DES MONTOIRES



Etude de définition et de faisabilité du projet de rénovation urbaine du quartier des Montoires à Dain | Communauté des Communes Gennevilliers | PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

DETAU CONTEX | Atelier Urban AM200

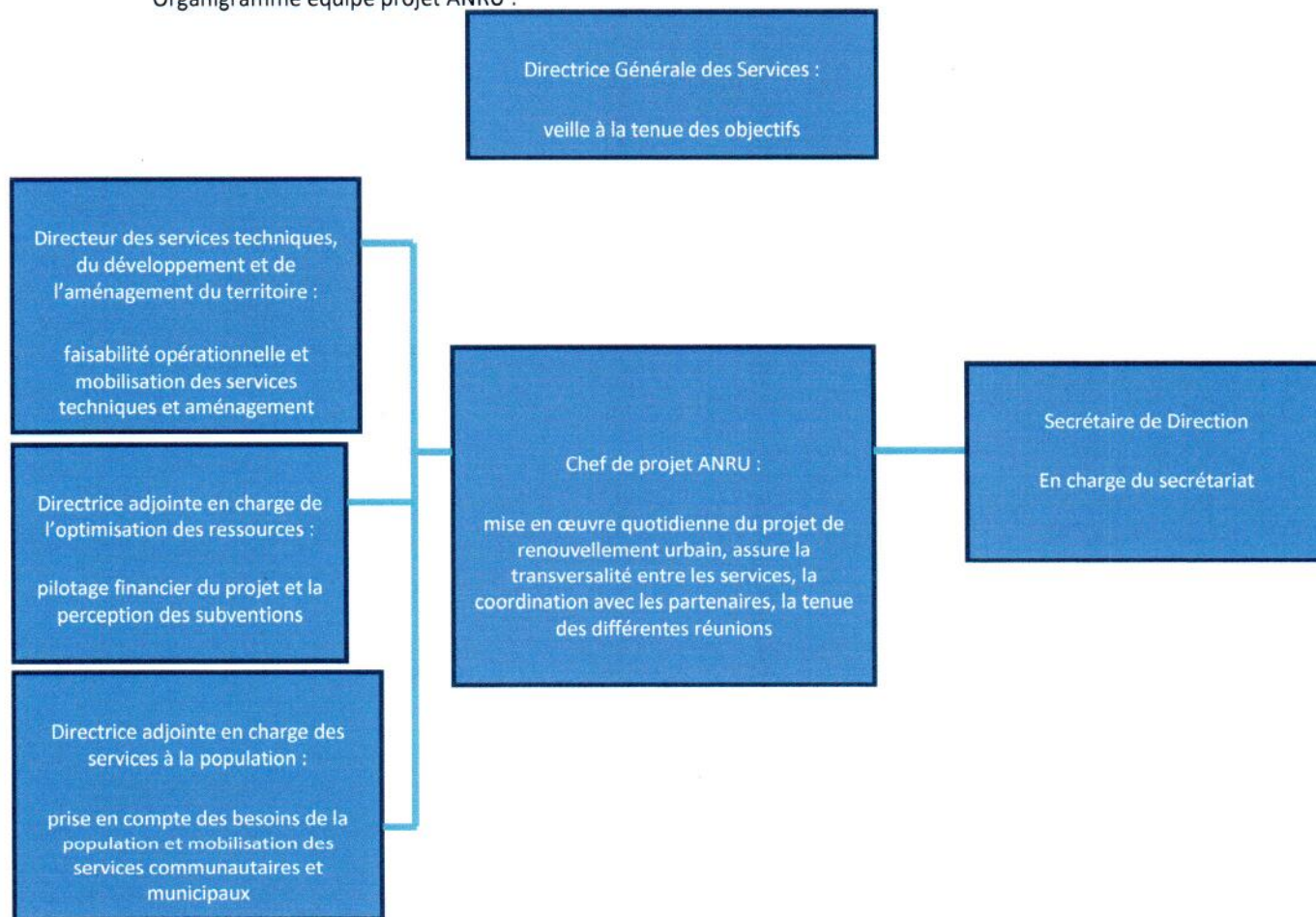
Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)

L'Equipe projet ANRU qui suivra le projet des Montoires est intégrée aux services de la Communauté des Communes giennoises

Le référent et le responsable du projet ANRU des Montoires à Gien sera le responsable politique de la ville auquel sont rattachés le CISPD et la prévention spécialisée. Ce service est sous l'autorité directe de la Directrice générale des services.

Ce chef de service assurera la mise en œuvre quotidienne du projet, la transversalité entre les services, la coordination entre les partenaires, la tenue des instances de pilotage.

Organigramme équipe projet ANRU :



Dont les missions sont :

Le **chef de projet ANRU** assurera la mise en œuvre quotidienne du projet, la transversalité entre les services, la coordination entre les partenaires, la tenue des instances de pilotage. Ses missions :

- Préparer et animer des comités techniques, comité de pilotage et groupes de travail
- Piloter les instances de coordination technique des projets, élaboration de documents de suivi et d'aide à la décision (notes, comptes rendus, tableaux de bord, plannings...)
- Coordonner le protocole de préfiguration en lien étroit avec les partenaires
- Élaborer les cahiers des charges pour la réalisation des études du protocole
- Assurer la mise en œuvre et le suivi des marchés ainsi que la réalisation des études en lien avec les partenaires et les services de la ville et de la CDCG
- Évaluer l'opportunité des projets des opérateurs privés et publics et les accompagner, le cas échéant, dans leur mise en œuvre

- Analyser la faisabilité et la pertinence techniques et financières des projets
- Identifier les contraintes des sites à aménager (réseaux, état environnemental, etc.)
- Assurer le suivi financier et demandes de subventions du projet
- Assurer le suivi des clauses d'insertion
- Assurer la mise en œuvre de la maison des projets
- Assurer la mise en œuvre du travail de mémoire
- Assurer la communication des informations et des décisions
- Coordonner l'avancement du programme de travaux des différentes opérations, en cohérence avec le projet d'ensemble et son calendrier
- Garantir la qualité des opérations de l'aménagement
- Organiser avec les mandataires les suivis et réceptions de travaux

Le Chef de projet ANRU sera accompagné par la Direction générale mutualisée entre la Ville de Gien et la Communauté des Communes Giennoises, elle pourra s'appuyer sur les services suivants :

- de la DGS pour veiller à la tenue des objectifs,
- du Directeur des services techniques, du développement et de l'aménagement du territoire pour assurer la faisabilité opérationnelle et de la mobilisation des services techniques et aménagement,
- de la Directrice adjointe en charge de l'optimisation des ressources, pour assurer le pilotage financier du projet et la perception des subventions,
- de la Directrice adjointe en charge des services à la population, pour s'assurer en permanence de la prise en compte des besoins de la population et de la mobilisation des services communautaires et municipaux,
- de la secrétaire de direction pour le secrétariat.

Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

DIAGNOSTIC CONTRAT DE VILLE :

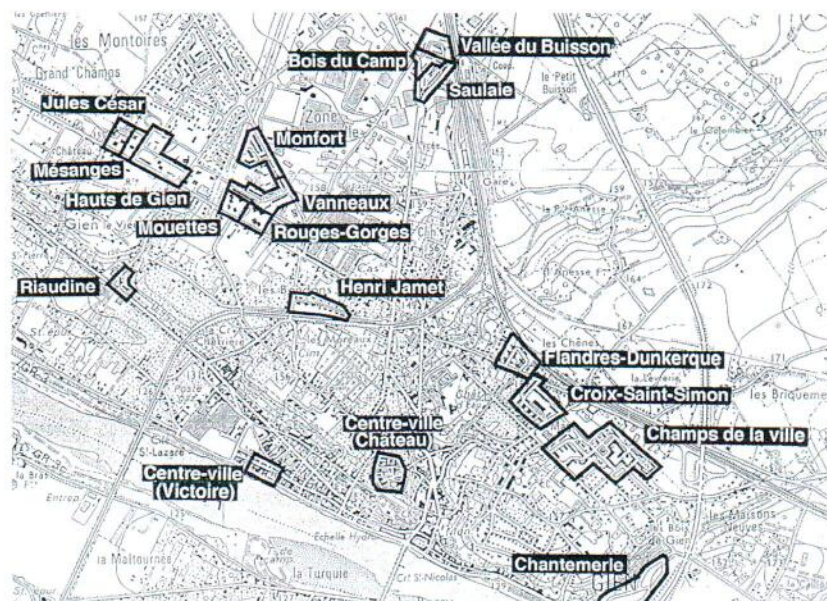
Les données du diagnostic, Communauté des Communes Giennoises et des acteurs locaux:

Gien compte actuellement 15 495 habitants, entre 2006 et 2011, on constate une baisse de 1,1 %.

Logements sociaux de la ville de GIEN :

La commune de Gien compte 25,5 % de logements sociaux (Insee 2011) :

- 41 logements appartenant à Vallogis
- 1 870 logements appartenant à LogemLoiret, répartis en 13 sites comme suit



Pour faire face à la situation préoccupante du parc social et ses risques de déqualification, un travail est mené afin de maîtriser l'évolution de la situation urbaine et sociale des quartiers. De nombreuses interventions patrimoniales et sociales sur les Champs de la ville et les Montoires ont été réalisées.

Quartier prioritaire des Montoires :

Le périmètre «Montoires» est composé de parc privé, de parc social, de commerces et d'équipements.

LE PARC SOCIAL

651 logements sociaux répartis comme suit :

Rue Jules césar :

109 logements désaffectés suite à la procédure de relogement dans le cadre du projet de démolition PSP 2009/2016.

LogemLoiret a commencé la démolition en juin 2015.

Rue des Mésanges :

	T1	T2	T3	T4	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	4	34	26	30	94
Somme	4	34	26	30	94
Surface moyenne	38	49	67	77	

Les hauts de Gien :

	T1	T2	T3	T4	T5	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	15	63	90	50	5	223
Somme	15	63	90	50	5	223
Surface moyenne	29	43	68	81	97	

Les Mouettes :

	T2	T3	T4	T5	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	32	56	21	1	110
Somme :	32	56	21	1	110
Surface moyenne	62	71	82	91	

Les Rouges Gorges :

	T2	T3	T4	Nbre
	Nbre	Nbre	Nbre	
Collectif	40	59	16	115
Somme :	40	59	16	115
Surface moyenne	61	71	83	

Tableau de programmation Plan Stratégique Patrimonial LogemLoiret et interaction avec les espaces publics et le parc privé

Logements sociaux LogemLoiret	Parc privé – espaces publics
rue Jules César - 113 logements PSP 2009/2016 : démolition travaux 2015	Projet d'implantation de la nouvelle gendarmerie CADA : amélioration fonctionnelle et structurelle à revoir
rue des Mésanges - 94 logements PSP 2017/2023 : démolition travaux 2017	
Les Hauts de Gien - 223 logements PSP 2009/2016 : Réhabilitation travaux 2013 à 2015	Devenir de l'ancien foyer des jeunes travailleurs en état d'abandon
rue des Mouettes – 111 logements PSP 2009/2016 réhabilitation/résidentialisation/démolition travaux prévisionnels 2015 – à revoir dans le cadre du NPRU d'intérêt régional	Devenir de l'ancien centre commercial et parking surdimensionné
rue des Rouges Gorges – 116 logements PSP 2009/2016 réhabilitation/résidentialisation travaux prévisionnels 2016 – à revoir dans le cadre du NPRU d'intérêt régional	
Voiries distribuant la circulation douce et routière à revoir en fonction du projet global de restructuration urbaine.	

Source : LogemLoiret

LE PARC PRIVE

COALLIA :

L'association détient trois bâtiments qui hébergent : le centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA), le foyer de travailleurs migrants (FTM) qui loue des logements à l'association départementale pour le développement des actions en faveur des personnes handicapées et inadaptées (AIDAPHI). (Données au 09 avril 2015 Coallia)

	Nombre de logements	Nombre de Contrats de location	Taux de rotation des 12 derniers mois en %	Nbre de sup. 3QP	Nombre de personnes
FTM	161	88 (y compris les 55 chambres louées à l'AIDAPHI)		0	
AIDAPHI	47	2	30 %	0	103
CADA	16	0			147

Concernant le CADA, les logements ne sont pas loués : pas de contrat de location, ils sont gratuits.

Résidence privée Bellevue :

La résidence privée Bellevue compte 56 appartements, des travaux sont prévus dans le cadre de l'opération façade de la Communauté Des Communes Giennoises, financé par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et la CDCG.

Deux sites sont actuellement à redéfinir :

- L'ancien FJT (Foyer des Jeunes Travailleurs)



- L'ancien centre commercial :



Par avis du 5 décembre 2014, les enjeux du groupe de travail politique de la ville des services de l'État, thématique urbanisme-logement, sur le quartier étaient les suivants :

Le quartier est en cours de mutation. L'unique bailleur social, LogemLoiret, a lancé de nombreuses opérations sur le quartier. Des démolitions sont programmées, des constructions et des réhabilitations sont en cours de réalisations. Cependant, cette intervention du bailleur sur son patrimoine, sans lien suffisant avec les services communaux rend cette mutation partielle.

Pour que l'aménagement de ce quartier soit plus complet, la commune devra s'associer au bailleur afin d'agir ensemble sur cette évolution. Cette action pourrait se concentrer sur le traitement des espaces publics, sur la création de nouvelles voies, sur les cheminements au cœur du quartier.

L'enjeu pour ce quartier est de finaliser la mutation tout en mettant en place un partenariat fort entre le bailleur et la commune.

L'autre enjeu est d'agir sur les équipements présents en cœur de quartier et qui altèrent la réfection en cours. En effet, le centre commercial désaffecté, le stationnement surdimensionné accolé, et la présence d'un ancien foyer de jeunes travailleurs dégradé stigmatisent le quartier et contribuent à bloquer son évolution positive. En limite Ouest du quartier le CADA est implanté dans un secteur qui mérite une réflexion approfondie.

Le programme de requalification des Montoires est en cours. Cependant, il reste encore de nombreuses unités à traiter.

Des questions se posent :

- le marché locatif actuel sur Gien, et plus particulièrement la difficulté à louer des logements collectifs et l'investissement sur 25 ans pour les travaux de réhabilitation
- l'adaptation de l'offre au vieillissement de la population et au desserrement des ménages
- les interfaces du patrimoine de LogemLoiret avec des structures en obsolescence (les bâtiments et le parking de l'ancien centre commercial, le foyer des jeunes travailleurs...)

LE SERVICE DE TRANSPORT SOCIAL MUNICIPAL :

La municipalité de Gien a mis en place deux transports :

- L'Emplette qui fonctionne les mercredis et samedis, qui permet aux Giennois de se rendre sur les marchés
- Le Proxi'bus qui fonctionne du lundi au samedi

Les constats dans le cadre du diagnostic partagé :

Le groupe de travail réuni à 2 reprises, a mis en avant les atouts et les faiblesses du quartier des Montoires.

ATOUTS	FAIBLESSES
•Déplacements dans le quartier sont lisibles (plus qu'aux champs de la ville)	•Peu de transports en commun, mobilité difficile (obligation d'avoir un véhicule-développer des transports dans Gien pour un accès à la Zone d'Activité et aux commerces, et entre Gien et les villages périphériques, afin de déconcentrer les quartiers Montoires et Champs de la ville.)
•Quartier traversé	•Concentration de population vulnérable (Cette population très sociale pose la question des attributions)
•Réseau de circulation très passant	•Absence de centre social et lieu d'animation, de lieux de soutien aux familles ; Peu de diversité de loisirs
•Quartier moins densifié et mieux irrigué par le réseau routier	•Absence de commerces de proximité (1 commerce proche avec ALDI)
•Proximité de commerces et de services : de la zone industrielle (à pied) et du commerce Val Sologne (plus difficilement accessible), avec le centre administratif, écoles, lycées et présence de commerce « low cost »	•Attractivité du quartier : Dégradation globale
•Nombreux équipements : Installations sportives importantes	•Des espaces publics dégradés avec occupation de ces lieux par des dealers, présence de jeunes oisifs
•Rénovation du quartier avec de nouvelles formes d'habitat	•bâtiments et équipements désaffectés : Beaucoup d'espace et problème de la requalification de l'ancien magasin (Intermarché + parking, ancien Foyer Jeunes Travailleurs)
•Présence d'espaces importants, suffisants pour concevoir des programmes de diversification de l'habitat.	•Un bâti « plus triste » que sur le quartier des Champs de la Ville
	•Peu de mixité d'habitat
	•Diversification à renforcer dans l'habitat (locatif/acquisition). Programmes d'acquisition à la propriété à faire à côté d'un parc social majoritaire

Le diagnostic partagé du contrat de ville, validé en avril 2015 par le Comité de pilotage, a mis en évidence la dégradation de la vie sociale, la vétusté d'une partie du patrimoine des logements sociaux, de l'ancien Foyer des Jeunes travailleurs, de l'ancien Intermarché avec son parking et l'insuffisance d'équipements urbains et de structuration urbaine sur le quartier. Le futur programme devra mettre en cohérence des actions convergentes de requalification : reconstructions après démolitions, diversification de l'offre de logements dans ces reconstructions, aménagement d'une nouvelle centralité de quartier, renforcement de cette centralité par l'implantation de l'offre de services publics (maison des services, maison des projets), amélioration du maillage de voies publiques du quartier, résidentialisation et amélioration de la gestion urbaine de proximité.

La Communauté Des Communes Giennoises et la Ville de Gien ont pour objectif d'inverser les tendances constatées en favorisant la mixité des populations et en restaurant l'attractivité du quartier des Montoires. Elle tiendra compte des objectifs opérationnels définis dans le cadre du diagnostic partagé.

DIAGNOSTIC EN MARCHANT REALISE PAR LE CABINET GERAU CONSEIL :

Le diagnostic en marchant réalisé sur les Montoires le 30 septembre 2015 a permis de mettre en évidence des qualités et des défauts du quartier.

Les lieux et les usages critiques du quartier, à traiter ou à améliorer

- **Le square face à l'école des Montoires**, lieux de regroupements, voire de petits trafics (l'entrée de l'école a été modifiée il y a 5 ans, pour éviter ces inconvénients) n'est plus aménagé pour les enfants, et reste assez sommaire.
- **Le parking d'accès à l'école**, réaménagé récemment pour induire un sens de circulation obligatoire, reste peu satisfaisant. Les automobilistes ne tiennent pas compte des réaménagements et les entrées et sorties d'école s'effectuent dans un certain désordre. L'ensemble produit un grand vide.
- Cela dit, de nombreux enfants viennent à pied, ce qui interroge les parcours des enfants, et notamment **la traversée de cette grande voie passante qu'est l'avenue des Montoires**. Ce parcours d'ouest en est apparaît important pour les trajets quotidiens.
- **L'ex parking de l'Intermarché** est un lieu abandonné, sous-utilisé (30 – 35 véhicules en plein jour, issus certainement des Mouettes), et à l'image négative ; Le seul bar ouvert dans les locaux de l'ancien Centre commercial flotte dans le vide. L'ensemble forme un grand délaissé urbain. Le marché installé un jour sur deux sur cette esplanade ne recueille plus que 2 à 3 étals.
- **Les locaux de l'ancien Intermarché et de sa galerie commerciale sont abandonnés** à l'exception d'un café. Il est la marque de l'obsolescence du quartier des Montoires et d'une époque sans doute révolue.
- **Les trois petits immeubles en copropriétés** (2 bis avenue des Montoires par exemple) nécessitent des réhabilitations extérieures et intérieures, et des aménagements d'espaces extérieurs depuis que les arbres ont été décimés par un parasite. La résidence Bellevue est en cours de travaux.
- **Les ordures ménagères et les encombrants sont stockés dans des appendices disgracieux** qui méritent d'être supprimés ou repris, pour l'image négative qu'ils donnent du quartier notamment sur l'avenue des Montoires.
- **Globalement, les sites pour encombrants encouragent les riverains**, entreprises, usagers hors du quartier à déposer des déchets sur le secteur des Montoires. Un dispositif dissuasif doit être mis en réflexion.
- **Le secteur des Montoires ne bénéficie pas du tri sélectif**. Ainsi en va la règle du SMICTOM, le syndicat intercommunal chargé des ordures ménagères qui ne l'a prévu que pour les pavillons. C'est là une règle dommageable pour le quartier. LogemLoiret a installé de son côté sur les Hauts de Gien des trappes passe-paquets (de 50 litres) validées par la concertation avec les locataires.
- Les « rodéos » sur certaines rues comme la rue des Mésanges, des Cygnes à partir de 17 h et le soir. La police municipale n'effectue plus de passages de nuit comme elle le faisait à une époque. Elle s'arrête tout de même à 21 h.
- **Globalement, la vitesse sur certaines rues résidentielles** comme la rue des Cygnes, est un problème. Ces rues sont peu favorables au piéton comme le montre l'étroitesse des trottoirs.
- **L'espace vert appelé « 2^{ème} parc »**, qui jouxte le CADA, fait l'objet de nombreux jets d'ordures et dépôts sauvages d'encombrants. Il nécessite beaucoup d'entretien et le besoin de réaffirmer la limite avec les immeubles COALLIA. Cet organisme d'ailleurs est demandeur d'une délimitation plus affirmée de son ensemble. Cependant, cet espace vert semble apprécié, même si les jeux y ont disparu depuis longtemps.
- **Les Mésanges apparaissent comme un ensemble immobilier qui vit mal**, lieu de rassemblements, d'incivilités, avec une rue des Mésanges parfois bloquée.

- Et plus globalement **l'intersection Mésanges / Jules César** (lieu d'un ancien square abandonné) est décrite comme anxiogène par la plupart des participants, lieu de trafic et d'insécurité le plus important du quartier, qui profite d'un certain isolement.
- **L'ensemble immobilier COALLIA présente aussi un aspect vieilli, dégradé**, non rénové depuis longtemps, immeubles et espaces extérieurs. Les encombrants et ordures sont situées dans un endroit peu entretenu, et débordent. Les enfants jouent avec. Cet ensemble contribue à la détérioration de l'image du secteur. Donnant sur le chemin de Saint Pierre, l'ensemble n'est relié à la rue des Cygnes par aucun cheminement, ce qui l'isole plus encore.
- **L'ensemble LogemLoiret » Les Mouettes » présente un bâti assez daté**, des façades sans balcons, (mais toutefois des ascenseurs), et des espaces extérieurs très pauvres. Une caractéristique commune aux autres résidences de cet organisme, les entrées tournent le dos à la rue Jules César et les ensembles sont introvertis.
- **Les Rouges-Gorges**, avec des immeubles plus hauts, des ascenseurs, présentent un urbanisme plus dur par rapport à l'environnement. Des besoins internes de réhabilitation demeurent, mais la réhabilitation thermique a eu lieu il y a quelques années.
- **Le parking silo, semi enterré entre les Mouettes et les Rouges-Gorges**, fonctionne de manière satisfaisante, grâce à la vidéosurveillance. Il comporte 182 places et boxes, dont les ¾ sont occupés. Avec les places extérieures, la capacité est de 272. La location est de 15 € la place (boxe à 30 €). Peu avantageux au plan urbain car il forme un obstacle physique, et sans doute destiné à évoluer, il remplit néanmoins sa fonction initiale pour le moment.
- **Les jardins partagés situés sur la rue des Vanneaux semblent peu aménagés**. Il s'agit d'un projet d'aménagement du Contrat de pays. De l'avis général, et bien que l'association responsable soit absente des rencontres, cette expérience déçoit ceux qui l'ont initiée. L'initiative ne dispose ni de suivi, ni d'encadrement et semble rester dans le « provisoire ». Le jardin est à la fois considéré comme mal conçu et mal géré. L'expérience est à reconsidérer.

Les lieux appréciés et / ou de qualité à renforcer et à entretenir

- **Le bâtiment du « Centre Social »**, fréquenté pour les permanences CAF, pour le service prévention spécialisée, avec un rayonnement à l'échelle de la Communauté de Communes, voire au-delà.
- **Le Parc des Montoires**, un lieu très vert, un atout pour le quartier, malgré parfois des passages rapides sur la rue des Bergeronnettes.
- **Les Hauts de Gien** en pleine réhabilitation, avec un effet déjà spectaculaire sur le paysage urbain. Des ascenseurs ont été installés dans ces immeubles R+4.
- Ce groupe accueille **le Foyer des Hauts de Gien**, foyer d'hébergement et d'accompagnement de personnes handicapées (une quarantaine), qui loue des appartements et des bureaux (10 personnes y travaillent). Les personnes présentes au diagnostic en marchant expriment d'ailleurs le souhait de pouvoir disposer d'un local pour les scooter et mobylettes de leurs résidents, les moyens de déplacement n'étant pas évidents dans le quartier.
- **La Maison de Gérontologie**, rue des Cigognes est un équipement de la ville, pour des associations de personnes âgées. Elle comprend un accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. Et aussi un auditorium qui sert de salle de réunion et de salle de conférence.
- **Le petit parc** qui jouxte la maison de gérontologie comporte notamment un terrain de boules utilisé, mais pas d'autres aménagements.
- **Le commerce ALDI**, seule offre commerciale du quartier est un lieu à pointer, même si une boucherie adjacente a fermé récemment par manque de clientèle.
- **Le boulanger** se trouve désormais situé hors du secteur Montoires, sur la rue Riaudine plus en contrebas où il semble se trouver bien (passage important).
- **La rue des Vanneaux, et le Chemin de Montfort**, aujourd'hui transfigurés par les réhabilitations et reconstructions, donnent un aperçu des changements possibles futurs. Les réhabilitations sont respectées, entretenues. Le 2 rue des Vanneaux comporte un local associatif.

- **Le centre paroissial joue un rôle de service social** dans le quartier. Toutefois son aspect architectural assez dur et très fermé, de même que son emprise (une grande parcelle) n'en font pas un lieu de vie au quotidien. Une évolution au plan du signallement, des accès, et de l'insertion urbaine serait souhaitable.
- **Le Centre administratif** est ouvert sur le Chemin de Montfort mais pas sur l'intérieur du secteur des Montoires. Ce serait un handicap s'il devait continuer à drainer des flux piétons, mais une réorganisation des services en cours prévoit plutôt d'y laisser des services administratifs.

Un quartier globalement entretenu, une présence sur le quartier

Points forts

- La ville dispose d'un agent d'entretien pour les espaces verts, les abords de l'école, le parc sous la ligne haute tension.
- Des équipes ponctuelles de nettoyage interviennent pour le ramassage des papiers et des feuilles.
- Le Service Voirie envoie également du personnel de ramassage.
- Les deux représentants de secteur du bailleur LogemLoiret (l'une pour Montoires Est, l'autre pour Montoires Ouest), assurent également une veille rapprochée sur l'entretien des espaces extérieurs. Ces personnes réalisent les états des lieux, le suivi des travaux et de l'entretien du patrimoine, et tiennent des permanences.
- L'Agence LogemLoiret aux Hauts de Gien, dans un bâtiment rénové, affirme aussi une présence. Il s'agit d'un agence qui rayonne sur le giennois plus largement.

Globalement on peut constater une bonne articulation entre les services de la collectivité et ceux de LogemLoiret. Mais ponctuellement, des finitions aux travaux doivent être apportées ainsi des trottoirs au droit de l'agence LogemLoiret rue des Cygnes.

Une importante présence de LogemLoiret.

L'agence des Montoires qui rayonne sur tout le giennois est située sur les Hauts de Gien.

Les deux représentantes de secteur assurent les états des lieux, le suivi des travaux et de l'entretien du patrimoine, et tiennent des permanences.

Une chargée de mission de la Direction du Patrimoine assure la coordination du Plan Stratégique du Patrimoine avec les agences et les projets des habitants. Elle anime le partenariat, la coordination des relogements, les travaux sur la mémoire du quartier. Elle fait le lien entre le siège et les personnels de quartier.

Au plan de la Gestion de proximité et de la domanialité

Logement Loiret entretient tous les espaces extérieurs de ses résidences, y compris ceux dont il n'est pas propriétaire, au moyen d'entreprises sous contrat (sur Rouges-Gorges et Mouettes).

Sur les Hauts de Gien par exemple, un agent entretient les espaces extérieurs tous les jours. L'entretien ménager s'effectue deux fois par semaine.

Au plan des Ordures ménagères :

Dans les programmes neufs (Vanneaux) et réhabilités (Hauts de Gien), sont installées des trappes passe-paquets, dans de petits locaux intégrés à la résidence. La collecte s'effectue 2 à 3 fois par semaine.

Sur Rouges-Gorges et Mouettes, le système d'enclos pour les OM et les encombrants se révèle une erreur car il incite aux dépôts extérieurs.

Points faibles

- Le ramassage des ordures ménagères, des encombrants, s'effectue en des lieux qui ne donnent pas satisfaction, et selon des modalités qui devront être remises à plat dans le cadre de la GUP et des projets urbains de résidences.
- L'absence de tri sélectif en habitat collectif ne va pas dans le sens du développement durable.

Éléments de bilan tirés du diagnostic en marchant et défis pour la gestion urbaine de proximité

- **Le quartier manque de qualité d'espace public**, même si existent quelques endroits arborés. Les voies sont datées et peu propices aux piétons.
- **Le quartier ne dispose pas (ou plus) de jeux d'enfants.**
- **Le foncier entre la ville et LogemLoiret reste à clarifier par endroits.** LogemLoiret, seulement propriétaire du Tour d'immeuble, gagnerait dans l'avenir à s'approprier le foncier pour envisager des résidences personnalisées. La distinction entre espaces privés et espaces publics doit mieux s'affirmer. Et il faudra clarifier qui entretient quoi.

Aujourd'hui :

Sur Jules César, Rouges-Gorges et Mouettes, le foncier est à la Ville, l'entretien revient à LogemLoiret.

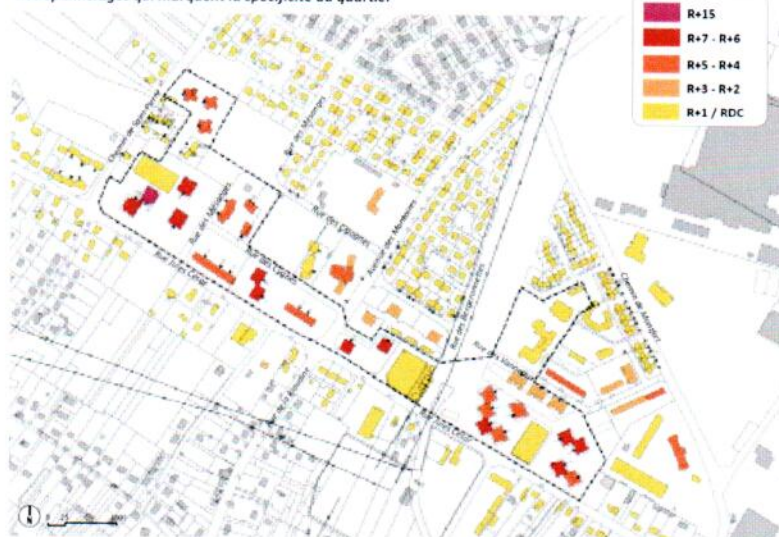
Hauts de Gien : Foncier et entretien LogemLoiret.

Coallia : Foncier Ville, entretien Ville.

- **La gestion des déchets** au sens large doit être retravaillée pour aller dans le sens d'une meilleure qualité urbaine et de services, ceci dans le cadre de la GUP (révision des emplacements de ramassage, de l'organisation du tri sélectif)

PLAN ISSU DU RAPPORT DE PRESENTATION (cf document annexé au protocole)

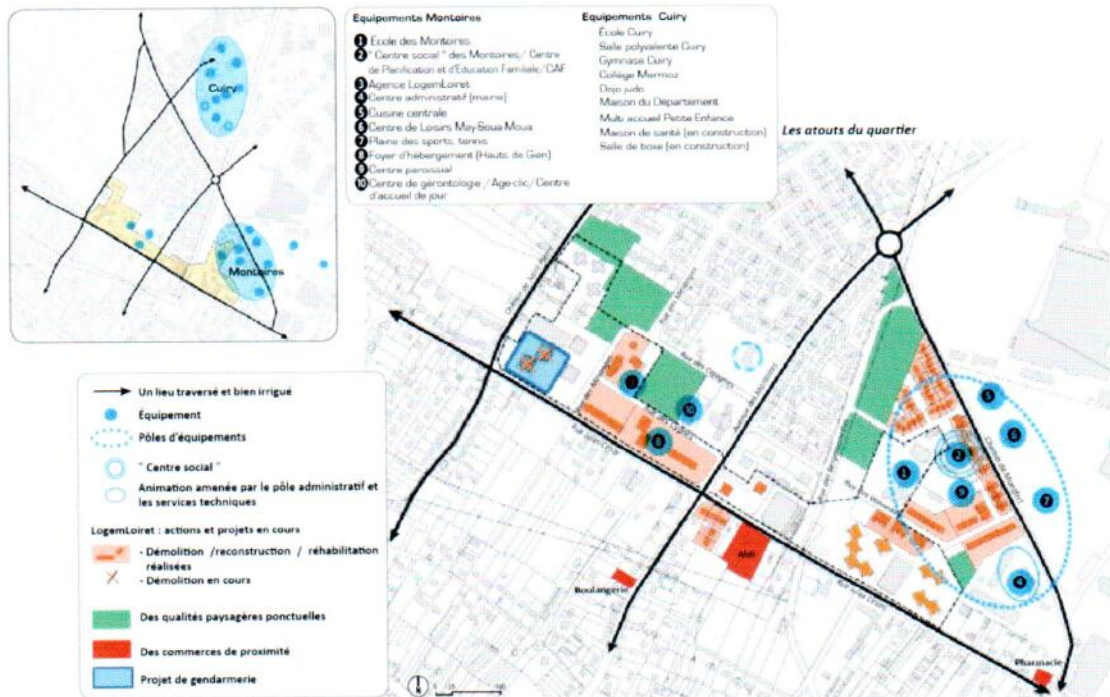
Des épannelages qui marquent la spécificité du quartier



Densité actuelle

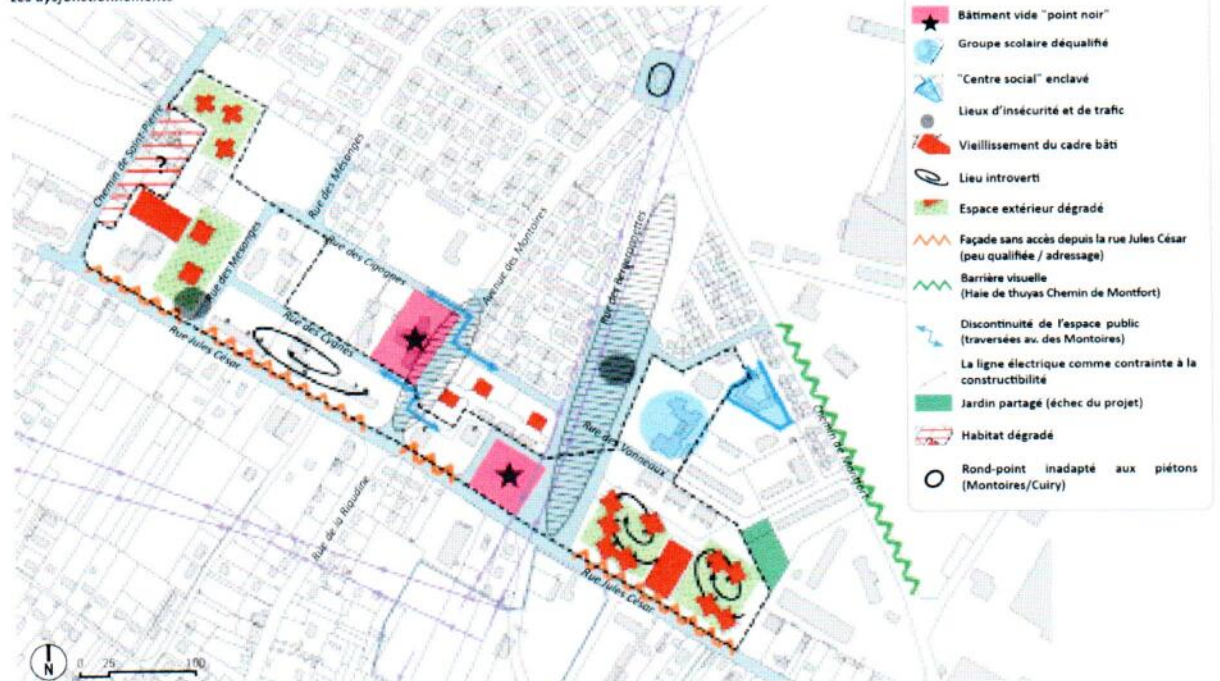


LE « QUARTIER VÉCU », MONTOIRES CUIRY : ATOUTS ET DYSFONCTIONNEMENTS



LE « QUARTIER VÉCU », MONTOIRES CUIRY : ATOUTS ET DYSFONCTIONNEMENTS

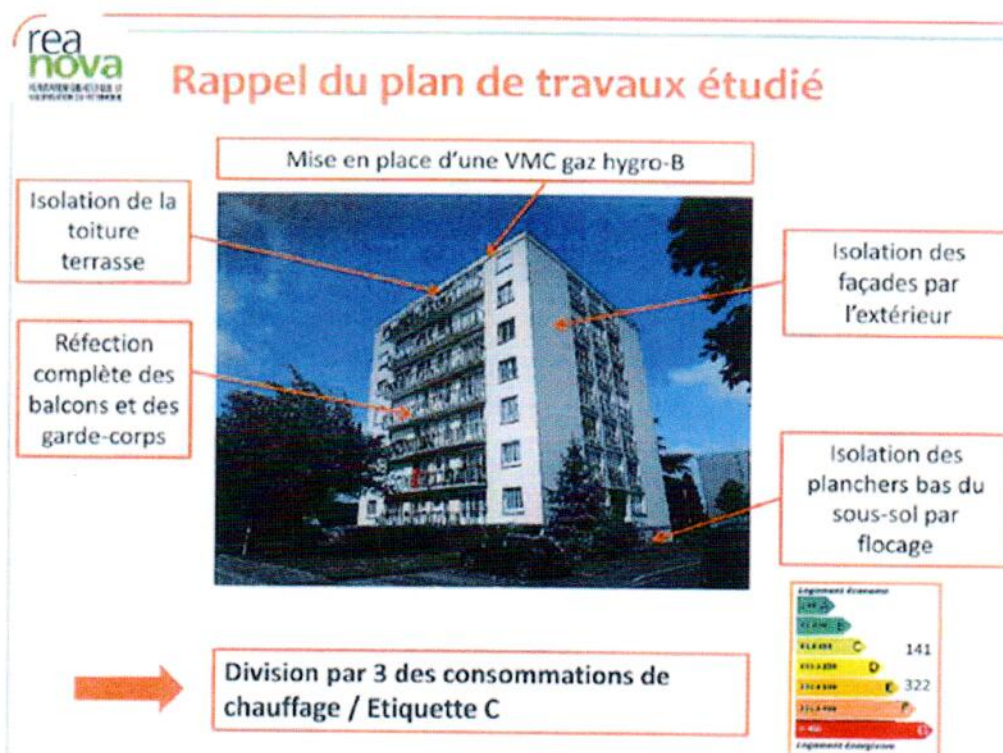
Les dysfonctionnements



Annexe 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.

Résidence privée Bellevue :

La résidence privée Bellevue compte 56 appartements, les travaux ont débuté au mois de juillet 2015 dans le cadre de l'opération façade de la Communauté De Communes Giennesoises, financé par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) et la CDCG.



LogemLoiret :

- Réhabilitation de 223 logements sur le site des hauts de Gien, l'opération a été réceptionnée en novembre 2015.
- Démolition de 113 logements sur le site Jules César, l'opération a été réceptionnée en avril 2016.



-  Réhabilitation LogemLoiret Hauts de Gien
-  Démolition Jules César
-  Réhabilitation Bellevue

Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.

LOCALISATION										CONTRIBUTIONS										PREST		LIBRANDE	
2006																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							
LOCALISATION																							

Annexe 8 : Planning de réalisation des actions du programme de travail.

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Date de démarrage (mois et année)
Aménagement de l'ancien Foyer Jeune Travailleur	Ville de Gien	Après accord du DG de l'ANRU
Démolition des Mésanges Projet de gendarmerie pour apporter de la mixité fonctionnelle pour pouvoir déposer le dossier d'intention de démolir et arrêter la location	LogemLoiret	Dépôt du DID, dans le trimestre (passage au CA) qui suit la signature du protocole après accord du DG de l'ANRU
Étude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logement spécifique	CDCG	Novembre 2016
Étude de faisabilité – Traitement foyer en démolition reconstruction sur site ou délocalisée Relevé géomètre en sus	COALLIA	Novembre 2016
Étude de requalification de l'îlot Rouges-Gorges / Mouettes.	LogemLoiret	Novembre 2016
Approfondissement des actions urbaines	Ville de Gien- CDCG	Mars 2017
Evolution du groupe scolaire	Ville de Gien	Durant la convention et en fonction de la nouvelle carte scolaire

Comité de Pilotage :

Un comité de pilotage spécifique ANRU a été créé pour la réalisation du protocole de préfiguration. Il a pour mission de garantir l'atteinte des objectifs, procéder à l'évaluation et aux ajustements éventuels...

Cette instance perdura toute la durée du conventionnement et se réunira autant que de besoin.

Les membres de cette instance sont : L'Etat, la Communauté Des Communes Giennoises, la Ville de Gien, le Conseil Régional Centre-Val de Loire, le Conseil Départemental du Loiret, la Caisse des Dépôts et Consignation, LogemLoiret, Coallia. D'autres membres pourront intégrer cette instance en fonction des thématiques abordées.

De plus différents points d'étape seront présentés lors du comité de pilotage du contrat de ville.

Annexe 9 : Tableau des financements de l'Anah

A la date de signature du protocole de préfiguration, aucune action n'est susceptible d'être financée par l'Anah

Annexe 10 : Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude sur les besoins en logements et en hébergements sur le territoire notamment les besoins en logement spécifique	Quartier des Montoires – communauté des communes	CDCG	20 000 €	50 %	10 000 €	Coût HT dépenses éligibles x 50 %	Novembre 2016	7 mois

