06 NOVEMBRE 2015

# PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

## Projet multisites Rénovation urbaine

## Communauté Urbaine d'Arras

# Table des matières

PREAMBULE ..... 5

Article 1. Quartiers d'intervention ..... 9

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole ..... 12

2.1 Orientations du projet de territoire ..... 12

2.2 Orientations stratégiques urbaines du Contrat de ville ..... 18

2.3 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain ..... 24

Pour autant, chaque projet de quartier a sa propre temporalité au regard des réflexions, études et spécificités territoriales. ..... 28

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole ..... 28

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'ANRU (en particulier : projet et programme urbains présentés et adéquation du programme de travail proposé). ..... 28

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole ..... 29

4.1 Les démarches à mener à l'échelle communautaire – MO CUA ..... 29

4.2 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence St Michel –Arras ..... 31

4.3 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence des 4 As – Achicourt ..... 32

4.4 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de Cité Jean Jaurès –Arras ..... 34

4.5 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de l'ilot Kemmel Cassel gris Nez – St Nicolas Lez Arras ..... 37

4.6 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence Baudimont –Arras ..... 38

Article 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage ..... 39

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet ..... 39

Article 7 Pilotage et conduite de projet ..... 40

71. Pilotage stratégique ..... 41

7.2. Pilotage opérationnel ..... 42

7.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés ..... 44

Article 8. Opérations financées au titre du programme de travail ..... 45

8.1. Modalités de financement de l'ingénierie de projet ..... 45

8.2. Modalités de financement des études du programme de travail par les financeurs ..... 46
8.2.1. Participation financière de la Région ..... 46
8.2.2. Participation financière de l'ANRU ..... 47
8.2.3. Participation financière de la Caisse des Dépôts ..... 47
Article 9. Durée du protocole ..... 48
Article 10. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU ..... 49
Article 11. Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 ..... 49
Article 12. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration ..... 50
12.2 – Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole ..... 50
12.3 – Plan de financement des opérations financées par l'ANRU ..... 51
12.4 – Contrôle et audits ..... 52
12.5 - Conséquences du non-respect des engagements ..... 52
12.6 – Clause de renégociation du protocole ..... 52
12.7 – Traitement des litiges ..... 52
12.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence ..... 53

ANNEXES

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. STRATEGIES PAR QUARTIERS :
   Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
   - Vocation
   - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
   - Feuille de route
   - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
4. Tableaux financiers du protocole.

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION**
**PROJET MULTISITES RENOUVELLEMENT URBAIN**
**CO-FINANCE(S) 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 l'avis de la délégation locale de l'ANRU du....***

***Vu la délibération des communes ...***

***Vu la délibération du Conseil Communautaire du ....***

**SIGNATAIRES**

- *L'ANRU, représentée par la Délégation Locale*
- *La Communauté Urbaine d'Arras*
- *La ville d'Arras*
- *La ville de St Nicolas lez Arras*
- *La ville d'Achicourt*
- *Le Conseil Régional*
- *Pas de Calais Habitat*
- *La Caisse des Dépôts*

## *PREAMBULE*

## Description simplifiée de la stratégie du contrat de ville pour l'accompagnement des populations et la promotion des territoires

Le contrat de ville de la CUA a été signé le 9 février 2015 suite à un travail de diagnostic social urbain dans chacun des quartiers retenus en géographie prioritaire. La période de préfiguration dont a bénéficié le territoire depuis l'été 2013, a permis de mobiliser l'ensemble des partenaires, signataires pour convenir ensemble des enjeux et objectifs prioritaires de ces territoires. Il a été convenu d'une approche transversale de ces enjeux.

Au regard des difficultés rencontrées par les populations qui vivent sur ces quartiers, et des effets de relégation des territoires, la position de la CUA est de chercher le renforcement du droit commun et la mobilisation des financements spécifiques des institutions et collectivités partenaires du Contrat de Ville sur trois enjeux :

- **Enjeu 1 : l'accompagnement des parcours individuels ;**

Cet enjeu traite des facteurs à l'origine de l'exclusion sociale dont souffrent les populations de ces territoires.

Le regroupement de la fragilité sociale sur un même territoire ne produit pas les conditions favorables à l'inclusion et la promotion sociale. Il s'agit donc de donner les moyens renforcés de l'accompagnement des parcours individuels pour les personnes qui ne trouvent pas dans l'environnement de la ville toutes les opportunités de promotion et d'inclusion sociale. Au regard des conditions dans lesquelles les populations fragiles sont concentrées sur des territoires il semble pertinent de renforcer l'intervention dans le domaine de l'accompagnement social et professionnel pour soutenir les parcours sociaux ascendants.
Ce renforcement de l'accompagnement peut s'envisager sous tous les angles de l'accompagnement des parcours individuels : logement, insertion professionnel, parentalité, éducation, santé.

- **Enjeu 2 : Le renforcement de la qualité de vie, du cadre de vie et de l'attractivité des territoires ;**

Cet enjeu vise à offrir aux habitants dans toute leur diversité un cadre de vie amélioré, à soutenir les conditions du bien vivre ensemble tout en développant l'attractivité des territoires.
Dans ces domaines il conviendra de lutter contre les facteurs de ségrégation urbaine pour agir en faveur de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, du désenclavement, de la mobilité, de la qualité du service public, du développement économique et de la transition énergétique.
Par ailleurs un travail sur l'équilibre de peuplement est engagé par la CUA sur la durée du Contrat de Ville.
Cette approche urbaine, cette stratégie d'équilibre de peuplement et cet engagement renforcé sur la qualité du cadre de vie sont accompagnés d'une démarche visant à soutenir le « bien vivre ensemble», le lien social et le développement des solidarités.

- **Enjeu 3 : le renforcement de l'égalité des chances.**

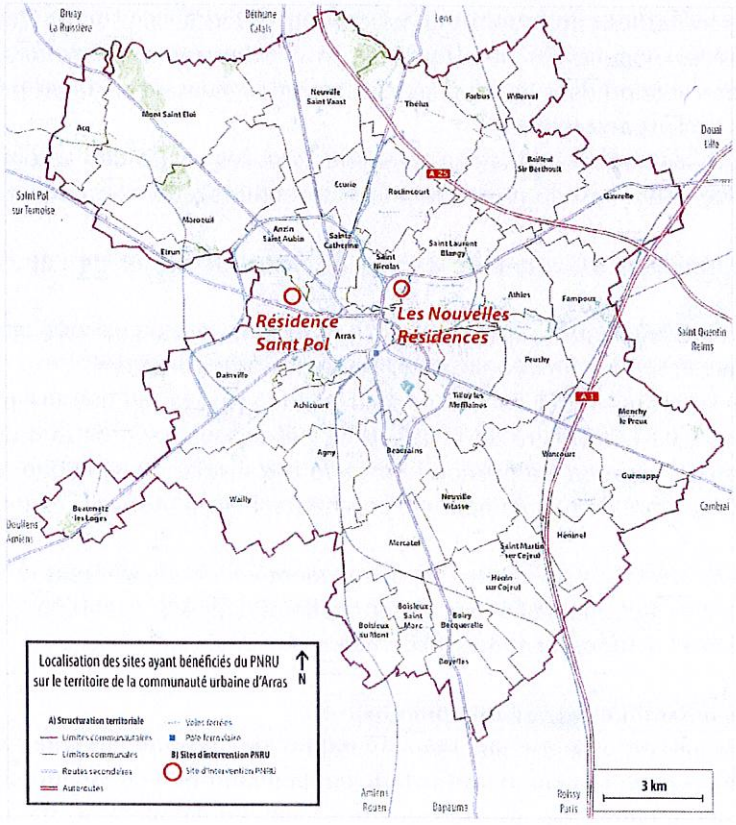
La CUA souhaite que chacun dispose de manière équitable des mêmes chances, des mêmes opportunités de développement personnel et social, indépendamment de son origine, de son sexe, de son âge, de son lieu d'habitation, des moyens financiers de ses parents, de sa santé, de ses convictions et orientations personnelles.

Pour cela, l'égalité des chances implique la mise en œuvre d'un ensemble divers d'actions qui ont pour but de réduire les écarts entre les habitants des quartiers inscrits en Politique de la Ville et les habitants du reste du territoire, et ce, dans les domaines de l'insertion professionnelle, sociale et culturelle mais aussi dans l'accès aux droits et aux services publics.
L'égalité des chances a ici aussi pour objet de développer les sentiments individuels et collectifs de faire partie de la même communauté urbaine en termes de niveau de vie suffisant, de sécurité, d'implication dans la vie sociale et citoyenne et de tolérance vis-à-vis des différences.

La stratégie centrée sur ces trois enjeux vise la promotion des populations et des territoires. Elle ne saurait se faire sans le concours actif de la population comme une ressource et un potentiel pour les territoires. Les habitants sont associés à la mise en place des projets qui les concernent, notamment au travers de la mise en place des Conseils Citoyens. C'est ainsi que la participation des habitants constitue un enjeu transversal du Contrat de Ville.

## Les projets de rénovation urbaine en cours sur le territoire de la CUA

**Deux projets de renouvellement urbain sont actuellement conduits ou ont été récemment mis en oeuvre sur le territoire dans le cadre du Programme National de Renouvellement Urbain**. Ce sont au total 561 logements qui ont été démolis et 856 qui seront reconstruits sur site et hors site dans le cadre de ces deux projets.



- **Le projet de renouvellement urbain de la résidence St Pol,** porté par la ville d'Arras, ayant fait l'objet d'un conventionnement en 2005 et qui aujourd'hui s'achève avec la signature de l'avenant de sortie. Il visait principalement à dé-densifier le quartier par la démolition de logements locatifs sociaux (204 unités), pour une reconstruction sur site de 22 logements sociaux et de 15 logements diversifiés. La diversification des offres d'habitat par la production de logements en accession (11 logements) reste limitée dans le projet. La reconstitution de l'offre locative sociale (11 % sur site et 89 % hors site) a été uniquement envisagée sur la ville d'Arras, et pour l'essentiel sur des sites associés. Ceci peut s'expliquer par le fait que la Communauté urbaine d'Arras n'assurait pas la maîtrise d'ouvrage de ce projet de renouvellement urbain et qu'au moment de la conception du projet (2003-2004), elle n'a pas été saisie (ou ne s'est pas saisie) de la problématique de la reconstruction des programmes hors Ville d'Arras, comme une opportunité pour favoriser le rééquilibrage de l'offre de logement social dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Le Projet de Rénovation Urbaine n'a donc pas été mobilisé comme un levier de diversification de l'offre d'habitat et de l'occupation sociale à l'échelle du quartier, ni comme un levier de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale entre la ville d'Arras et les autres communes du territoire.





- **Le projet de renouvellement urbain des Nouvelles Résidences à St Nicolas-lez-Arras et St-Laurent-Blangy.** Le projet, porté par la Communauté urbaine d'Arras, a démarré en 2008 (protocole de préfiguration). 60% des logements reconstruits l'ont été sur sites associés essentiellement sur St Laurent-Blangy (138), St Nicolas (32), le reste étant reconstruit sur Arras (43) et Beaurains (2). Malgré le pilotage communautaire, la reconstruction sur d'autres communes que celles où se font les démolitions a été limitée en raison du manque de foncier mobilisable dans les délais nécessaires. Le projet est largement engagé, les délais étant globalement tenus. Il peut être regretté le retard pris sur la diversification de l'offre de logement du projet de Foncière Logement (planning initial : 2010/ démarrage effectif : septembre 2015).
Un effort particulier a été apporté à la qualité notamment thermique de la rénovation des logements sociaux puisque 437 logements ont été réhabilités dans les objectifs Bâtiment Basse Consommation sur un nombre total de 804 logements non démolis. Les coûts de réhabilitation sont ainsi de l'ordre de 30 000 € par logement. La diversification de l'offre reconstruite sur site occupe une part plus importante dans ce projet que dans celui de la résidence St Pol puisque deux tiers de l'offre reconstruite (soit 281 logements) constituent une offre nouvelle de produits (logements locatifs intermédiaires, accession sociale à la propriété...). Un travail a été engagé et l'appel à promoteur est en cours.

Quelques questions restent à traiter, notamment :
o Dans la poursuite du projet de renouvellement urbain, il convient à présent de définir le projet de peuplement du quartier. Les partenaires se sont accordés sur le principe de définition d'une convention d'objectifs de peuplement déclinant à l'échelle du quartier les objectifs de la Politique de Peuplement communautaire. Un plan d'action est en cours d'élaboration.

o La mobilisation de la promotion privée et le choix de produits logements à promouvoir dans le cadre des programmes restant à construire.

o Dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité sont traités les éco-gestes avec un renforcement de la vigilance sur la vie collective.

o La question du devenir des immeubles non réhabilités dans le cadre du Programme de rénovation urbaine reste posée, même si ce ne sont pas des passoires thermiques (150KWH/m²/an, soit une étiquette C) : peuplement et vie collective dans les deux tours Peclet et Pelvoux contenant chacune une centaine de logements. La municipalité et le bailleur partagent une ambition commune autour de la poursuite de la dédensification avec la démolition de l'îlot Kemmel Cassel Gris Nez (172 logements).



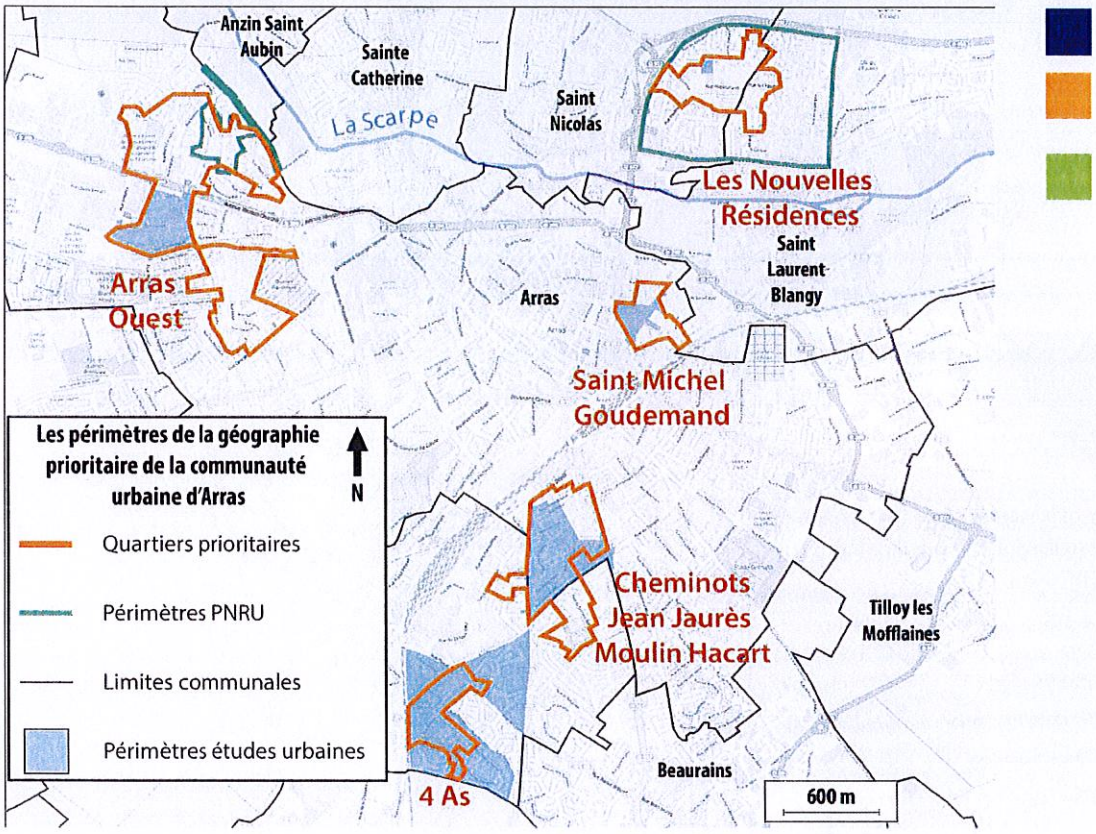


**Des enseignements ont pu être tirés des différents projets, ils constitueront une base pour les futurs projets de rénovation urbaine.** Deux sujets sont essentiels à la réussite de ces projets et doivent faire partie intégrante des réflexions menées :

- **La place de la diversification des offres d'habitat.** Cet axe est essentiel pour faire évoluer l'occupation sociale des quartiers. Différentes offres peuvent être développées, notamment de l'accession sociale à la propriété, la vente de logements sociaux anciens, (accompagnée en termes de travaux) ou le développement d'offres répondant à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes,...)...
- **L'échelle de reconstitution de l'offre locative sociale démolie :** celle-ci doit être envisagée à l'échelle de la Communauté urbaine pour contribuer au rééquilibrage du logement locatif social entre les secteurs de l'agglomération.

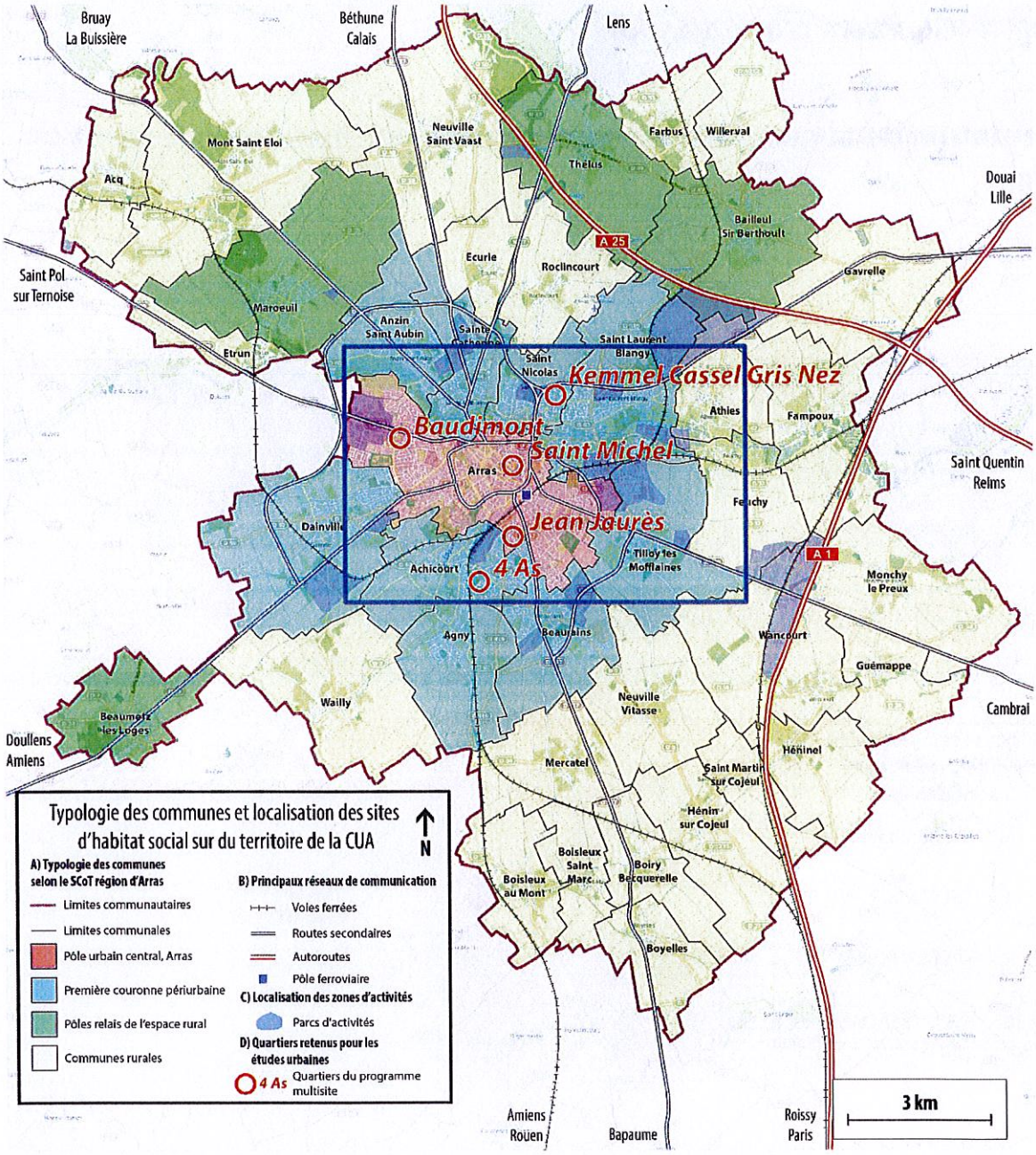
## *Article 1. Quartiers d'intervention*

### Présentation de la géographie prioritaire inscrite dans le Contrat de Ville :




Les nouveaux quartiers de la géographie prioritaire ont été définis selon les règles établies dans le cadre de la réforme de la Politique de la Ville. 5 quartiers sont concernés recensant 13 500 habitants soit près de 10% de la population de l'EPCI.

**Les 2 anciennes ZUS** ont été repris en resserrant aux immeubles collectifs pour la ZUS des Nouvelles Résidences, et en étendant sur une partie des Hochettes et des Bonnettes pour la ZUS d'Arras Ouest.




o **ARRAS Ouest (ZONE 0713) 7372 habitants, Revenu médian par habitant 7900 €.**

Le quartier Arras Ouest a déjà fait l'objet de plusieurs contractualisations dans le cadre de différents dispositifs antérieurs de la Politique de la Ville. Il est traversé par l'Avenue Winston Churchill, artère pénétrante de l'agglomération sur laquelle s'accroche une zone économique et commerciale.

Au nord de cette artère, se situe la résidence St Pol qui connait la fin d'un processus de rénovation urbaine. L'avenant de sortie est signé.

Un plan stratégique local a été établi en 2013 dont les éléments se retrouvent dans le projet du quartier. Le PRU a eu des impacts importants en termes de changement d'image et d'attractivité aux yeux des habitants d'Arras Ouest notamment.

Au sud de cette artère se situe la résidence Baudimont qui s'est vue dévalorisée par l'évolution de sa voisine, la Résidence St Pol.

Cette résidence s'est stigmatisée cette dernière décennie. L'attrait fondamental de cette résidence est basé sur le faible niveau du loyer et charges (l'un des plus faibles du territoire communautaire).

Plus au sud, la résidence des Blancs Monts, quartier très difficile dans les années 90' et qui connait dorénavant une certaine stabilité avec une population vieillissante, relativement bien dotée avec des commerces de proximité autour de la Place Lanvin.
Enfin, le quartier situé le plus au sud du périmètre, « les Hochettes » était considéré comme un but à atteindre dans le cadre d'un parcours résidentiel pour les habitants d'Arras Ouest.
Le peuplement de ce quartier est en cours d'évolution, les familles avec jeunes enfants et adolescents sont plus présentes dans le quartier.
Des troubles à la tranquillité publique durant la période estivale sont un indicateur de vigilance à prendre en considération.

o **ST LAURENT BLANGY-ST NICOLAS LEZ ARRAS NOUVELLES RESIDENCES (ZONE 0716) 2219 habitants - Revenu médian par habitant 7 400 €**

Dans les années 90, les Nouvelles Résidences intègrent les dispositifs successifs liés à la Politique de la Ville. Ce quartier intercommunal est situé à cheval sur les communes de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas-Lez-Arras, au Nord de l'agglomération arrageoise. Il concentre des familles avec des indicateurs de fragilités particulièrement forts dans le domaine de l'emploi, de l'éducation, de la composition familiale.
La zone intercommunale « Nouvelles Résidences » apparaît davantage centrée sur les espaces pauvres que ne l'était la ZUS correspondante « ZAC Saint-Laurent-Blangy-Saint-Nicolas-lez-Arras ». Le quartier bénéficie d'un projet de Renouvellement Urbain ambitieux en cours d'achèvement. Un site dé densifié qui réclame un projet de reconstruction avec la diversification des espaces transformés en logements, commerces ou tertiaires. La démarche doit s'inscrire dans une politique aboutie de commercialisation du site assortie d'une dynamique commerciale attractive sur l'ensemble du territoire. La zone est essentiellement constituée de logements en habitat collectif.
Des immeubles restent cependant à rénover.

**La nouvelle géographie prioritaire a repris un quartier déjà inscrit dans la politique de la Ville :**

o **ACHICOURT 4AS (ZONE 0712) 1043 habitants, revenu médian par habitant 9.100 €.**

Le quartier des 4 AS était déjà un quartier prioritaire lors du CUCS, mais de priorité 3. Ce quartier était intercommunal avec la ville voisine de Beaurains.
Dans la nouvelle géographie prioritaire, les 4AS sont réduits à une zone plus concentrée, sur la commune d'Achicourt sur un périmètre restreint ou la fragilité sociale est accentuée. La zone est essentiellement constituée de logements en habitat vertical. Situé au sud de l'agglomération à l'interface entre les 3 grands quartiers qui composent la commune et à l'est des voies ferrées, le quartier des 4AS a connu un important développement dans les années 70' qui a débouché sur la création d'ensemble résidentiels HLM.

**Deux nouveaux quartiers ont intégré la géographie prioritaire :**

o **ACHICOURT-ARRAS CHEMINOTS/JEAN JAURES/MOULIN HACART (Zone 0715) 1462 habitants, Revenu médian par habitant 11 200 €.**

Nouveau quartier du Contrat de Ville il s'agit d'un secteur situé au sud des voies ferrées, à l'ouest de l'une des principales pénétrantes de l'agglomération support d'activités économiques, cette zone est également empreinte d'une double histoire liée aux cités cheminots d'une part, et à la première guerre mondiale d'autre part.
Cet ensemble est constitué de 305 logements locatifs sociaux qui se répartissent entre :
Le quartier des Cheminots Arras - Cheminots Achicourt (160 logements individuels) : ensemble historique de pavillons des années 50 partiellement renouvelés (pavillon brique ou enduit) et d'individuels en bande des années 80'-90';
La cité Jean Jaurès (109 logements individuels) : cité de 1944 construite dans le cadre des relogements d'urgence d'après-guerre, et réhabilitée dans les années 80', constituée de maisons individuelles;

Le secteur du Moulin Hacart (36 logements collectifs) : ensemble collectif résidentiel des années 90, à l'architecture traditionnelle.

o **ARRAS ST MICHEL/ GOUDEMAND (ZONE 0714) 1293 habitants, Revenu médian par habitant 10 200 €.**
Nouveau quartier du Contrat de Ville, situé en centre-ville, à 100 m de la Grand Place, ce quartier est en mitoyenneté avec le Grand Val de Scarpe, pôle ludique et de loisirs, territoire en fort développement et en reconquête de sa rivière canalisée mais séparée par un boulevard d'entrée de ville au flux de véhicules très élevé.
Cet ensemble est constitué de 784 logements locatifs sociaux répartis en deux secteurs : la Résidence St Michel (412 logements) et la Résidence Goudemand (240 logements). Ces deux résidences ont été construites à différentes décennies (60' et 80') avec des architectures spécifiques. La Résidence Goudemand relève d'une architecture « traditionnelle » des années 60' composée de 3 barres ; la Résidence St Michel relève d'une architecture proliférante qui se déroule autour d'un cœur d'ilot sur dalle.
D'une configuration urbaine particulière la Résidence St Michel constitue un ilot d'habitations peu perméable aux cheminements piétons, peu lisible en terme de fonctionnement, et ceinturée par des rues de 2 à 3 voies en sens unique, créant un effet « giratoire » autour de l'ilot et favorisant la promiscuité entre habitants de la résidence.

**Un quartier inscrit en territoire de veille :**

o **QUARTIER 4 AS BEAURAINS - TERRITOIRE DE VEILLE : 1 248 habitants, Revenu fiscal médian : Estimation secteurs entre 12 000 à 16 000 €**
Ce quartier intégré au précédent Contrat Urbain de Cohésion Sociale est intégré en territoire de veille et sera accompagné pendant trois ans pas une mobilisation renforcée du droit commun, sans pouvoir mobiliser les financements spécifiques du Contrat de Ville.

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

## *2.1 Orientations du projet de territoire*

### La vocation de ces quartiers dans le territoire communautaire de demain

L'approche intégrée à l'échelle de l'agglomération se combine avec une approche sociale au cœur des quartiers. Elle consiste à faire progresser le « vivre ensemble », à garantir l'équité sociale et à permettre aux habitants de participer à la vie de la cité. Elle est mise en œuvre par un projet social qui vise à offrir aux habitants dans toute leur diversité, un cadre de vie amélioré, un soutien et un accompagnement pour ceux dont les parcours éducatifs ou sociaux sont mis à mal, une offre de services et d'équipements publics adaptés aux populations.

Dans ce cadre, il est utile de rappeler que le projet d'aménagement du quartier est au service du projet social du territoire pour que l'on vive mieux dans ces quartiers, qu'ils soient vécus et regardés comme des quartiers ordinaires, qu'ils apportent leurs atouts à la communauté urbaine, qu'ils attirent et génèrent des échanges. Leurs habitants doivent pouvoir accéder à des ressources de proximité ou des environs

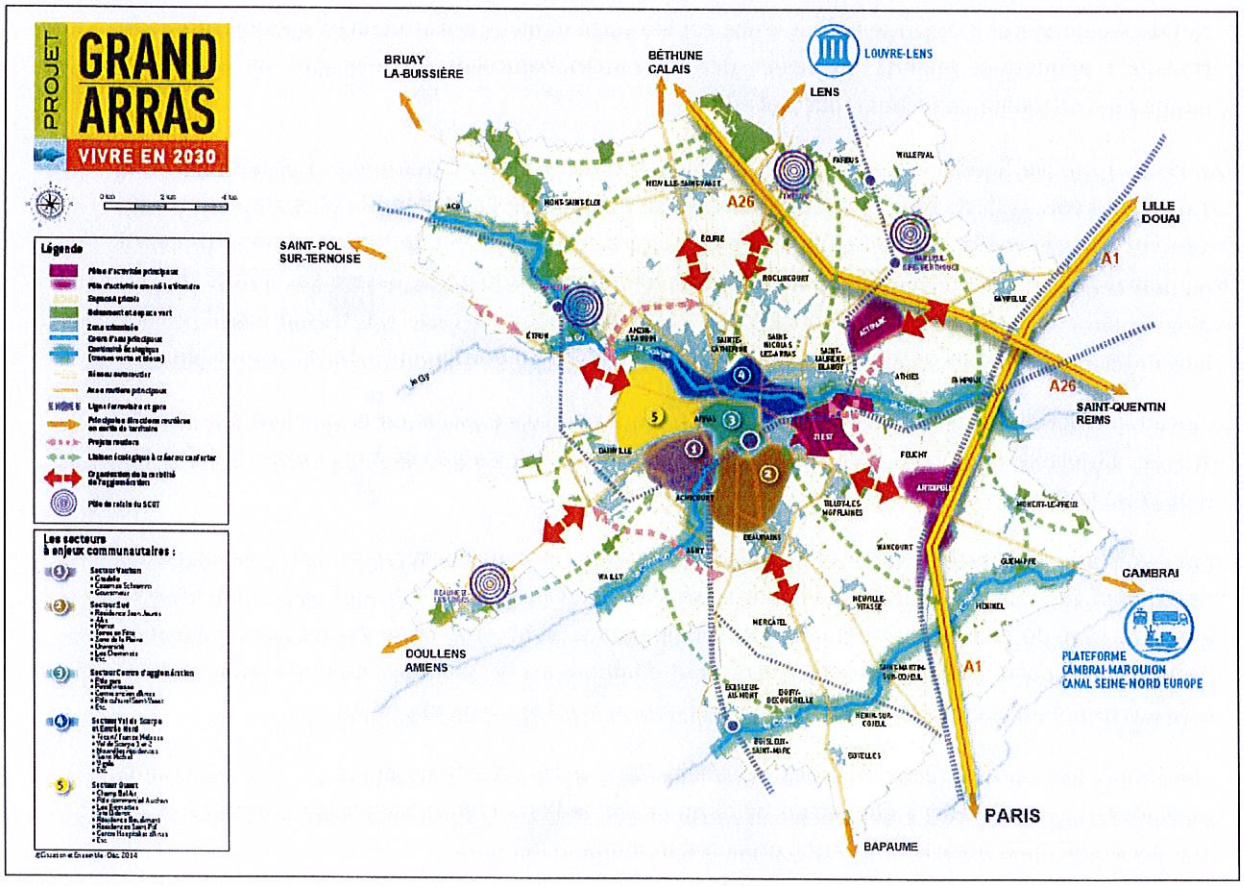
pour leur épanouissement personnel et leur bonne intégration dans la société. Ces quartiers ne doivent plus être malfamés ce qui entraine rejet stigmatisation et relégation.

L'ambition de la CUA est de répondre au mieux aux attentes et besoins des ménages en faisant que le lieu de résidence soit désiré et non subi, qu'il soit propice au bonheur et à l'épanouissement. Cette volonté d'inscrit dans le respect du « bien vivre ensemble » et doit donc prévenir tout risque de ghettoïsation, qui stigmatise ces quartiers et ne donne pas envoie aux ménages d'y vivre ou de s'y installer.

## La stratégie urbaine intégrée au projet d'agglomération

La rénovation urbaine des deux ZUS-ZRU à partir de 2003 : résidence Saint Pol à Arras et Nouvelles Résidences de Saint Nicolas lez Arras et Saint Laurent Blangy ont été intégrés à une stratégie urbaine menée depuis le début des années 1990 dans le cadre du projet d'agglomération. La reconquête de friches industrielles avec Le Val de Scarpe qui a donné lieu à un vaste projet de renouvellement urbain conduisant à la création de nouveaux quartiers à proximité des centres d'Arras et de Saint Laurent Blangy.

A ce jour, 7 secteurs à enjeux ont été identifiés dans le cadre de la démarche du PLUi initiée sur le territoire, dont 3 qui intègrent les quartiers prioritaires.



- **SECTEUR SUD 2**
  **Arras, Achicourt, Beaurains**

Les quartiers du sud de la gare d'Arras se caractérisent par le développement d'un tissu urbain très marqué (cité des cheminots, zone d'activités) et par les marques de l'urgence du relogement d'après-guerre. La requalification urbaine porte sur la poursuite de la rénovation et la mise en valeur des cités ainsi que sur l'aménagement d'espaces mutables : ZA de la Tourelle, abords de Jean Jaurès, zone de la « Petite Vitesse » ...

C'est une opportunité de développer un habitat diversifié et des activités économiques au cœur de l'agglomération en bénéficiant de la proximité de la gare et de ses opportunités de développement, elle est la plus fréquentée en région après les 2 gares lilloises.

L'objectif d'améliorer la continuité urbaine entre Arras, Achicourt et Beaurains inclut une hypothèse à long terme de création d'un 3ème franchissement des voies ferrées permettant de désenclaver la résidence des 4 As.

Une réflexion sur les espaces et les équipements de « Terres en Fête », des espaces sportifs « Grimaldi » et du campus universitaire pourra être menée pour rééquilibrer l'Agglomération.

- **SECTEUR VAL DE SCARPE 4**
  **Arras, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas, Sainte-Catherine, Anzin-St-Aubin**

Le projet du Val de Scarpe s'organise autour d'une coulée verte et bleue qui structure l'agglomération de l'Ouest à l'Est permettant la mise en valeur des ressources naturelles et de porter un ambitieux programme de reconquête de friches industrielles.

A l'Ouest, on retrouve une zone de loisirs qui va du Golf d'Arras au parc des grandes prairies au Pôle Tennis de l'Arrageois. A l'Est, la reconquête de friches se poursuit de l'ancien port d'Arras au centre de Saint-Laurent-Blangy avec la création d'un centre de culture scientifique – Cité Nature, d'un jardin ainsi qu'une esplanade et d'un triptyque nautique à fort rayonnement (Aquarena, Base d'eaux vives, bassin d'eau plate) et se poursuit avec la valorisation des espaces naturels très riches permettant d'aller jusqu'aux marais de Fampoux, objet d'une préservation écologique en bordure de la Scarpe canalisée.

Cette vocation d'activité et d'habitats en pleine nature sera poursuivie par la requalification des friches Tricart, France Mélasse ou encore Meryl-Fiber et par la poursuite des aménagements doux le long des berges de la Scarpe.

Ces aménagements sont corrélés au développement de l'entrée Nord qui constitue la principale artère de l'Agglomération. De nouveaux quartiers se sont créés (Val de Scarpe 1 et parc des Rosati sont en voie d'achèvement, Val de Scarpe II à l'étude), des équipements vont être réaménagés (université des Compagnons, centre d'intervention des Pompiers ...) et d'importants programmes de rénovation urbaine vont participer au renouveau de ce secteur urbain de l'entrée Nord de l'Agglomération.

C'est dans cet esprit que la rénovation des Nouvelles Résidences s'étendant sur 2 communes (Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas) a été entreprise et que celle de la Résidence Saint Michel se prépare au sein du programme multi sites de rénovation urbaine communautaire.

- **SECTEUR OUEST** 5
  **Arras, Dainville**

A l'entrée Ouest d'Arras, de fortes polarités se sont développées avec la plus grande zone commerciale de l'Arrageois, un pôle santé avec le Centre Hospitalier et un nouveau pôle Santé privé (Les Bonnettes) ou encore une forte concentration d'habitat collectif social. La commune de Dainville continue de développer ses quartiers d'activités et d'habitat à proximité de l'hippodrome d'Arras.

Deux résidences situées de part et d'autres de la pénétrante routière doivent prendre toute leur place dans cette dynamique.

La résidence Saint-Pol, à l'issue de son Programme de Rénovation Urbaine, doit confirmer le renouveau de son attractivité par la revitalisation de son centre commercial de proximité.

La résidence Baudimont, refermée sur elle-même, fait l'objet d'une réflexion sur un renouvellement urbain qui devrait transformer profondément l'habitat et valoriser les équipements publics situés aux franges du quartier : piscine, petite enfance, centre social. Le renouveau sera l'occasion de mener une démarche expérimentale, en lien avec les habitants, sur l'efficacité énergétique dans le cadre de la 3ème Révolution Industrielle menée en Nord - Pas-de-Calais.

Parallèlement la commune de Dainville poursuit le développement de son quartier situé à proximité de l'hippodrome (services déconcentrés du département, lotissement du broussais ...) L'aménagement du site de l'ancien collège Diderot et de la maison de retraite doit permettre de finaliser et d'améliorer la lisibilité de ce secteur.

## Les politiques communautaires mobilisées

La politique de Ville et le Programme de Renouvellement Urbain bénéficient de la mobilisation des politiques de la Communauté Urbaine d'Arras (habitat, déplacements, emploi) et trouvent leur place dans les documents de planification : Programme Local de l'Habitat, Plan Climat Energie Territoriale et Plan Local de l'Urbanisme Intercommunale en cours d'élaboration et incluant un Plan de Déplacement Urbain.

### L'habitat: le Programme Local de l'Habitat 2014-2019

Le PLH de la CUA affiche une stratégie qui se décline sur les quartiers prioritaires au travers de trois principales orientations :

**Orientation 3 :** maintenir, voire améliorer, l'attractivité du parc existant : enjeu d'une approche globale de l'attractivité des quartiers
**Orientation 4 :** rééquilibrer le peuplement aux différentes échelles territoriales
**Orientation 5 :** répondre aux besoins spécifiques des jeunes, des séniors et des ménages en difficultés

Parallèlement, un objectif de rééquilibrage de l'offre de logement social neuve sur le territoire communautaire est affiché.

Cette stratégie se met en œuvre à travers plusieurs démarches de travail engagées par la CUA depuis 2010 et des dispositifs contractuels en œuvre ou en négociation :

- Définition de nouveaux critères de conditionnalité des aides de la CUA pour la production neuve au travers de la définition d'une stratégie de peuplement et de gestion urbaine de proximité à l'occasion de chaque programme neuf.
- Élaboration d'une stratégie de peuplement communautaire destinée à être traduite dans une charte communautaire
- Construction d'un cadre partagé sur la vente HLM
- La négociation de conventions d'objectifs avec chaque bailleur déclinant les engagements pris au titre des conventions d'utilité social sur le territoire en cohérence avec le PLH.
- Développement d'un partenariat avec les acteurs de la promotion privée et leur mobilisation autour des gisements fonciers issus du renouvellement urbain

**Le projet multi sites contribuera au rééquilibrage de l'offre de logements sur le territoire communautaire à travers la reconstitution de l'offre de logements démolie.** Pour exemple, il a été convenu que la commune de St Nicolas Lez Arras qui possède un fort taux de logement social, puisse faire appel à la solidarité communautaire en reconstruisant 80% de l'offre démolie en dehors de son territoire. Un travail est en cours pour identifier les sites associés en lien les différents gisements fonciers présents sur la CUA et les communes en souffrance de logements sociaux.

## Le PLUi

La Communauté urbaine d'Arras s'est engagée par délibération en date du 7 mars 2013 dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant **Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains.**

L'élaboration d'un PLUi "3 en 1" constitue une réelle opportunité pour le territoire de l'arrageois dans sa globalité

→ Le PLUi est **le maillon essentiel** permettant de se projeter à 15 ans, d'élaborer une véritable stratégie de territoire à 39 communes et de co-construire le projet Grand Arras 2030,

→ Le PLUi est **l'outil transversal** par excellence qui implique de croiser les différentes politiques sectorielles et qui est un gage d'efficacité de l'action publique,

→ Le PLUi assure **la mise en œuvre** à l'échelle de la parcelle des orientations supra-communautaires du **Schéma de Cohérence territoriale** approuvé le 20 décembre 2012 et modifié le 15 janvier 2014,

→ Le PLUi permet **une réflexion globale** à l'échelle d'un territoire communautaire bien plus vaste qu'à l'échelle des POS ou des PLU communaux quand ils existent et donc plus pertinente et cohérente en matière de mobilité, d'équilibre des peuplements, des équipements et services, ...

→ Le PLUi, élaboré selon les nouvelles dispositions de la loi ALUR, garantit **une réflexion durable** alliant développement économique efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable, avec notamment la prise en compte de la reconstruction de la ville sur la ville, de la précarité énergétique, ...

En intégrant les notions de renouvellement urbain, de qualité urbaine, de diversité des fonctions urbaines, d'amélioration des performances énergétiques et de maîtrise énergétique, mais aussi de mixité sociale dans l'habitat, de besoins en termes d'activités économiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, de mobilité, ... **le PLUi touche à l'ensemble des points d'entrée de la politique de la ville.**

A partir d'un état des lieux complet du territoire avec atouts / opportunités et faiblesses / menaces, et d'enjeux croisés, l'approche prospective du PLUi permettra d'identifier et d'envisager l'évolution des zones urbaines en difficulté au sein du territoire via une liste d'actions et une programmation spécifique.

En outre, l'approche globale du PLUi assurera une réflexion au-delà des seules limites des zones urbaines en difficulté pour intégrer ces projets dans la réflexion urbaine dans son ensemble. Dans le même temps, l'approche à la parcelle permettra d'inscrire très finement des orientations d'aménagement et une règlementation en lien avec les opérations de renouvellement urbain.

De manière plus globale, la réflexion sur le projet de territoire Grand Arras 2030 débouchera inévitablement sur des questions d'équilibre de peuplement, d'emplois, de territoire plus solidaire, plus économe, plus durable.

Enfin, le calendrier du PLUi, dont l'approbation est programmée début 2018, vient se caler parfaitement avec le Contrat de Ville de la CUA et sa mise en œuvre au travers des 5 zones prioritaires pressenties : les études à la fois opérationnelles (ANRU) et de planification (PLUi) pourront s'enrichir mutuellement et le PLUi pourra "graver dans le marbre" les actions / programmations / orientations / règlementations qui auront été retenues et les rendre opposable aux tiers et notamment aux opérateurs du renouvellement urbain.

**L'intégration de la politique de la ville et de ses objectifs dans le PLUi est ici une évidence.**

## Le transport

La Communauté Urbaine d'Arras exerce sa compétence transport sur son territoire. Celle-ci s'articule autour du service public de transport de voyageurs (exploité par la société KEOLIS, dans le cadre d'une convention de Délégation de Service Public) et du service de Transport des Personnes à Mobilité Réduite et de desserte des CLIS.
Le niveau d'offre mis en place dans les 5 zones prioritaires du territoire s'inscrit dans ce cadre.

Le réseau de transport a été construit de manière à répondre aux besoins de mobilité des habitants des quartiers prioritaires, et ce tant au niveau de son tracé qu'au niveau de sa tarification.

Une étude complémentaire va être menée pour affiner les éléments de diagnostics sur les usages et attentes des habitants des quartiers pour l'intégrer à l'état des lieux du PLUi.

## Le développement économique

Les actions proposées en matière de développement économique s'appuient sur 2 axes absolument complémentaires :

- **Favoriser la création d'entreprises** au sein des quartiers « politique de la ville », que ce soit par les habitants eux-mêmes ou par des créateurs venus de l'extérieur. Pour cela, il faut :
    - Détecter les potentiels, former et accompagner
    - Créer une offre immobilière et communiquer sur sa disponibilité
    - Disposer d'incitations particulières pour créer de l'activité économique dans les quartiers concernés.

- **Favoriser l'accès à l'emploi et/ou à la formation** par un effort particulier et une connaissance fine des attentes et potentiels d'évolution de chacun, accélérer le retour à l'emploi des populations des quartiers concernés.

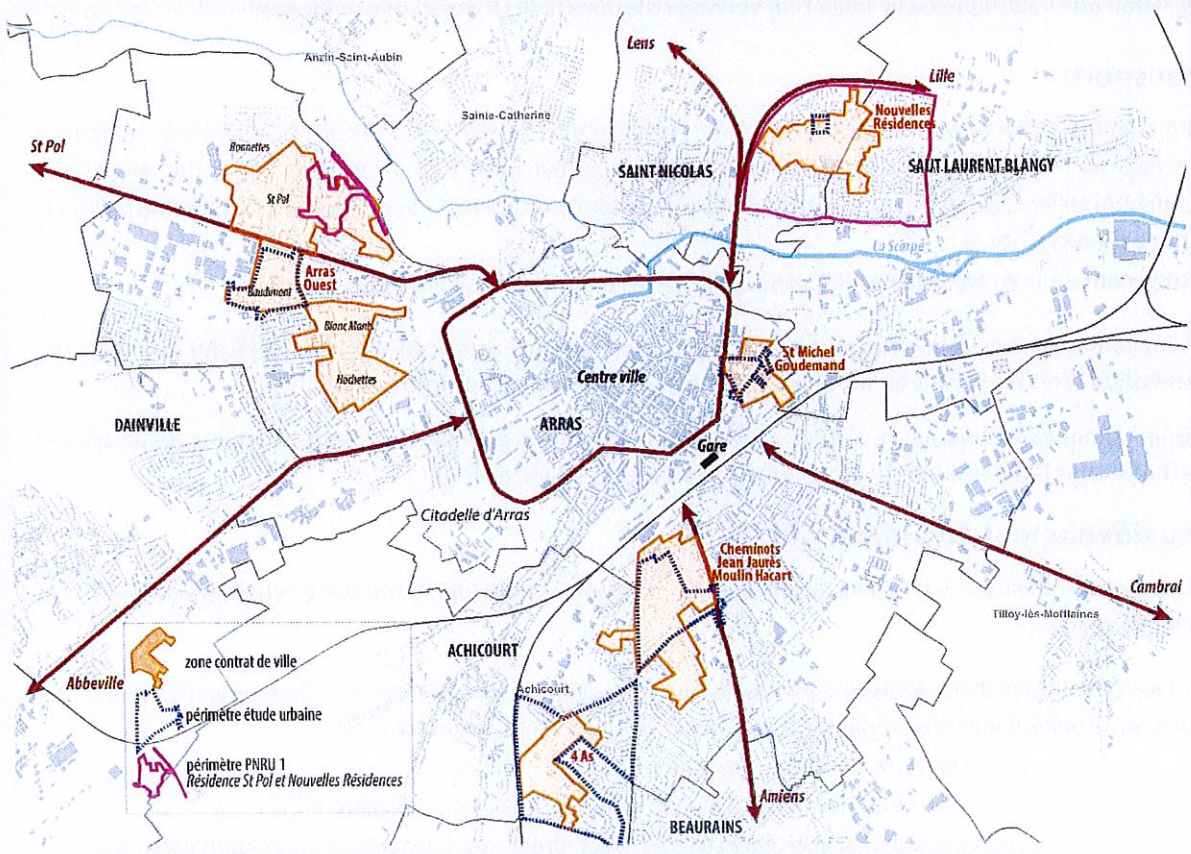
## 2.2 Orientations stratégiques urbaines du Contrat de ville

### La stratégie urbaine des quartiers prioritaires : une intervention différenciée en fonction de la typologie des cinq quartiers

Sur les 5 zones retenues en géographie prioritaire, certains quartiers ont déjà besoin d'**une requalification substantielle** au regard de leurs dysfonctionnements urbains et des maux générés.

Pour les autres quartiers, il s'agira d'être attentif au maintien d'un cadre de vie de qualité, soigné et propre **à travers une démarche de gestion urbaine de proximité assidue**. Les villes et les bailleurs devront renforcer leur maintenance pour prévenir toute dégradation pour éviter la perte d'attractivité des logements et du quartier pour rendre moins nécessaires ou différer dans le temps les interventions lourdes de réhabilitation ou de démolition.

*Quartiers prioritaires du contrat de ville et projets de rénovation urbaine engagés ou à l'étude*



## QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA CUA partagés avec l'Etat

**Intervention urbaine différenciée selon les quartiers**

*Objectif : faire de ces quartiers, des quartiers ordinaires, qu'ils apportent leurs atouts à la CUA*

| Quartiers avec un programme de renouvellement urbain en cours | Quartiers où les communes ont sollicité la CUA pour engager ou poursuivre un processus de rénovation urbaine | Les autres quartiers |
|---|---|---|
| *Résidence St Pol –(Arras Ouest)*<br>*Nouvelles Résidences – (St Nicolas Lez Arras*<br>*St Laurent Blangy)* | *Résidence St Michel - (Arras)*<br>*Cité Jean Jaurès (Arras Achicourt)*<br>*Résidence Baudimont (Arras Ouest)*<br>*Résidence des 4 AS (Achicourt)*<br>*Nouvelles Résidences (St Nicolas Lez Arras)* | *Résidence Goudemand (Arras)*<br>*Résidence des Blancs Monts et des Hochettes (Arras)*<br>*Résidence des Bonnettes (Arras)*<br>*Complété avec les territoires fragilisés : cité des jardins ; cité de l'Europe/Devillers/Griffiths/le sud des Hochettes sur la commune d'Arras - Rosati Cité d'Hevin sur la commune de St Laurent Blangy – quartier Bérégovoy-Poperen ; la Plaine ; la résidence Sainte Emilie sur la commune de Beaurains* |

**ENJEUX**

| | | |
|---|---|---|
| - La poursuite de la diversification<br>- Le peuplement<br>- La pérennisation des investissements à travers une démarche de GUP | Agir sur des dysfonctionnements urbains importants à travers des investissements lourds :<br>• Désenclavement<br>• L'ouverture<br>• Amélioration de l'habitat<br>• Revitalisation commerciale et diversification fonctionnelle<br>• Valorisation des espaces publics et des équipements | Prévenir les effets d'écart<br><br>- Gestion du peuplement<br>- Généraliser la démarche de Gestion Urbaine de Proximité<br>- Etre exigeant sur la maintenance et la gestion du cadre de vie |

**Coordination CUA**

Constitution du projet multi-sites sur la base d'études urbaines engagées

**La poursuite et la consolidation des projets de rénovation urbaine engagés :**

### *Résidence ST Pol sur la commune d'Arras et les Nouvelles Résidences sur les communes de St Nicolas Lez Arras et de St Laurent Blangy*

L'enjeu est d'achever les programmes en poursuivant le processus de diversification fonctionnel sur ces deux territoires. Faire des fonciers libérés des opportunités intégrées à la programmation communautaire. Le processus s'engage à travers la valorisation de ce potentiel foncier lors du Salon de l'Habitat de la Communauté urbaine où les promoteurs privés ont été mobilisés. Les atouts de ces quartiers sur l'offre de services, leur accessibilité, le service « plus » de la CUA (porte d'entrée unique pour le traitement de tous les sujets liés au projet) doivent permettre de convaincre d'investir dans ces quartiers.



Résidence ST Pol
Arras



Nouvelles Résidences
St Nicolas lez Arras / St Laurent Blangy





**L'engagement d'un nouveau projet de rénovation urbaine sur les quartiers les plus fragiles : le projet multi sites**

### *Une nécessité d'intervention lourde pour certains quartiers dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants*

À la demande des communes d'Arras, d'Achicourt et de St Nicolas lez Arras, la Communauté urbaine a poursuivi le processus de rénovation urbaine en délibérant en février 2012. Cinq études ont ainsi été engagées visant l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain multi sites :

- Résidence St Michel (Arras) ;
- Cité Jean Jaurès (Arras) ;
- Baudimont (Arras) ;
- 4As (Achicourt) ;
- Kemmel – Cassel – Gris Nez (Saint Nicolas Lez Arras).

**Ces 5 quartiers sont localisés sur 3 communes, totalisent 1 800 logements sociaux et sont habités par 4 300 personnes.**

Les diagnostics urbains réalisés ont démontré la nécessité d'intervention lourde au regard de l'importance des dysfonctionnements urbains. **L'enclavement de ces quartiers est un mal commun** qui s'identifie de différente manière.



*Résidence St Michel - Arras*

La **Résidence St Michel** sur la commune d'Arras a été construite sur dalle avec une architecture proliférante se déroulant autour d'un cœur d'ilot entouré de voies de transit, créant une unité de vie sans connexion à l'environnement proche : le Val de Scarpe, ZAC issue de la reconquête de friches industrielles et le centre-ville d'Arras.

Pour la **Cité Jean Jaurès**, l'enclavement se manifeste par la présence d'un « entre soi » d'une communauté issue des gens du voyage avec un fonctionnement social propre accentuée par une gestion locative spécifique et la présence d'équipements de proximité qui offrent peu de



*Cité Jean Jaurès - Arras*



*Résidence 4 AS- Achicourt*

La **Résidence des 4 As** sur la commune d'Achicourt souffre d'une difficulté de visibilité des équipements présents qui doivent pourtant rayonner à l'échelle de la commune (piscine, centre social, bibliothèque). Elle se trouve à proximité d'une zone d'activités qui la sépare de l'espace de vie de la Tourelles constituée de commerces et de zones ludiques.

La **Résidence Baudimont**, intégrée à la Zone Arras Ouest s'est construite sur un terrain à forte déclivité avec un dénivelé de 20m entre le point haut et le point bas. Ce quartier souffre d'un manque de centralité, les immeubles ne sont pas en lien avec la trame viaire. Entourée par l'avenue Churchill, les trois mosquées d'Arras et de pavillonnaires, la résidence est enclavée avec seulement 4 pénétrantes. Le PRU de la résidence St Pol sa voisine, a permis de « redorer » son image mais a eu pour effet d'aggraver celle de la résidence Baudimont qui reste en quête d'une identité positive



*Résidence Baudimont - Arras*



*Ilot Kemmel Cassel gris Nez – St Nicolas lez Arras*

**L'ilot Kemmel Cassel Gris Nez** : la commune de St Nicolas Lez Arras engagée dans la rénovation urbaine des Nouvelles Résidences souhaite poursuivre le processus de dé densification à travers la démolition d'un ilot de 172 logements qui n'a pas fait l'objet d'interventions lourdes dans le PRU en cours. La démolition de ce patrimoine massif et dense viendrait parfaire le changement d'image enclenchée du quartier.

Ces quartiers possèdent **un patrimoine logement** de 1800 logements qui appartient à un seul bailleur : Pas de Calais Habitat. Attractif par ses montants de loyers et charges, il est souvent « obsolescent » et va nécessiter des interventions lourdes pour assurer sa pérennité. **Les espaces publics** bénéficient d'un fort potentiel, mais sont souvent dépourvus d'usages et de limites claires.

**L'offre de services** est présente mais avec un rayonnement qui dépasse peu les limites de ces dits quartiers, renforçant davantage leur enclavement. Hormis ces équipements de proximité, ces quartiers sont **très peu dotés de commerces ou de locaux d'activités en leur sein.**

## Une démarche préventive sur les autres quartiers

### *Une démarche de gestion urbaine de proximité à généraliser à l'ensemble des quartiers prioritaires*

Dans le cadre de la préfiguration du Contrat de Ville, les partenaires du territoire se sont accordés sur une définition commune de ce que constitue une démarche de gestion urbaine de proximité (GUP).

*« C'est une démarche qui vise à améliorer la vie quotidienne dans les quartiers par une gestion coordonnée des intervenants dans les espaces publics et dans l'habitat en y associant les habitants et les usagers. Cette démarche est* ***à systématiser sur l'ensemble des quartiers prioritaires visant à prévenir les dysfonctionnements qui appelleraient à des interventions plus lourdes*** *ou à préserver les investissements récents. »*

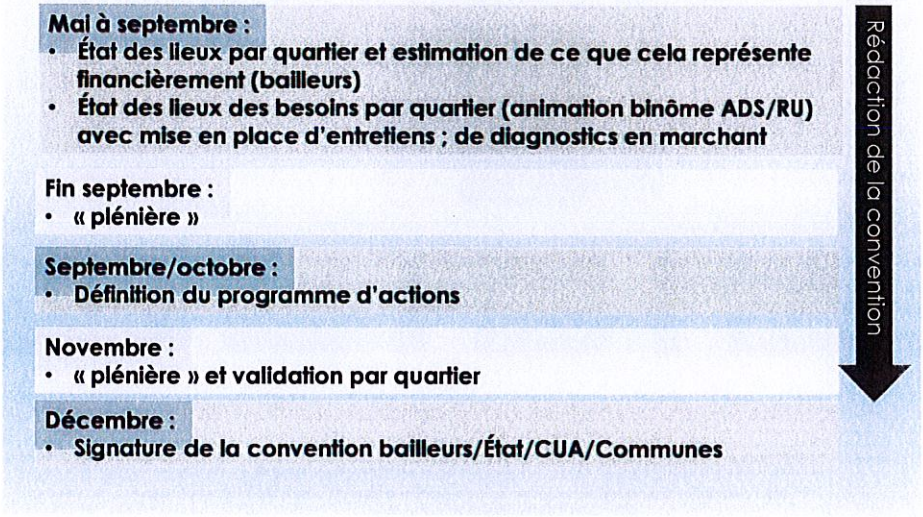
Cette démarche est pour autant à spécifier en fonction des quartiers qui demandent à identifier des moyens particuliers (période de chantier...).

Les objectifs généraux se définissent ainsi :

- Améliorer le fonctionnement du quartier, la qualité et la cohérence des services urbains (signalétique, repérage, adressage) ;
- Améliorer le projet urbain par la prise en compte des usagers (stationnement 2 roues moteur et vélo) et des attentes pour éviter des dysfonctionnements et par l'anticipation des contraintes et des coûts d'entretien ;
- Garantir aux habitants un cadre de vie de qualité (propreté, maintenance, gestion des encombrants, voiture ventouse,...) ;
- Bien gérer le quartier rénové pour garantir la pérennisation des investissements réalisés ;
- Clarifier la domanialité des tâches et des responsabilités entre les différents gestionnaires, organiser le partage des informations, coordonner ou mutualiser les interventions, améliorer l'information et la connaissance mutuelle des personnels de proximité ;
- Rechercher à investir les habitants et à les responsabiliser.

A l'échelle des quartiers concernés ou des communes, il est convenu de systématiser la tenue d'une instance entre les agents de la ville et les responsables de site des bailleurs.
Cette démarche viendra consolider **la charte d'engagement réciproque** entre l'Etat, les communes, l'EPCI et les organismes HLM inscrit dans la circulaire du 15 octobre dernier et valorisant les contre parties liées à l'abattement de la TFPB. Une première réunion de travail a eu lieu sur le territoire avec les bailleurs, l'Association Régionale de l'Habitat, les communes et l'EPCI. Il a été convenu d'une méthode de travail pour aboutir à ces conventions qui doivent être opérationnelles pour le 1er janvier 2016 et intégrées par voie d'avenant au Contrat de Ville.

Calendrier
**Objectif d'opérationnalisation**
**1er janvier 2016**




### *La recherche d'un bon équilibre de peuplement*

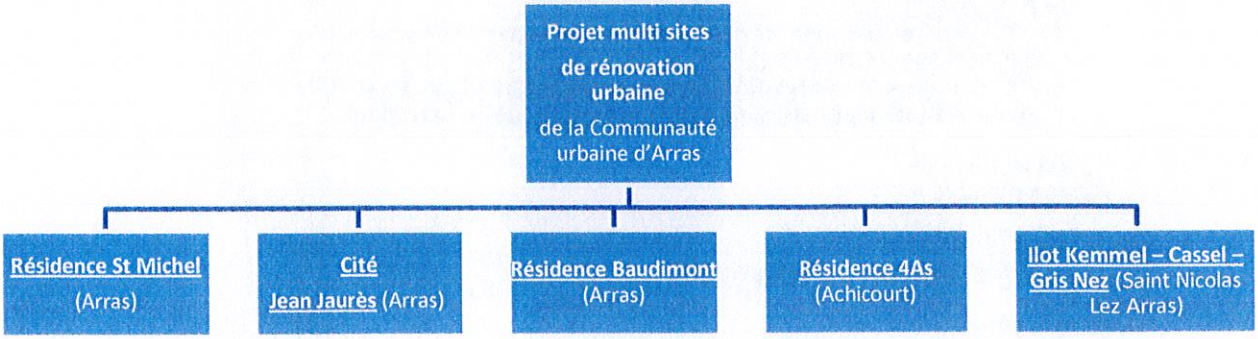
La Conférence Communautaire de peuplement, réunie le 20 février 2014, a validé le principe de l'élaboration partenariale d'une charte de peuplement communautaire et, dans cet objectif, l'engagement, dès 2014, d'un travail sur les trois axes suivants :

1 – L'identification des enjeux d'équilibre de peuplement sur la CUA et ses quartiers,
2 – Le repérage et la valorisation des bonnes pratiques d'attribution des logements sociaux,
3 – L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (obligation de la loi A.L.U.R).

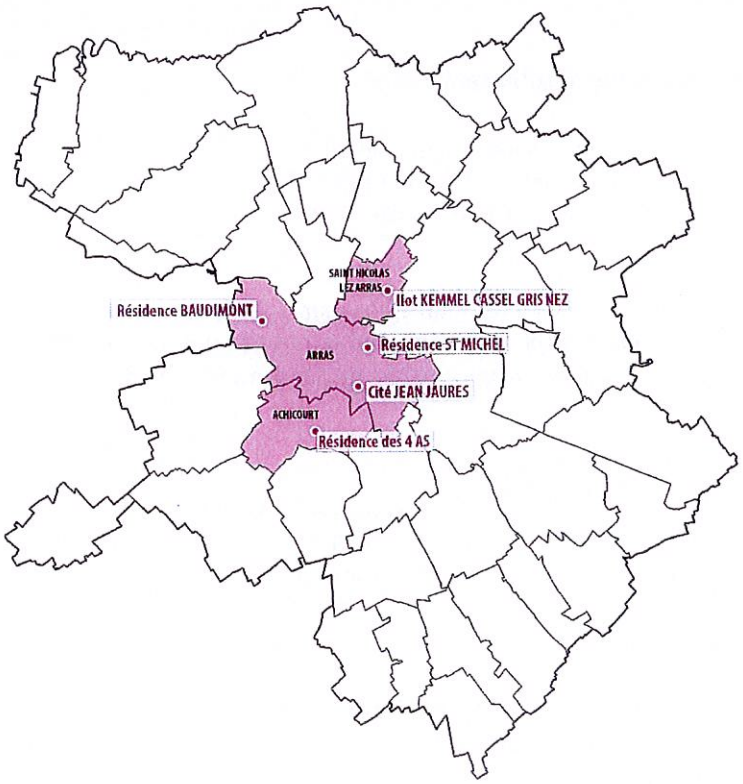
Elle a également validé le fait que les deux premiers objectifs fassent l'objet d'un travail exploratoire sur les deux quartiers des Nouvelles Résidences à Saint-Nicolas et Saint Laurent-Blangy, ainsi que sur la résidence St Pol à Arras sur lesquels, il conviendra d'élaborer, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, des chartes de peuplement à l'échelle de chaque quartier.

**Une démarche autour du peuplement : vers une stratégie d'équilibre solidaire de l'habitat s'engage et sera officialisée à travers la Conférence Intercommunale du Logement qui s'organise avant la fin 2015. (cf article 9 du présent protocole)**

## *2.3 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain*




GEOGRAPHIE DES 39 COMMUNES DE LA COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
Les 3 communes engagées dans la poursuite de projets de renouvellement urbain sur le territoire
Les 5 quartiers du multi sites




**Ces 5 quartiers sont localisés sur 3 communes, totalisent 1 800 logements sociaux et sont habités par 4 300 personnes.**

## Les enjeux communs pour améliorer la qualité de vie, le cadre de vie et l'attractivité des territoires

La CUA a fait appel à des experts pour mener des études urbaines sur ces 5 quartiers. Certaines ont abouti à un plan de référence, d'autres ont conclu à la mise en place d'un processus inhérent à l'occupation sociale, la dernière s'engage vers une démarche de co-production avec les habitants. Le détail de l'avancée de ces études est exposé en dernière partie de ce présent document.

De ces 5 études et des diagnostics urbains réalisés, il en ressort un certain nombre d'objectifs communs pour agir sur ces quartiers :

### → *Désenclavement et mobilité*

- → Création de maillages viaires : ouverture, interfaces
- → Poursuite de l'amélioration des transports en commun : qualité des arrêts et de l'inter modalité sur des pôles d'échange (PDU à l'étude) ;
- → Développement des liaisons douces (piétons et cyclistes) pour relier les quartiers entre eux, faciliter l'accès aux services et aux zones d'emploi ;
- → Transformations du bâti (démolitions, constructions) pour réduire ou casser l'enfermement de certains îlots ;
- → Développement du rayonnement de l'offre de services (écoles, équipements socio culturels, sportifs...)

### → *Amélioration et diversification de l'habitat*

- → Réhabilitation lourde de certains immeubles : amélioration thermique, confort, image ;
- → Maintenance renforcée d'autres immeubles ;
- → Démolition éventuelle d'immeubles dont l'obsolescence est difficile à corriger ;
- → Diversification et recherche de produits logements adaptés

### → *Diversification fonctionnelle*

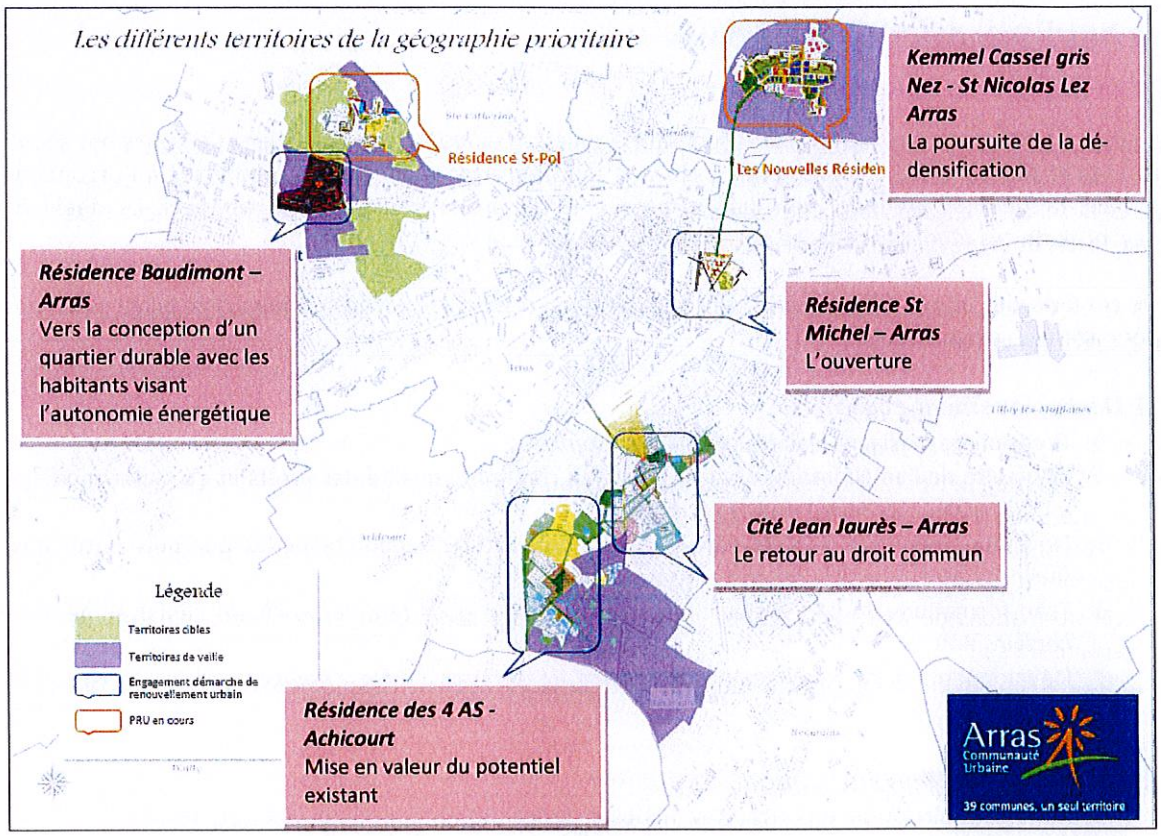
- → Revitalisation commerciale : adéquation offre et demande
- → Implantation d'activités économiques
- → Valorisation des équipements publics/ Nouvelles offre à créer

### → *Renouvellement du quartier sur lui-même en adaptant sa densité à son environnement*

### → *Qualité des aménagements urbains en prenant en compte les usages et les mutations futures*

- → Centres de quartier ;
- → Espaces de proximité résidentialisés ;
- → Partage de la rue redonnant aux piétons et aux vélos une place significative ;
- → Espaces publics confortables et agréables

### → *Contribuer à la transition énergétique avec une approche environnementale globale*




## Les enjeux spécifiques et une réponse adaptée aux réalités de chacun de ces quartiers

Suite aux derniers comités de pilotage tenus avec les communes, le bailleur et la CUA, les schémas d'interventions ont été validés par les partenaires. Ils sont exposés de manière plus détaillés en annexe de ce présent protocole.

⇨ **<u>Résidence Saint Michel- ARRAS</u> :**
**Objectif d'intervention : L'OUVERTURE déclinée sur :**

- le volet logement (avec 34 démolitions pour relier cette résidence aux quartiers limitrophes dont le Val de Scarpe, zone de reconquête urbaine
- le volet équipement en « sortant » l'école maternelle Brassens de l'ilot pour favoriser son rayonnement au-delà du quartier
- le volet circulation en remettant en cause le fonctionnement en giratoire de l'ilot avec une intégration de double sens de circulation

Un plan de référence a été validé par les 3 partenaires (Ville /Pas de Calais Habitat/ CUA). Un découpage opérationnel a été opéré avec un déroulé des interventions. Les partenaires sont en attente du protocole pour engager la phase opérationnelle, qui présuppose une demande de démarrage anticipée de travaux pour le bailleur Pas de Calais Habitat et la Ville d'Arras (*cf page 28 des enjeux de temporalité différenciée)*

⇨ **Résidence des 4 AS - ACHICOURT :**

**Objectif d'intervention : METTRE EN VALEUR LE POTENTIEL EXISTANT et RELIER le quartier à la ville**

Cet objectif repose sur une implication forte de la commune avec des interventions sur les espaces publics pour mettre en exergue l'offre de services présents dans le quartier et qui pourrait profiter d'un rayonnement plus important.

Ce projet a également permis de réinterroger la vocation d'une zone d'activités présente entre ce quartier et un pôle de vie (commerces et loisirs) fortement fréquentée par les habitants des 4AS. Les collectivités ont donc validé la nécessité de faire muter cette zone en vocation résidentielle.

Un schéma d'intervention a été validé par la ville, le bailleur et la CUA.

⇨ **Cité Jean Jaurès - ARRAS :**

**Objectif d'intervention : LE RETOUR AU DROIT COMMUN** avec des interventions nécessaires autour :

- Du désenclavement (maillage à « raccorder » au tissu viaire limitrophe)
- De l'habitat avec un enjeu d'accompagnement fort des habitants vers des produits plus pérennes à positionner aux limites du quartier vers la ville. La mutation de cette cité se fera dans le temps avant d'envisager une réintroduction de logements diversifiés au cœur de la Cité
- De l'offre de services en questionnement le rayonnement de l'école maternelle à ce jour stigmatisée et apparentée à la Cité

Cette intervention relève d'un processus « doux » et dans la « dentelle » en prenant en compte la spécificité sociale des habitants.

⇨ **Ilot Kemmel Cassel Gris Nez – SAINT NICOLAS LES ARRAS**

**Objectif d'intervention : LA POURSUITE DE LA DEDENSIFICATION**

Il s'agit de poursuivre le processus de dé-densification engagée sur le quartier dans le cadre du PNRU. 172 logements seraient à reconstituer à l'échelle communautaire et permettraient de contribuer au rééquilibrage de l'offre de logement sur le territoire communautaire ; Une enquête sociale vient de se finaliser auprès des locataires. Bien que le bâtiment ait fait l'objet d'un ravalement de façade en 2014, des travaux plus structurels très lourds sont nécessaires. Cette situation couplée à une concentration de grands logements à l'intérieur d'une seule cage d'escaliers, ont amené les partenaires (Ville et bailleur) à faire le choix d'une reconstruction-démolition de cet ilot.

⇨ **Résidence Baudimont - ARRAS :**

**Objectif d'intervention : VERS LA CONCEPTION D'UN QUARTIER DURABLE AVEC LES HABITANTS VISANT L'AUTONOMIE ENERGETIQUE**

Il s'agit donc bien d'une nouvelle démarche expérimentale mettant l'habitant au cœur du projet autour d'une équipe projet Ville Pas de Calais Habitat et CUA en intégrant l'enjeu de transition énergétique. Cette démarche va mobiliser les adultes via les relais et un mi-temps dédié à cette mobilisation, les enfants à travers un cycle spécifique lors des TAP et les jeunes via les centres de loisirs. Des experts seront mis au service de cette démarche.

## Des enjeux de temporalité différenciée

***Ce présent protocole prend en compte le projet multisites de la CUA qui rassemble l'EPCI, 3 communes, 5 quartiers et un bailleur.***

Pour autant, chaque projet de quartier a sa propre temporalité au regard des réflexions, études et spécificités territoriales.
La rénovation urbaine de la résidence Saint Michel constitue le projet le plus mature sur le territoire ; à contrario, celui de Baudimont en est au stade de la page blanche avec les habitants. Ainsi l'enjeu de ce protocole est de pouvoir le traduire en plusieurs conventions opérationnelles à l'échelle de chacun des quartiers.

***Des demandes de démarrage anticipé de travaux pour la rénovation urbaine de la Résidence St Michel à Arras (en cours d'instruction)***

Un point particulier concerne la résidence St Michel. Le plan de référence validé a été traduit en découpage opérationnel et un calendrier d'intervention a été bâti en coordination avec les différentes maitrises d'ouvrages. Le projet peut à ce jour, rentrer en phase opérationnelle. Les partenaires ont procédé à un report d'un an pour viser un démarrage des travaux fin. Pour autant, les délais de procédure de concours de maitrise d'œuvre et d'appel d'offres imposent un démarrage du processus au 1er trimestre 2016. C'est pourquoi, les partenaires ont sollicité **une autorisation de démarrage anticipée de travaux (en cours d'instruction)** pour le concours de maitrise d'œuvre du volet logement (démolition) porté par Pas de Calais Habitat. Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine du quartier prévoit la relocalisation en proximité de l'école maternelle BRASSENS souffrant d'une stigmatisation au vue de sa configuration et de son implantation. Afin de permettre d'engager les travaux sur les logements, il a été convenu de relocaliser au préalable l'école maternelle; l'ambition des travaux n'étant pas compatible avec la présence d'enfants en bas âge.

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

**Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'ANRU (en particulier : projet et programme urbains présentés et adéquation du programme de travail proposé).**

**Le programme de travail définitif acté au présent protocole vise à répondre à ces attentes.**

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

Chaque quartier a fait l'objet d'un diagnostic urbain dans le cadre d'une mission plus globale visant la conception d'un plan de référence. Pour autant, ces études n'en sont pas au même stade d'avancement. Pour envisager un passage à l'opérationnalisation, des études complémentaires sont nécessaires. Elles seront à compléter avec des dimensions plus transversales portées à l'échelle de la CUA.

### *4.1 Les démarches à mener à l'échelle communautaire – MO CUA*

⇨ **Rédaction des conventions de mixité sociale en lien avec le plan de gestion de la demande en logement**

Ces conventions seront écrites et mises en œuvre en interne à la CUA. Travaillées à l'échelle des 5 quartiers prioritaires, elles demanderont pour leur mise en œuvre et leur suivi, un renforcement d'ingénierie, pilotée au sein de la direction de l'habitat.

Une photographie de l'occupation sociale sera également nécessaire pour mener un état des lieux fin à l'échelle du bâtiment visant à la mise en œuvre d'une politique d'attribution à cette échelle. Cette mission pourra être confiée à un bureau d'étude extérieur qui devra alimenter une base de données via les différents éléments du bailleur mais aussi des médiateurs intervenants sur la Gestion urbaine et la prévention de la délinquance. Cette photographie sera conduite à l'échelle de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et donc à une échelle d'observation plus large que celle des quartiers figurant au protocole de préfiguration *(cofinancement ANRU / Contrat de Ville à proratiser au regard du nombre d'habitants)*

**ESTIMATION de la mission = 30 000 € HT**

**Période = 2016**

**Partenaires mobilisés :** ANRU ou crédits de droit commun de l'Etat au titre du volet peuplement du Contrat de Ville.

⇨ **Recherche des sites associés**

Cette démarche n'appelle pas de co financement spécifique. Il est convenu que les sites de reconstructions participent au ré équilibrage de l'offre de logements sur le territoire communautaire en prenant soin de vérifier la présence de l'offre de services nécessaire et en adéquation aux besoins des ménages.

⇨ **Production de PLAI « ressources »**

Pour permettre aux familles à reloger de pouvoir accéder à du logement neuf, ce dernier doit pouvoir offrir des loyers compatibles aux ressources des ménages. L'objectif serait donc pour tout ou partie de la programmation de logements à reconstruire d'envisager la production de PLAI ressources.

⇨ **Rédaction d'une charte de relogement à l'échelle du multisite**

Sur la base des bonnes pratiques des 2 commissions relogement mises en place dans le cadre des deux PRU de la CUA, il a été convenu d'établir une charte permettant de fixer le même cadre de relogement pour l'ensemble des habitants concernés par le multisite. La durée du protocole permettra de finaliser ce sujet en lien avec les éventuelles évolutions du règlement de l'ANRU.

⇨ **Etude complémentaire sur la desserte des quartiers prioritaires dans le cadre du PDU**

Suite à l'instruction ministérielle en date du 6 mars 2015 imposant aux PDU de renforcer les actions et politiques en matière de desserte des de la politique de la ville, le diagnostic mené dans le cadre du PLUI sera complété par une mission spécifique dédiée à une connaissance plus finie des pratiques et besoins sur ces dits quartiers.

## *4.2 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence St Michel –Arras*

Le projet de rénovation urbaine de la résidence St Michel a été travaillé avec les 3 partenaires concernés (Ville/PDCH/CUA) et a permis à la validation d'un plan de référence.

**1/ Etude de programmation de l'équipement famille Petite Enfance – MO Ville d'Arras**

La ville d'Arras a décidé de relocaliser l'école maternelle Brassens présente dans la résidence en proximité pour permettre un plus grand rayonnement et favoriser ainsi la mixité sociale dans l'école.

Dans les locaux libérés par l'école la ville souhaite implanter un équipement dédié à la famille et à la petite enfance, programme répondant aux enjeux du projet de quartier défini dans le cadre de l'élaboration du Contrat de ville.

La ville anime ce jour une instance regroupant les différents partenaires qui pourraient investir ce lieu : le centre social, la maison des parents, les partenaires sociaux pour implanter des permanences. **L'étude de programmation permettra de définir les besoins et le fonctionnement de l'équipement Famille Petite Enfance** avant l'engagement des travaux.

**Coûts : 15 000 € HT**

Période : dès la signature du protocole

**Partenaires à mobiliser** : CAF, Conseil Départemental

**2/ Réalisation d'une maquette – MO CUA**

Pour faciliter l'appropriation du projet par les habitants et les enfants, il a été convenu de réaliser une maquette mobile qui sera mise à disposition au sein de la maison du projet

**Coûts : 10 000 € HT**

**Période** : dès la signature du protocole

**Partenaires mobilisés :** Caisse des Dépôts

## *4.3 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence des 4 As – Achicourt*

Dans le cadre de l'étude urbaine partenariale, un schéma d'intervention a été validé par les 2 partenaires du projet (ville/ PDCH/CUA). L'enjeu de la rénovation urbaine de la résidence des 4 As est de dévoiler le potentiel de l'existant à travers une restructuration de l'offre de services existante et des aménagements d'espaces publics. L'étude urbaine a été complétée par un état des lieux et une analyse de l'offre de services et d'équipements sur le quartier des 4AS Achicourt été réalisés par la direction du Renouvellement Urbain de la Communauté Urbaine d'Arras, dans le cadre de l'étude urbaine qui sera engagée au début du deuxième trimestre 2013.

Ils ont permis de faire le point sur le fonctionnement actuel des équipements (organisation fonctionnelle des bâtis, publics accueillis, rayonnement, interactions...) et d'identifier les principaux atouts, difficultés et potentiels de ces équipements au regard de leur fonctionnement.

**1/ Etude de programmation pour le devenir du RDC de l'immeuble Pascal en intégrant des propositions d'intervention plus globale sur cet immeuble – MO : Pas de Calais Habitat**

La ville d'Achicourt souhaite relocaliser la halte-garderie située en rez-de chaussée haut d'un immeuble de logements collectifs, le bâtiment Pascal.

Celle-ci souffre d'une mauvaise image liée à son implantation ainsi que d'une accessibilité très contraignante et limitée.

Une partie du RDC haut va ainsi se libérer permettant d'envisager une nouvelle affectation des locaux pour le bailleur propriétaire des murs.

Une étude de programmation interrogeant l'offre de services en pied d'immeuble permettra de clarifier le devenir de ce pied de bâtiment, et la vocation des locaux :

- Réflexion sur la pertinence de la vocation « services » de ce pied d'immeuble ?
- Opportunité de commerces à développer en pied d'immeuble le long d'une artère passante ?
- Accessibilité ?

**Coûts : 30 000€ HT**

**Période** : 2016

**Partenaires mobilisés :** Caisse des Dépôts

**2/ Etude de programmation pour la réhabilitation énergétique de la piscine – MO Ville d'Achicourt**

**La piscine « Tournesol ».** Cet équipement fait partie des 4 piscines présentes à l'échelle de la CUA. Elle est un atout en termes de pratiques sportives pour les enfants du quartier et de la ville, et rayonne sur l'ensemble des communes du sud arrageois. Elle se localise à proximité d'un pôle d'équipements important constitué d'un collège, d'un centre social, d'une bibliothèque et d'un complexe sportif (tennis, terrains multisport intérieurs, terrains de football) accueillant des évènements majeurs tout au long de l'année.

Construite dans les années 80, elle souffre de problèmes thermiques importants la faisant perdre de son attractivité.

La commune d'Achicourt a fait le choix de maintenir cet équipement qui connaît un fort rayonnement avec des publics différents : des plages horaires sont dédiées au collège « voisin » de la piscine, d'autres aux écoles primaires de la commune pour l'apprentissage de la nage ; dédiées aux centres de loisirs. Ces plages concernent la population de proximité.

Pour autant, d'autres activités sont développées : aquagym ... qui connaissent un succès au-delà des limites communales. 25% de la population fréquentant l'équipement sont extérieurs à la ville. Par ailleurs, deux clubs sportifs sont présents en soirée. Plusieurs évènements comme le triathlon constituent des rendez-vous importants pour la commune et le territoire communautaire.

Il s'agira de la première réhabilitation importante de cet équipement, qui a été construit au milieu des années 70. Les travaux porteront sur une mise à niveau des prestations offertes au public en termes d'isolation et de performance énergétique.

Cette réhabilitation s'inscrit au cœur du projet de renouvellement urbain du quartier des 4As. Celui-ci repose notamment sur une intervention à l'échelle des espaces publics permettant de mettre en valeur l'offre de services et d'équipements très importante sur le quartier.

La piscine a récemment fait l'objet d'un raccordement à la chaufferie bois du quartier et utilise également comme énergie la géothermie par le biais de puits canadiens.

L'étude de programmation permettra d'étudier la réhabilitation de cet équipement en intégrant les objectifs de Troisième Révolution Industrielle, de qualité environnementale et énergétique visés à l'échelle du quartier.

Pour se faire une étude de programmation doit être lancée.

**Coûts : 25 000 €**

**Période :** dès la signature du protocole

**Partenaires mobilisés :** REGION, FEDER

**Partenaires à mobiliser** : Conseil Départemental

**3/ Etude de programmation des équipements publics de la rue de Roubaix– MO : Ville d'Achicourt**

La rue de Roubaix regroupe 4 équipements phares pour la vie du quartier, de la ville et au-delà : la piscine, présentée ci-dessus et le collège Adam de la Halle, le centre social et la bibliothèque – ludothèque.

Comme évoqué ci-dessus, le diagnostic urbain et l'étude engagés ont mis en avant la nécessité de rendre plus visibles cette polarité d'équipements. Celle-ci participe à une dynamique à l'échelle de la commune (interactions, publics touchés).

Pour autant, les locaux du centre social et de la bibliothèque sont vétustes et aujourd'hui inadaptés mais présentent un potentiel d'évolution qui permettrait de leur redonner une nouvelle attractivité, à hauteur du rôle que ces équipements remplissent à l'échelle de la commune.

Ces 2 équipements présents nécessitent un diagnostic technique afin de vérifier leur potentiel de restructuration.

Il s'agira alors de permettre à la commune de confirmer leur réhabilitation ou d'envisager une nouvelle localisation plus lisible pour l'ensemble de la ville.

**Coûts : 40 000 € HT**

**Période :** 2016-2017

**Partenaires à mobiliser** : Conseil Départemental, CAF

## *4.4 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de Cité Jean Jaurès –Arras*

Début 2014, un processus de renouvellement urbain doux et progressif a été validé, basé sur une logique croisée d'accompagnement social des ménages dans la durée, d'intervention lourde sur le patrimoine bâti, et de gestion de l'attente dans cette perspective.

Un travail dans la dentelle a ensuite été réalisé pour vérifier la faisabilité socio-spatiale de ce processus, au croisement des données liées à l'occupation sociale, au souhait des habitants et à la stratégie urbaine.

**1/ Etude juridique - MO : Ville d'Arras**

La cité jean Jaurès possède une structure juridique complexe à l'articulation entre la Ville (propriétaire du foncier), le bailleur Pas de Calais Habitat (propriétaire du bâti dans le cadre d'un bail emphytéotique), et SOLIHA (gestionnaire locatif).

Le repositionnement récent du bailleur dans le processus de renouvellement urbain conduit à une évolution des parties prenantes dans la stratégie d'intervention sur le quartier : le bailleur reprendra la gestion locative de la cité à compter de 2016 tandis que SOLIHA se verra confier une mission d'accompagnement social renforcé de quelques ménages préalablement identifiés.

Une étude juridique élargie est nécessaire pour accompagner la collectivité sur les différents outils mobilisables en fonction des hypothèses qui seront retenues sur la stratégie d'intervention socio-urbaine.

Elle portera sur le :

> **L'aide à la décision quant aux choix des outils d'aménagement les plus adaptés au regard du contexte** (cavités souterraines, recherche de promoteurs et/ou de bailleurs sociaux,...) **et du processus de renouvellement urbain qui sera décliné dans le temps, avec pour objectif final le renouvellement de l'ensemble du parc de logements constituant la cité, et un relogement des habitants dans le respect de leurs attentes** (définition des programmes de reconstruction pouvant articuler habitat, RDC commerciaux ou d'activités au regard des opportunités et de la faisabilité ; démolitions ; processus de relogement ; démarche inter bailleurs...)

> Accompagnement au montage de la procédure (équipe pluridisciplinaire)

> Accompagnement à la rédaction des cahiers des charges de constructions (en tranche conditionnelle)

**Coûts : 35 000 € HT**

**Période :** dès la signature du protocole

**Partenaires mobilisés :** ANRU

**2/Etude de sols-Prévention des risques– MO : Ville d'Arras**

De par son histoire, Arras Sud connait la présence de cavités très importantes, qui peuvent complexifier le montage de projet.

Une étude de sol et de prévention des risques doit y être menée afin d'avoir une connaissance plus fine de l'état des sols aux endroits visés pour une reconstruction en frange et sur site. Elle permettra de garantir la faisabilité du projet avec les précautions nécessaires à prendre pour diminuer les risques techniques et humains. Cette mission intégrera un rendu autour des techniques de construction possible en fonction de l'état du site et des coûts supplémentaires engendrés par l'état des sols.

**Coûts : 150 000€ HT**

**Période :** dès la signature du protocole

**Partenaires mobilisés :** ANRU

**3/ Etude de programmation Equipement de proximité – MO : Ville d'Arras**

Cette étude permettra de se questionner sur l'identité et la pertinence d'un équipement de type « Maison de services » sur ce quartier au regard de l'offre de services existante sur Arras Sud et la commune voisine d'Achicourt. Cette réflexion intercommunale rentre dans le champ du projet de quartier Jean Jaurès Cheminots Moulin Hacart. La vocation de l'équipement (toute proximité ou d'un rayonnement plus grand) sera à définir :

- renforcement de la Maison de Service de Proximité Jean Jaurès à l'échelle du sud arrageois, notamment en étudiant l'opportunité d'y positionner le centre social Torchy et de développer d'autres activités à destination des habitants ?
- ré interrogation de la vocation de cet équipement : vocation intercommunale, voire communautaire ? vocation de quartier ?

Pour y répondre, une étude de programmation sur les équipements de proximité à l'échelle du sud arrageois (au-delà de la cité Jean Jaurès) permettra de dresser un état des lieux de l'existant, des forces et des faiblesses de cette offre à l'échelle du territoire d'étude, et d'identifier les besoins en termes d'implantation et de programmation (vocation, publics, rayonnement, activités et services...)

**Coûts : 20 000 € HT**

**Période :** 2016-2017

**Partenaires mobilisés :** Caisse des Dépôts

**Partenaires à mobiliser** : CAF

**4/ Mission d'accompagnement social au changement - MO : Pas de Calais Habitat**

Suite à l'enquête sociale menée en porte à porte par le service logement de la Ville d'Arras en 2013, une photographie socio-urbaine fine a été dressée.

En la partageant avec le réseau d'acteurs présents sur le secteur, il en ressort la nécessité d'un accompagnement renforcé pour 20 à 30 familles qui doivent trouver un accompagnement renforcé pour leur permettre de se projeter sur un possible changement.

Sans cet accompagnement, aucun changement ne sera envisageable et ces familles ne pourront pas profiter positivement de l'évolution de la Cité.

Par ailleurs, la cité est gérée par le PACT via une convention de gestion avec le bailleur Pas de Calais Habitat, propriétaire des murs. Ce dernier a décidé de reprendre en 2016 la gestion directe de ce patrimoine.

Le bailleur implantera un responsable de site spécialement dédié à ces maisons et il assurera également cette mission d'accompagnement renforcé.

**Coûts : 40 000 € HT sur 1 an**

**Période :** 2016

**Partenaires mobilisés :** ANRU

**Partenaires à mobiliser** : Conseil Départemental, CAF

## *4.5 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de l'ilot Kemmel Cassel gris Nez – St Nicolas Lez Arras*

L'objectif de poursuivre la dédensification des logements sociaux sur le quartier se décline à travers la démolition de l'ilot Kemmel Cassel Gris Nez composé de 172 logements. La présence des 2 autres tours qui n'ont pas fait l'objet de réhabilitation lourde dans le cadre du premier PRU, présente un atout en termes de diversité de typologie avec la présence de petits logements, importants pour le quartier. En effet, les petits logements démolis dans le quartier n'ont pas été reconstitués alors qu'il existe une forte demande sur le territoire communautaire pour les personnes seules ou les jeunes couples. Ces tours feront l'objet d'un embellissement avant la fin de l'année 2016 avec un ravalement de façades. Par ailleurs, le Maire souhaiterait pouvoir développer des actions autour de l'intergénérationnel en profitant de la présence de cette diversité de typologies.

A l'échelle du quartier, l'ilot Kemmel Cassel gris Nez est le plus dense en termes de vie collective en rassemblant des mêmes typologies au sein d'une cage d'escaliers. La démolition de ces 172 logements, ferait passer le nombre de LLS à 807, avec un taux à l'échelle de la commune qui passerait de 49 à 40 %.

Une enquête sociale a été menée au cours du 1er semestre de l'année 2015.

Pour rendre opérationnel ce projet, la feuille de route consiste en :

- la recherche de sites associés à l'échelle communautaire

- La mise en place du programme d'actions nécessaire à la gestion de l'attente validé par la commune et le bailleur.

Le quartier en renouveau avec une nouvelle phase de reconstruction de logements diversifiés suite aux démolitions, fait l'objet d'une démarche de peuplement déclinée à travers une convention de mixité sociale.

L'ensemble de cette démarche n'appelle pas à financement.

## *4.6 Les études complémentaires à réaliser dans le cadre de la rénovation urbaine de la résidence Baudimont –Arras*

L'objectif de la démarche présentée dans ce protocole est de coproduire un scénario d'aménagement du quartier avec les habitants. Ils se fermeront aux différentes problématiques soulevées afin d'être des experts et de pouvoir échanger avec les architectes, urbanistes, spécialistes de l'environnement.

L'objectif est également de concevoir ce projet en intégrant l'enjeu de transition énergétique et que les habitants puissent devenir acteurs et forces de propositions dans ce domaine.

La CUA a missionné en groupement d'experts début 2014 pour accompagner cette démarche. Elle s'est portée candidate à l'appel à projet FEDER « quartier démonstrateur – Bas carbone »

**1/ Etude urbaine phases 3 et 4 – MO CUA**

La communauté urbaine d'Arras a missionné un groupement d'experts autour du Cabinet d'urbanisme BLAU, pour concevoir le projet urbain de la résidence Baudimont. Cette étude engagée en janvier 2014 a abouti à un diagnostic urbain, énergétique, paysager et habitat. Un temps d'arrêt a eu lieu permettant aux 3 acteurs clés du projet de s'accorder sur la démarche de co production d'un quartier durable avec les habitants. La mission du groupement a été retravaillée dans ce sens. Les phases 2 et 3 de la mission vont s'engager. **Elles constitueront en la production d'un scénario avec les habitants et sa traduction en plan de référence**.

Le bureau d'étude sera donc « à disposition » des habitants dans la démarche en tant qu'expert, avec des interventions au sein des TAP des écoles pour mobiliser les enfants autour du renouveau de leur quartier.

L'étude engagée sur Baudimont est intégrée dans le champ des réflexions liées à la troisième révolution industrielle, et au bas carbone. La mobilisation exceptionnelle autour de cette réflexion nouvelle et les attentes qu'elle génère témoignent de l'enjeu du projet pour le territoire.

**Coûts : 31 955 € HT (phases 3 et 4)**

**Période :** 2016

**Partenaires mobilisés :** REGION, Caisse des Dépôts, FEDER

## *Article 5. Opération faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage*

| 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) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Maitrise d'œuvre pour la démolition 34 logements | Résidence Saint Michel à Arras | Pas de Calais Habitat | 670 833 | | Janvier 2016 | 60 |

Descriptif de l'opération :

- Ouverture de la résidence à travers la démolition d'environ 34 logements au service du désenclavement

## *Article 6. Association des habitants et des usagers au projet*



Le territoire, les communes ont au fil des expériences « muris » la question de la place de l'habitant dans les projets en faisant évoluer les méthodes et leur degré d'implication.

Le PRU des Nouvelles Résidences a permis d'associer les citoyens à la compréhension du sens du projet urbain préalablement défini. Des visites, des interventions d'experts ont permis de qualifier certains habitants, à travers la régularité d'atelier et rendez-vous mensuels. Des prescriptions sur la fonctionnalité des nouveaux logements ont pu être rédigées, intégrées au programme et ont été repris par les architectes des nouveaux immeubles reconstruits sur site. D'autres sujets comme la place de la voiture dans le quartier avec l'aménagement de la zone 30 ont été travaillés jusqu'à des sujets plus quotidiens liés aux déjections canines.

Sur les études urbaines engagées depuis 2012, l'habitant a été mis au cœur de la définition des projets avec le partage du diagnostic urbain, les enjeux à travailler en priorisant. Un comité d'usagers a été mis en place notamment sur la résidence St Michel avec des rencontres fréquentes sur des thématiques proposées par les chefs de projets mais aussi des sujets sollicités par les habitants (adressage, signalétique...). Une information claire et précise leur a été donnée sur le contexte de cette étude et

l'incertitude sur les capacités financières de l'ensemble des partenaires. L'enjeu fixé se porte alors sur une ambition collective et raisonnable du quartier de demain. Une **maison du projet** implantée sur le quartier sera prochainement proposée aux élus afin d'assurer une présence humaine en accompagnement du projet. Elle constituera le lieu d'accueil, de partage et de co-construction du projet de transformation du quartier, en associant habitants, représentants du conseil citoyen et tous les usagers parties prenantes de la vie du quartier, aujourd'hui et demain.

Ces maisons du projet seront déclinées à terme à l'échelle des 5 quartiers du multi-site, le temps de préciser les modalités de l'accompagnement du projet.

Par ailleurs, Pas de Calais Habitat a mis en place un nouveau protocole de concertation avec l'instauration de « Cafés Conversations » invitant les locataires à partager leur attente autour de leur logement, leur environnement, leur quartier permettant d'établir un programme d'intervention pour le bailleur. Ces instances sont intégrées au programme de concertation globale déclinée sur chacun des quartiers.

Pour la résidence Baudimont, le souhait politique est de franchir une étape pour s'engager dans un processus de co production avec les habitants pour la vision de leur quartier de demain, visant la définition des « incontournables » à bâtir avec les experts et à leur restituer à travers une ou des propositions urbaines et d'offre de services. Une maison du projet est en cours d'aménagement et devrait ouvrir ses portes avant la fin de l'année. L'objectif est qu'elle soit aménagée par les habitants et à termes gérée par ces derniers avec l'aide d'un médiateur dédié au projet.

Redonner du pouvoir d'agir jusqu'au pouvoir de décision....

L'ensemble de ces démarches s'articulera avec les **Conseils citoyens** mis en place sur le territoire par chacune des communes. Un représentant des conseils citoyens sera invité aux instances de travail et de pilotage des projets de rénovation urbaine.

La commune d'Achicourt a installés deux Conseils Citoyens en début d'année, en lien avec les instances de démocratie locale mises en place à l'échelle de la commune.

Les communes de St Nicolas Lez Arras et St Laurent Blangy se sont accordées pour un conseil citoyen intercommunal, mis en place en mai dernier.

La commune d'Arras les a mobilisé à travers une sollicitation toutes boites aux lettres. Le peu de mobilisation des habitants a poussé la commune de démarcher via du porte à porte. Les 3 conseils citoyens sont maintenant installés à l'échelle des 3 quartiers retenus dans la géographie prioritaire du Contrat de Ville.

## *Article 7 Pilotage et conduite de projet*

La CUA assure le portage du projet multi sites. Le pilotage de ce projet partenarial, multi maitrises d'ouvrage et multi financeurs, s'organise autour d'un pilotage « stratégique » et d'un pilotage opérationnel et ce sur 2 échelles de projet : communautaire et communal

## 71. Pilotage stratégique

***A l'échelle communautaire***

**Le pilotage stratégique du projet d'ensemble**

La conduite de projet est partenariale. La Communauté Urbaine d'Arras assure le portage du projet multi sites à l'échelle de l'agglomération. En ce sens, elle coordonne le dispositif global en articulation avec les politiques publiques communautaires.

Le pilotage stratégique est assuré par le **comité de pilotage du Contrat de Ville**. En fonction des besoins, une instance plus spécifique pourra être mobilisée permettant de contrôler la mise en œuvre du projet et son état d'avancement. Il permet également aux acteurs de projet d'orienter la stratégie globale d'intervention, de faire évoluer le contenu du projet, de valider la feuille de route en fonction des dispositifs qui pourront être mobilisés et éventuellement de prioriser les programmes d'actions.

Le comité de pilotage du Contrat de Ville se réunit annuellement. Il pourra être complété par un comité de pilotage plus spécifique composé de :

- le Président de la Communauté Urbaine d'Arras et son Vice-Président délégué à l'habitat et à la politique de la ville
- le Maire d'Achicourt
- le Maire d'Arras
- le Maire de Saint Nicolas Lez Arras
- le Préfet du Pas-de-Calais, Délégué Territorial de l'ANRU et son délégué
- la Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- le Président du Conseil Régional
- le Directeur Général de Pas-de-Calais-habitat
- le représentant des autres bailleurs

*En fonction des dispositifs mobilisés :*
- *le Chargé de Mission territorial de l'ANRU*
- *le Président du Conseil Départemental*
- *le représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations*
- *le représentant de la Caisse d'Allocations Familiales*

Une réunion préparatoire au comité de pilotage partenarial rassemble :

- le Président de la Communauté Urbaine d'Arras ou son Vice-Président
- les trois Maires concernés et le Directeur général de Pas de Calais habitat en fonction des sujets à traiter

Ces réunions sont animées et préparées par le chef de projet rénovation urbaine, directeur du renouvellement urbain de la CUA.

***A l'échelle communale***

La Communauté Urbaine d'Arras assure le portage de chacun des projets à l'échelle des communes et constitue le chef d'orchestre dans la mise en œuvre des projets par quartier. Le comité de pilotage de quartier mis en place dans le cadre du Contrat de ville est mobilisé sur le volet rénovation urbaine.

## 7.2. Pilotage opérationnel

**Le pilotage opérationnel du projet**

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchainement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté Urbaine d'Arras conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle s'appuie pour cela sur la direction du Renouvellement Urbain qui mobilise l'ensemble des directions communautaires nécessaires. Une chargée d'opération est référente par quartier concerné en lien en binôme avec l'Agent de Développement communautaire mis à disposition de la commune.

**L'équipe dédiée à la Conduite du projet multisite**

<table>
<tr><td></td><td>Résidence des 4 As</td><td>Résidence Saint Michel</td><td>Résidence Baudimont</td><td>Cité Jean Jaurès</td><td>Nouvelles Résidences KCGN</td></tr>
<tr><td></td><td>Achicourt</td><td colspan="3">Arras</td><td>Saint Nicolas</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Communauté urbaine d'Arras<br>en lien avec les Directions Habitat, Cohésion sociale, développement économique, foncier et aménagement</td><td colspan="5">Pôle stratégique et Prospectives<br>Directeur : Thierry LEBOT</td></tr>
<tr><td colspan="5">Direction du Renouvellement Urbain<br>Directeur</td></tr>
<tr><td colspan="3">Séverine DELFOSSE : Chargée d'opération</td><td colspan="2">Aurélie PETIT : Chargée d'opération mobilisée sur le PRU Nouvelles Résidences</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Communes<br>en lien avec les directions urbanisme, logement, domaine public....</td><td>Sous la direction de la Cohésion sociale de la CUA et du DGS de la commune</td><td colspan="3">Equipe politique de la Ville sous la direction de Marie-Christine DELEPINE</td><td>Sous la direction de la Cohésion sociale de la CUA et du DGS de la commune</td></tr>
<tr><td>Agent de développement</td><td>Chef de projet Centre</td><td>Chef de projet Ouest</td><td>Chef de projet Sud</td><td>Agent de développement</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Pas-de-Calais habitat</td><td colspan="5">Directeur du territoire : Stéphane POMMERY</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Sandy JANSSENS<br>Responsable du patrimoine</td><td colspan="2">Chef de projet Thierry PARISSEAUX</td><td rowspan="2">Sandy JANSSENS<br>Responsable du patrimoine</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mobilisation du GRC (Groupe de Recherche)</td></tr>
</table>

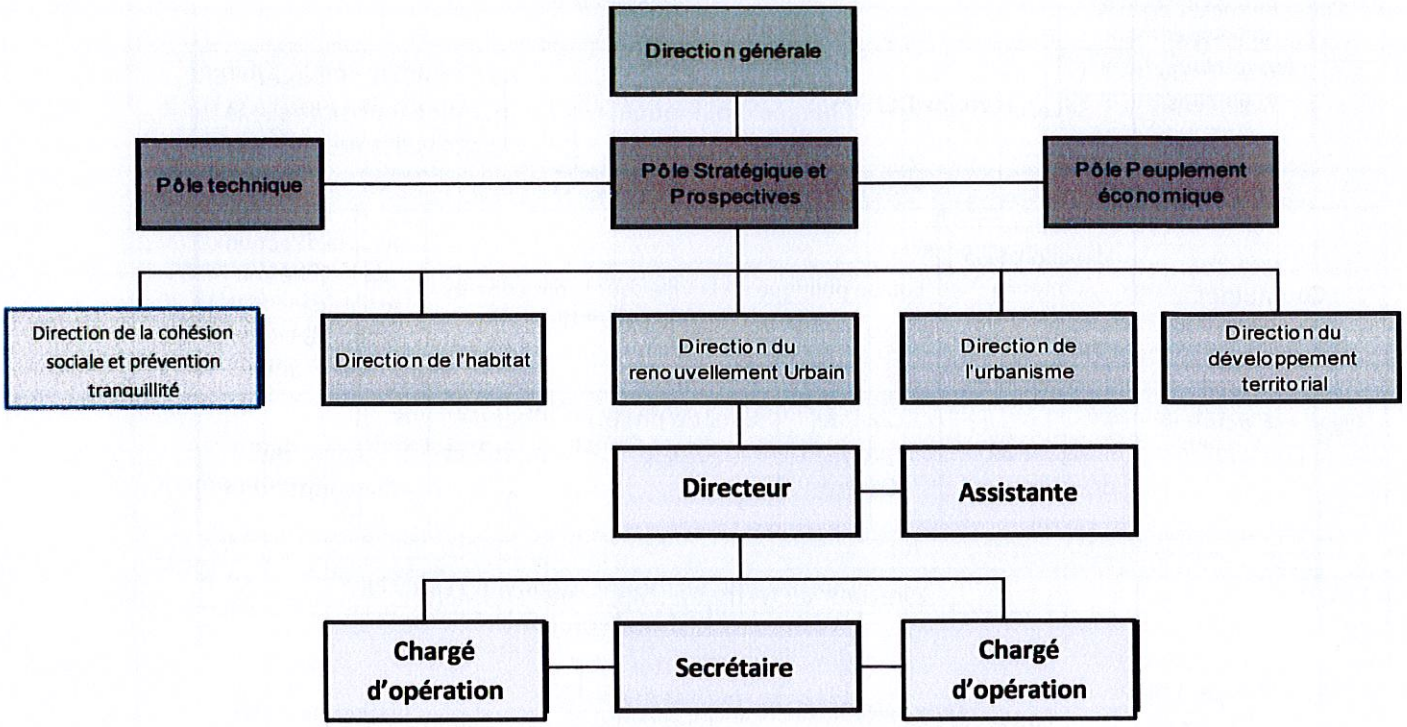
**Par commune, un comité technique ou équipe projet** permet d'assurer le suivi du PRU. Il réunit :

- la chargée d'opération de la direction du renouvellement urbain de la Communauté Urbaine d'Arras
- l'agent de développement social communautaire mis à disposition de la commune ou Chef de projet du quartier pour la Ville d'Arras
- Le médiateur GUP lorsqu'il est présent (Arras)
- La Direction de l'Urbanisme ou direction technique
- La responsable du logement (Arras)
- Le représentant du bailleur : Pas-de-Calais-habitat
- Le centre social du quartier

*En fonction des dispositifs contractés :*

- *l'ANRU, représentée par le délégué territorial adjoint ou ses services*
- *l'Etat représenté par le délégué de l'Etat chargé de la politique de la ville*
- *le Conseil Régional représenté par le correspondant renouvellement urbain*
- *la Caisse de Dépôts et Consignations*
- *le Conseil Départemental – Maison du Département Solidarité.*

**Organigramme de l'équipe projet et son rattachement au sein de la CUA**




## 7.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les bailleurs sociaux réhabilitent ou reconstruisent l'habitat. Ils s'engagent avec les collectivités dans la gestion urbaine et sociale de proximité et dans une politique de peuplement concertée. Pas-de-Calais habitat est presque le seul bailleur concerné par l'habitat existant dans les quartiers prioritaires. D'autres bailleurs s'impliquent dans la reconstruction de logements et la politique de peuplement.

## *Article 8. Opérations financées au titre du programme de travail*

Les opérations financées par l'ANRU, la Région et la Caisse des Dépôts , ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 4. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

## *8.1. Modalités de financement de l'ingénierie de projet*

Le pilotage du projet multisites est assuré par la Direction du renouvellement urbain, sous l'égide du Directeur Général Adjoint en charge du pôle stratégies et prospectives, mobilisant 1.5 ETP répartis ainsi :

- Directeur RU = 0,5 ETP
- Chargée d'opérations Aurélie PETIT = 0,5 ETP
- Chargée d'opérations Séverine DELFOSSE = 0,5 ETP

**Soit une ingénierie dédiée au sein de la direction du renouvellement urbain 1,5 ETP**

**Au niveau de la commune d'Arras,** l'implication des 3 chefs de projets/quartier sur le quartier représente 1 ETP

**Au niveau de Pas-de-Calais habitat**, le Chef de projet sur Baudimont est mobilisé à 50% de son temps, soit ½ ETP

**Soit un total de 3 ETP mobilisés sur la conduite du projet.**

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Directrice RU ½ ETP | CUA | 32 100 | 0 | 0 | | 2016 | 12 |
| Chargées d'opérations 1 ETP | CUA | 53 200 | 0 | 0 | | 2016 | 12 |
| Chefs de projet 1 ETP | Ville d'Arras | 44 250 | 10 000 | 23 % | | 2016 | 12 |
| Chef de projet 0,5 ETP | Pas-de-Calais habitat | 60 750 | 0 | 0 | | 2016-2017 | 18 |
| **TOTAL** | | **190 300** | **10 000** | | | | |

## 8.2. Modalités de financement des études du programme de travail par les financeurs

Le plan de financement figurant en annexe 4 regroupe l'ensemble des participations des financeurs.

### 8.2.1. Participation financière de la Région

Les opérations financées par la Région, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 4.

| Objet | Echelle | Maitre d'ouvrage | Assiette de subvention | Taux de subvention | Montant de subvention | commentaires | Date de démarrage | Durée |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etudes de programmation pour la réhabilitation énergétique de la piscine d'Achicourt | 4As Achicourt Sud Arrageois | Ville d'Achicourt | 25 000 | 25% | 6 250 | | 2016 | 1 an |
| Etude urbaine phases 3 et 4 – Baudimont Arras | Quartier Baudimont | CUA | 31 955 | 20 % | 6 400 | | 2016-2017 | 2ans |
| **TOTAL** | | | **56 955** | | **12 650** | | | |

En cohérence avec le cadre d'intervention régional (délibéré en CP du 6 juillet 2015) relatif aux volets territorial, thématique et financier) des futurs NPRU, la Région ne financera que les études adossées aux priorités qu'elle entend soutenir pour chaque projet ; cela concerne :

- les études globales pré-opérationnelles, type master plan
- des études complémentaires sur des thématiques telles que le développement économique des quartiers, l'inscription du projet dans la TRI....

Ces opérations feront l'objet d'une instruction par les instances régionales au fur et à mesure de leur opérationnalité selon les modalités d'intervention fixées. Les dossiers de demande de subvention seront instruits sur la base des consultations engagées par le maître d'ouvrage afin de définir les modalités de calcul de la dépense subventionnable propre à chaque opération dans la limite des crédits réservés et sous réserve du budget annuel régional.

La signature des protocoles et la participation régionale aux financements des études précisées ci-dessus n'engagent pas la Région ni sur la définition des périmètres étudiés ni sur le financement des opérations d'investissement futures qui interviendront dans la définition et les discussions des conventions opérationnelles de chaque Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

## 8.2.2. Participation financière de l'ANRU

| 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Photographie de l'occupation sociale | CUA | CUA | 30 000 | 25% | 7 500 | 2016 | 1 an |
| Etude juridique | Cité Jean Jaurès | Ville d'Arras | 35 000 | 50% | 17 500 | 2016 | 1 an |
| Etudes de sols - Prévention des risques | Cité Jean Jaurès | Ville d'Arras | 150 000 | 50% | 75 000 | 2016 | 1 an |
| Mission d'accompagnement au changement | Cité Jean Jaurès | Pas de Calais Habitat | 40 000 | 50% | 20 000 | 2016 | 1 an |
| **TOTAL** | | | **255 000** | | **120 000** | | |

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 par quartier.

## 8.2.3. Participation financière de la Caisse des Dépôts

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 4. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

| Libellé précis de l'opération | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Réalisation d'une maquette St Michel | Résidence St Michel | CUA | 10 000 | 40 % | 4 000 | | 2016 | 6mois |
| Etude de programmation pour le devenir du RDC de l'immeuble Pascal - Achicourt | Résidence des 4As Achicourt | Pas de Calais Habitat | 30 000 | 50% | 15 000 | | 2016 | 1an |
| Etude de programmation équipement de proximité - Arras | Cité Jean Jaurès | Ville d'Arras | 20 000 | 50% | 10 000 | | 2016 | 1 an |
| Etude urbaine phases 3 et 4<br>Baudimont Arras | Quartier Baudimont | CUA | 31 955 | 20% | 6 400 | | 2017-2018 | 2ans |
| **TOTAL** | | | **91 955** | | **35 400** | | | |

## *Article 9. Durée du protocole*

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier ; les études devront être finalisées au maximum 18 mois après la date de signature. L'ensemble du programme de travail devra être achevé à la date d'échéance du protocole. De ce protocole unique à l'échelle du multi sites, s'en suivra 5 conventions opérationnelles par quartier.

A noter : le règlement de l'ANRU impose une durée unique de protocole. Toutefois, au regard de la spécificité du multi site, une dérogation est sollicitée auprès de l'ANRU (en cours d'instruction).

Cette dérogation permettrait de moduler la durée des études du protocole par quartier tel que proposé ci-dessous :

- Résidence St Michel – Arras : 6 mois (*)
- Résidence des 4 As – Achicourt : 1 an
- Cité Jean Jaurès – Arras : 1 an

- Ilot Kemmel Cassel Gris Nez – St Nicolas Lez Arras : 6 mois (pour une première tranche d'identification des sites associés)
- Résidence Baudimont – Arras : 18 mois

***(*) Des demandes de démarrage anticipé de travaux pour la rénovation urbaine de la Résidence St Michel à Arras***

Concernant la résidence St Michel, le plan de référence validé a été traduit en découpage opérationnel et un calendrier d'intervention a été bâti en coordination avec les différentes maitrises d'ouvrages. Le projet peut à ce jour, rentrer en phase opérationnelle. Les partenaires ont procédé à un report d'un an pour viser un démarrage des travaux fin 2018 afin de respecter la durée minimum du protocole.

Pour autant, les délais de procédure de concours de maitrise d'œuvre et d'appel d'offres imposent un démarrage du processus au 1er trimestre 2016. C'est pourquoi, les partenaires ont sollicité une autorisation de démarrage anticipée de travaux pour le concours de maitrise d'œuvre porté par Pas de Calais Habitat. Cette autorisation est en cours d'instruction. Il est rappelé que cette autorisation ne préjuge pas d'un financement de l'opération par l'Agence.

Par ailleurs, le projet de rénovation urbaine du quartier prévoit la relocalisation en proximité de l'école maternelle BRASSENS souffrant d'une stigmatisation au vue de sa configuration et de son implantation.

Afin de permettre d'engager les travaux sur les logements, il a été convenu de relocaliser au préalable l'école maternelle; l'ambition des travaux n'étant pas compatible avec la présence d'enfants en bas âge.

## *Article 10. 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.

## *Article 11. Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014*

**Une démarche autour du peuplement : vers une stratégie d'équilibre solidaire de l'habitat s'engage et sera officialisée à travers la Conférence Intercommunale du Logement qui s'organise avant la fin 2015.**

Les orientations stratégiques découlant de l'ambition politique de la CUA sont en cours de débat au sein de l'exécutif.
Elles portent sur :

- La réponse aux attentes et aux besoins des ménages en matière de logement et d'hébergement dans le respect de l'équité et du droit au logement
- La prévention des risques de ghettoïsation en veillant à l'équilibre solidaire du territoire
- Le fait de donner envie aux ménages de rester ou d'habiter sur le territoire

- La création d'une nouvelle gouvernance des dispositifs spécifiques d'accès au logement pour le traitement des situations complexes.

Pour répondre à la fois aux observations locales et aux nouvelles obligations légales du plan de gestion de la demande en logement (art. 47 – Loi Alur) et de la convention intercommunale des attributions (art. 8 – loi Lamy), il est convenu d'instituer la Conférence Communautaire de Peuplement à l'automne 2015. Elle portera sur :

- Le partage des valeurs et des orientations stratégiques énoncées ci-dessus
- Un échange autour des objectifs qui en découlent
- Une proposition d'élaboration d'une Charte fondatrice formalisant la démarche globale
- Une consultation sur la décision de formaliser une convention intercommunale d'attribution et un plan de gestion patrimoniale de la demande

Par ailleurs, un groupe de travail rassemblant les membres des cellules relogements réunies dans le cadre des 2 PRU présents sur le territoire communautaire s'est réuni afin d'évaluer les ponts positifs, les points négatifs et les marges de progrès dans 3 domaines :

- Le faire ensemble
- Le parcours résidentiel
- Les règles de relogement

Cela a amené à la rédaction d'une charte de relogement à l'échelle du multisites qui sera proposée prochainement aux élus locaux et à l'interbailleur.

## *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.

### *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 par l'ANRU

### 12.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 4 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 130 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 4. 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 la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 4, 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.

### 12.3.3 Le financement des opérations par la Région

En cohérence avec le cadre d'intervention régional (délibéré en CP du 6 juillet 2015) relatif aux volets territorial, thématique et financier) des futurs NPRU, il est souligné que la Région ne financera que les études adossées aux priorités qu'elle entend soutenir pour chaque projet ; cela concerne :
- les études globales pré-opérationnelles, type master plan
- des études complémentaires sur des thématiques telles que le développement économique des quartiers, l'inscription du projet dans la TRI....

La participation financière de la Région à ces études est subordonnée à une validation technique préalable des cahiers des charges soit par les services régionaux instructeurs du NPRU ou des directions opérationnelles si le financement relève de crédits de droit commun de la Région
Ces opérations feront l'objet d'une instruction par les instances régionales au fur et à mesure de leur opérationnalité selon les modalités d'intervention fixées. Les dossiers de demande de subvention seront instruits sur la base des consultations engagées par le maître d'ouvrage afin de définir les modalités de calcul de la dépense subventionnable propre à chaque opération dans la limite des crédits réservés et sous réserve du budget annuel régional.
La signature des protocoles et la participation régionale aux financements des études précisées ci-dessus n'engagent pas la Région ni sur la définition des périmètres étudiés ni sur le financement des opérations d'investissement futures qui interviendront dans la définition et les discussions des conventions opérationnelles de chaque Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

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

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

## 12.5 - Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

## 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.

Le présent protocole est établi en … exemplaires originaux,

**Signé à** Arras le 03 FEV. 2016

| Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine | | Pour la Communauté Urbaine d'Arras |
|---|---|---|
| | | |
| La Préfète, déléguée territoriale de l'ANRU | | Le Président |

| Pour la ville d'Arras | | Pour la Ville de Saint Nicolas Lez Arras |
|---|---|---|
| | | |
| Le Maire | | Le Maire |

| Pour la ville d'Achicourt | | Pour le Conseil Régional |
|---|---|---|
| | | |
| Le Maire | | Le Président |

| Pour Pas de Calais Habitat | | Pour la Caisse des dépôts |
|---|---|---|
| F. CREPIN | | |
| Le Président | | Le Directeur |

**Annexes**

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

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

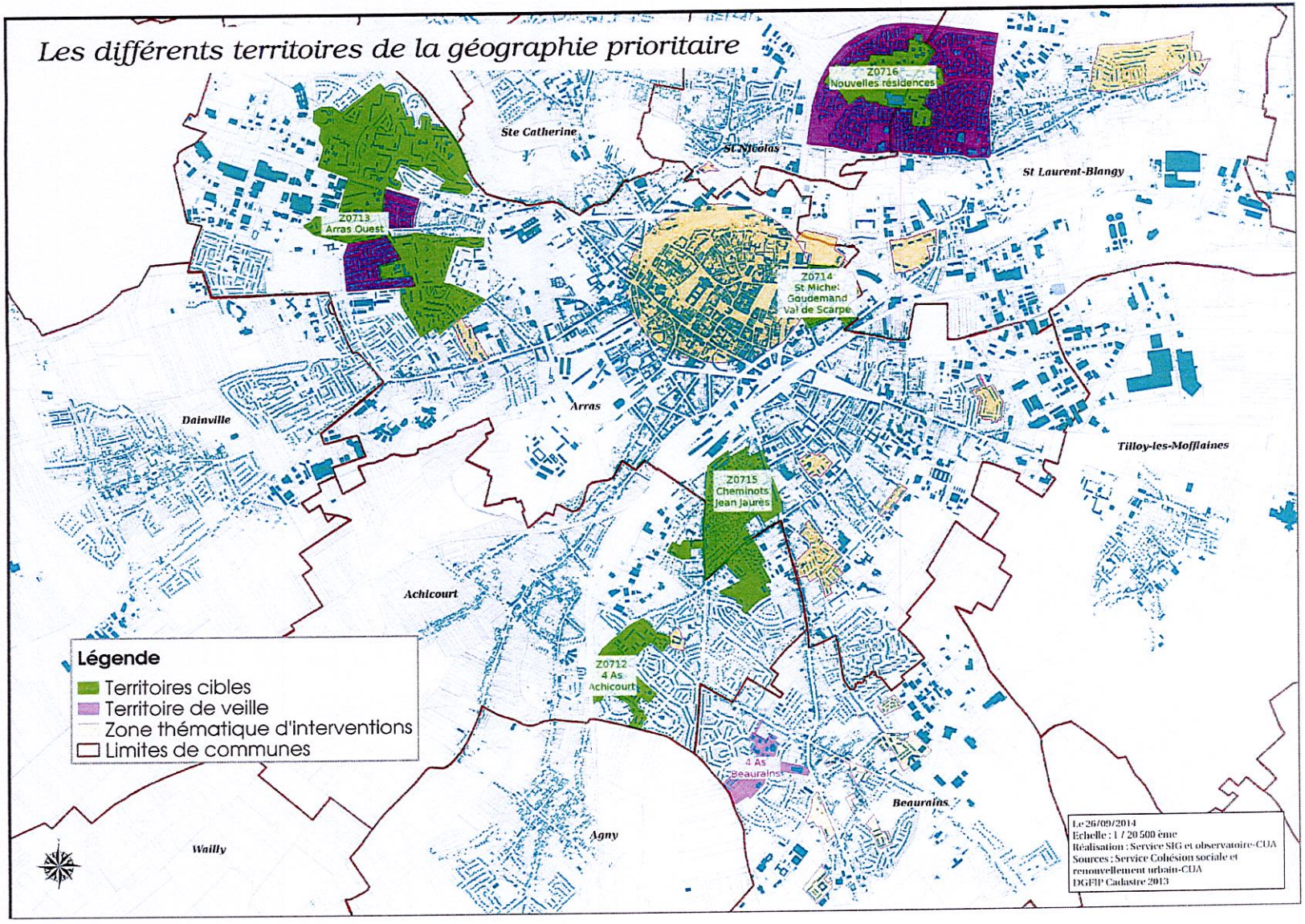
3. STRATEGIES PAR QUARTIERS :
   Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
   Vocation
   Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
   Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.

4. Tableau financier du protocole.

# ANNEXES

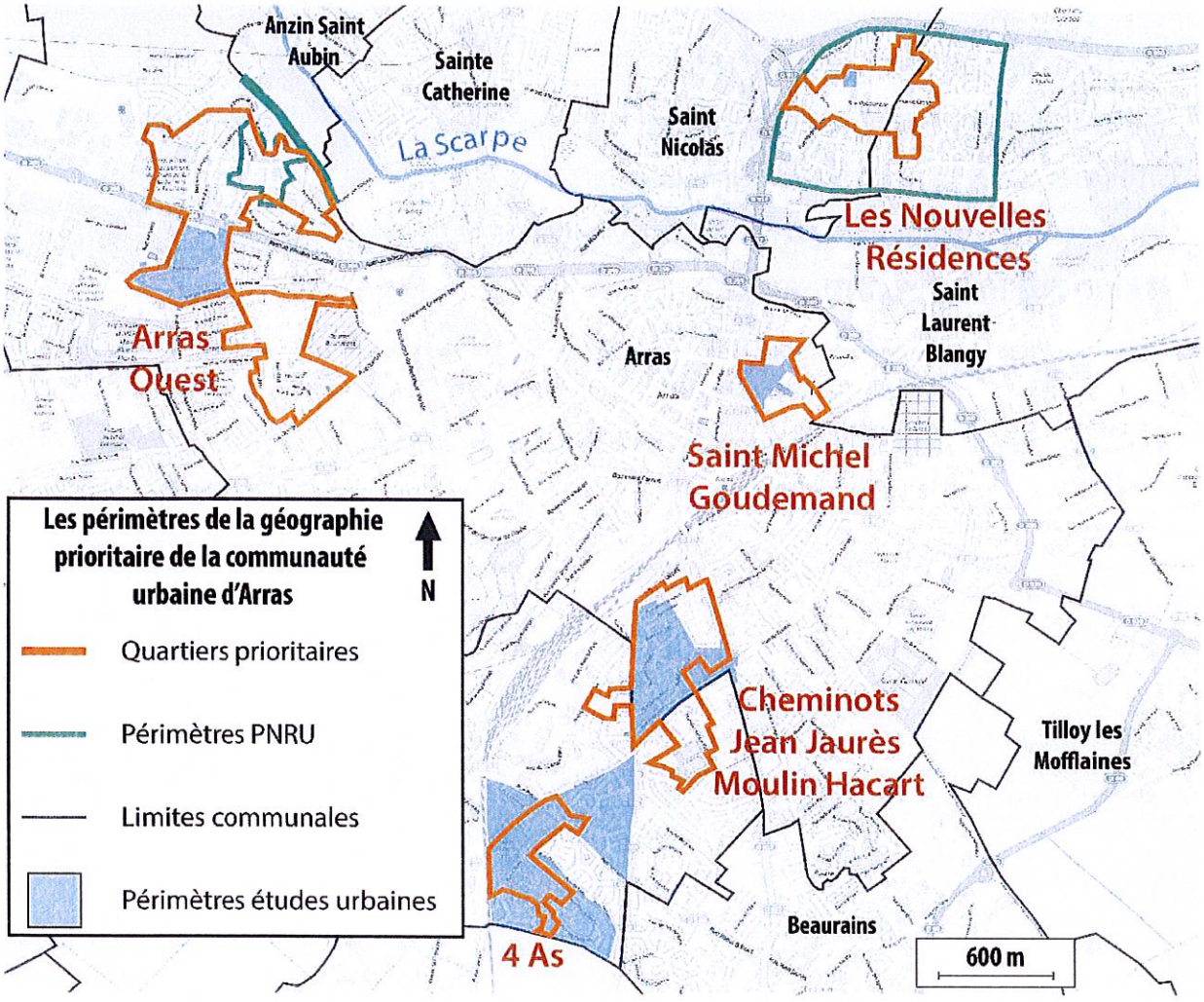
# ANNEXE 1

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


Les différents territoires de la géographie prioritaire
Z0716
Nouvelles résidences
Ste Catherine
St Nicolas
St Laurent-Blangy
Z0713
Arras Ouest
Z0714
St Michel
Goudemand
Val de Scarpe
Arras
Dainville
Tilloy-les-Mofflaines
Z0715
Cheminots
Jean Jaurès
Achicourt
Légende
Territoires cibles
Territoire de veille
Zone thématique d'interventions
Limites de communes
Z0712
4 As
Achicourt
4 As
Beaurains
Beaurains
Agny
Wailly
Le 26/09/2014
Echelle : 1 / 20 500 ème
Réalisation : Service SIG et observatoire-CUA
Sources : Service Cohésion sociale et renouvellement urbain-CUA
DGFIP Cadastre 2013

# ANNEXE 2

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



# ANNEXE 3

*Stratégie par quartier (plans, synthèse des diagnostics et études)*

- ⇨ Résidence Saint Michel – Arras
- ⇨ Résidence des 4 As – Achicourt
- ⇨ Cité Jean Jaurès – Arras
- ⇨ Ilôt Kemmel Cassel Gris-Nez – Saint Nicolas lez Arras
- ⇨ Résidence Baudimont - Arras

Nombre de logements sociaux sur la commune : 6 940
Nombre de logements sur la zone prioritaire : 653
Nombre de logements intégrés au périmètre de RU : 412



# ANNEXE STRATEGIE PAR QUARTIER

# Résidence St Michel

## Arras






Abords des



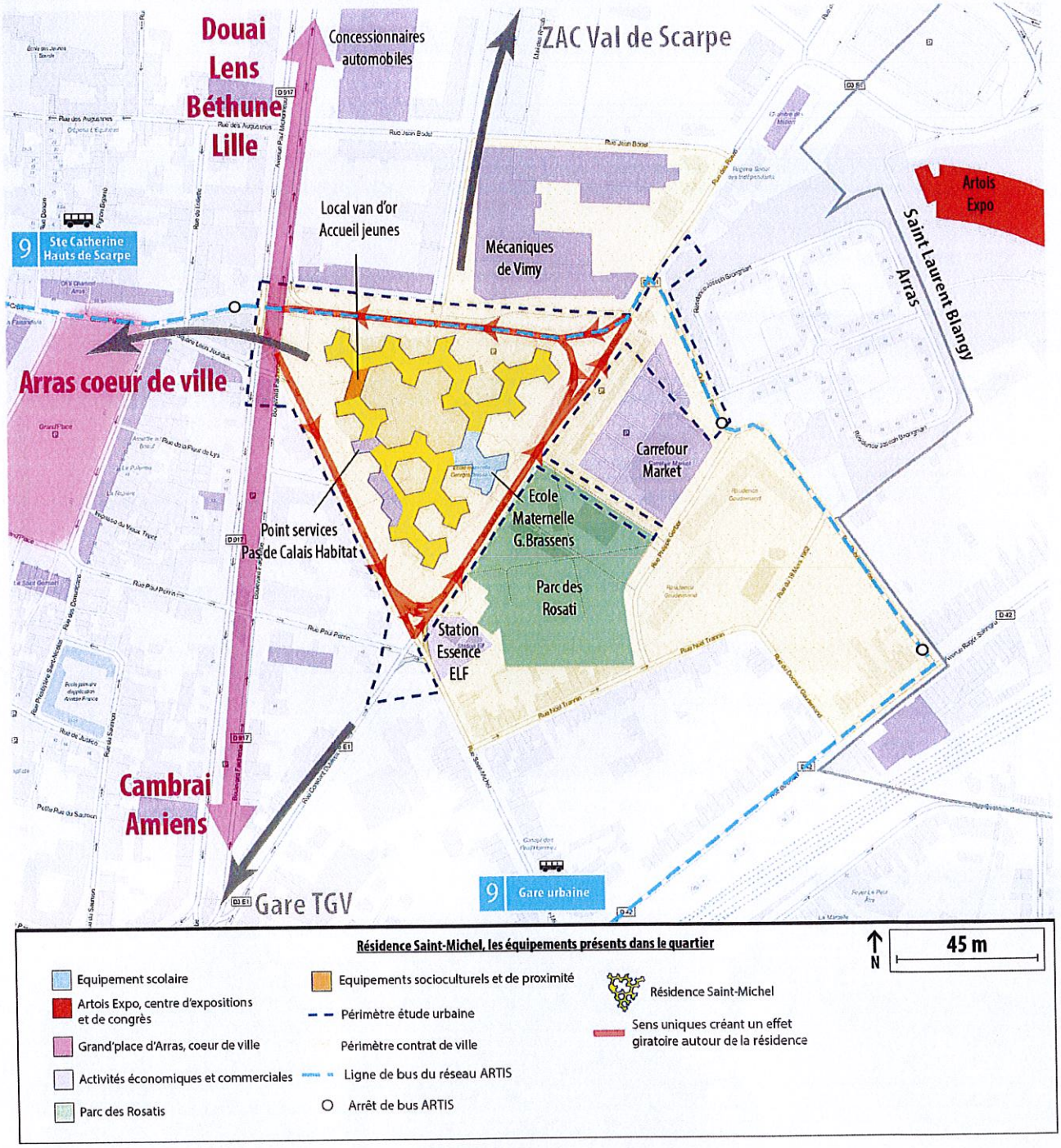
Depuis la rue Legay



Depuis le Mail des

## CARTE DE DIAGNOSTIC

## *Résidence St Michel*



# *Résidence St Michel*
## *Objectifs d'intervention*

**Périmètre :**
La résidence St Michel fait partie de la zone prioritaire « Résidence ST Michel – Goudemand Arras » inscrite dans le Contrat de Ville de l'agglomération « Z0714 »

**Quelques données sociales de la zone prioritaire :**
2107 habitants
Revenu fiscal médian : 10900 €

**Etudes réalisées au service du renouvellement urbain de la résidence St Michel :**
- Étude sur le patrimoine de Pas-de-Calais habitat – PdCh - 2008
- Étude sur les zones gelées du PLU d'Arras – CUA 2011
- Etude urbaine-CUA 2012 : 54 230 € HT
- Étude de circulation – CUA – 2011/2013
- AMO Participation des habitants – Ville d'Arras 2013-2014
- Étude sur les écoles – Ville d'Arras – 2013-2014

## 1. La vocation du quartier Saint Michel

Ce secteur situé en centre-ville d'Arras a pour vocation d'être conforté d'offre de logement social et pleinement intégré au centre-ville.
L'objectif est de faire perdurer sa vocation sociale tout en diversifiant les publics accueillis notamment grâce aux réhabilitations et au peuplement (accueil de personnes âgées).
Ce quartier social devra être, grâce au renouvellement urbain, intégré au centre-ville tant de manière architecturale et urbanistique (ouverture, désenclavement) que socialement (mixité sociale, intergénérationnelle).

## 2. Présentation du quartier et de ses dysfonctionnements:

Ce secteur se situe sur la commune d'Arras en centre-ville

Cet ensemble est constitué de 412 logements locatifs sociaux répartis sur 24 bâtiments variant de 3 à 8 étages.

***Les atouts du quartier :***

La Résidence St Michel a été construite dans les années 1980 et relève d'une architecture proliférante qui se déroule autour d'un cœur d'ilot sur dalle.

Elle est située comme précisé plus haut, en cœur de ville, à 100 m de la Grande Place, en entrée de ville et en mitoyenneté de la ZAC Val de Scarpe, territoire en fort développement et en reconquête de la Scarpe, rivière canalisée. Ce quartier est donc bien desservi en transports en commun et a accès à de nombreuses aménités. La gare d'Arras est également localisée non loin de la résidence.

Un équipement commercial est présent en proximité ainsi qu'un parc urbain, le parc des Rosati aménagé par la Ville d'Arras pour créer un trait d'union avec la résidence Goudemand autre composante de la zone prioritaire, propice aux rencontres entre les habitants de différents âges.

***Les points faibles et dysfonctionnements :***

La résidence a un fonctionnement sociale et urbain propre connaissant un fort turn over avec une image stigmatisée et une tendance à un repli sur soi.

Ce sentiment de repli s'explique par la configuration urbaine de la Résidence St Michel : ilot d'habitations peu perméable aux cheminements piétons, peu lisible en terme de fonctionnement, et ceinturée par des rues de 2 à 3 voies en sens unique, créant un effet « giratoire » autour de l'ilot.

Par ailleurs, le socle de la résidence constituant le parking en ouvrage se trouve d'un côté enterré avec un niveau de rue supérieur au rez de chaussée commercial, et constitue la façade principale d'un autre côté de l'ilot.

La nécessité d'agir sur ce patrimoine vieillissant a été guidée par l'enjeu d'ouverture ; raccrocher cette résidence à son environnement proche et agir sur le fonctionnement social entre habitants généré par la promiscuité et les vis à vis.

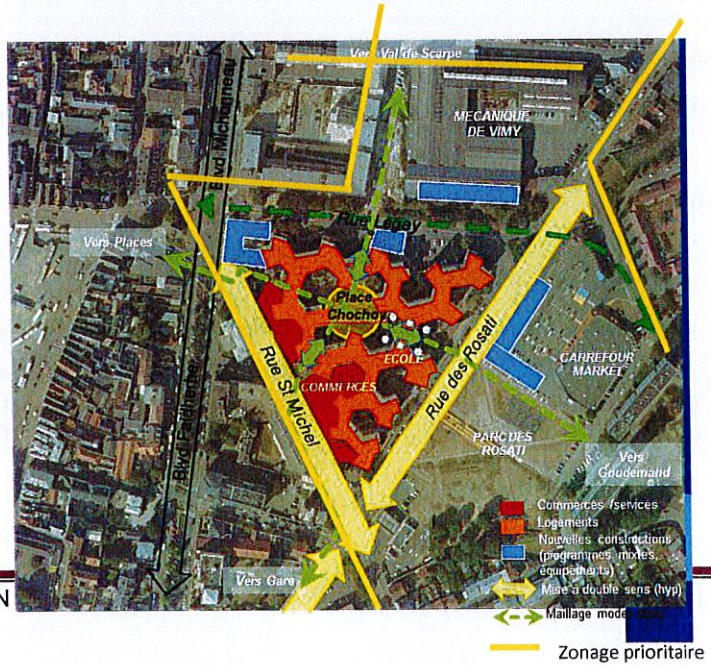
## 3. Les objectifs :

Suite à une première étude lancée par Pas de Calais habitat en 2010, la communauté urbaine a engagé une étude urbaine en juin 2012 avec l'ensemble des partenaires dont les habitants constitués en comité d'usagers depuis l'élaboration de la phase diagnostic.

En complément, la ville d'Arras a mené une enquête porte à porte qui a permis de cerner de manière beaucoup plus fine l'occupation sociale de la résidence. Cette enquête nous apporte les conclusions suivantes : une majorité des familles ne souhaite pas quitter le quartier ; les raisons des demandes de mutations sociales : cherté des loyers et montant des factures énergétiques. Dans le fonctionnement de la résidence, on peut noter : « *Plusieurs St-Michel* » en fonction que son entrée se situe sur rue ou sur dalle, en fonction de la hauteur des immeubles. Le taux de rotation est de plus en plus important : 18% en 2013.

La seconde phase de l'étude urbaine a permis de définir la stratégie d'intervention sur le quartier et son environnement. De cette stratégie d'intervention a émergé le futur schéma d'aménagement du quartier.

*Schéma d'intention*



## Objectif 1 : intégrer le quartier à la ville en l'ouvrant et le désenclavant

### Etat des lieux

Le quartier est situé en plein centre-ville, il souffre toutefois de la fermeture de son architecture proliférante, avec très peu de lisibilité des liaisons.

Le quartier est encerclé par un flux de circulation automobile, des espaces chaotiques entre le bâti et la rue, et des accès au parking très stigmatisant.

Les bâtiments ne dialoguent pas avec les rues au regard des différences de niveaux entre le niveau des rues et celui de la dalle/place centrale.

### Déclinaison en objectifs opérationnels

- Améliorer la sécurité des déplacements et diminuer la circulation par une intervention sur le plan de circulation et plus particulièrement par la mise en place de double sens de circulation sur les rues St Michel et Rosati et en introduisant un langage plus urbain.
- Créer des liens entre la résidence St Michel, le mail des Rosati et les quartiers voisins (passerelle au-dessus de la Scarpe financée dans le cadre du PRU des Nouvelles Résidences), la résidence Goudemand et au-delà (gare, Artois Expo...)
- Désenclaver la résidence en donnant une lisibilité d'accès et de traversées piétonnes de cet ilot à l'intérieur de la résidence
- Créer une limite claire entre l'espace public et l'espace privé aux abords des immeubles et sur dalle
- Travailler sur le « socle » de la résidence avec l'intervention sur les rampes d'accès au parking, créant un obstacle à l'accessibilité de la résidence
- Revaloriser la rue des Rosati avec la reconquête du parking bas du Carrefour Market
- Faire de la rue Legay, un espace partagé pour renouer la résidence St Michel avec le nouveau quartier Val de Scarpe
- Redonner une nouvelle façade à la résidence sur le Boulevard Michonneau, entrée de ville et améliorer le confort thermique des bâtiments
- Poursuivre le maillage doux nord sud des places du cœur de ville au Val de Scarpe et ses équipements de loisirs, jusqu'aux Nouvelles Résidences, à St Nicolas lez Arras et St Laurent Blangy
- Poursuivre la démarche de GUP dans l'attente des investissements lourds

## Objectif 2 : mettre en valeur cette offre sociale de logements

### Etat des lieux

La Résidence souffre d'une organisation introvertie se superposant à une occupation sociale peu diversifiée.

Elle est composée de grands logements concentrés sur certaines entrées.

**Déclinaison en objectifs opérationnels**

- Ouvrir la résidence à travers la démolition de logements au service du désenclavement
- Réhabiliter les logements en améliorant leur confort thermique
- Repenser les accès piétons au parking en sous-sol
- Créer des halls traversant pour un adressage depuis les rues
- Travailler au peuplement de certaines cages d'escaliers fragiles
- A terme : introduire de la diversification en termes de statuts des logements avec de l'accession sociale à la propriété à travers une vente HLM
- Reconstituer les logements démolis à l'échelle de la commune d'Arras au regard des objectifs de la ville inscrits au PLH

## Objectif 3: Rendre le quartier plus attractif et dynamique

**Etat des lieux**

La Résidence bénéficie de nombreux services en son sein ou à proximité immédiate : école, commerces, offres de santé (pharmacie, pôle médical, cœur de ville arrageois...)

Toutefois, certains d'entre eux, notamment l'école, souffre d'une stigmatisation et d'un évitement scolaire.

L'enjeu est de conforter l'offre de services et les commerces existants. Le choix politique a été fait de créer un groupe scolaire plus attractif en le « sortant » de la zone prioritaire, tout en garantissant sa proximité.

**Déclinaison en objectifs opérationnels**

- Délocaliser l'école maternelle Brassens, située dans la résidence pour la création d'un groupe scolaire sur le Val de Scarpe
- Conforter l'offre de services existante autour de la famille (Maison des Parents)- petite enfance par l'arrivée du centre social et des permanences sociales
- Maintenir les commerces de proximité actuels en leur offrant davantage de visibilité
- Accompagner la restructuration du Carrefour Market en garantissant sa présence dans la proximité
- Être en veille sur l'avenir des « Mécaniques de Vimy », dernière usine de ce secteur dans le domaine de la mécanique de précision

## Objectif 4 : impliquer les habitants dans le processus du projet

**Etat des lieux**

Un comité d'usagers a été créé depuis mai 2012. Il est composé d'habitants volontaires, du comité d'habitants, du gardien, de la référente sociale du CCAS, de l'éducatrice de la Maison des Parents et de l'animateur du Centre social. Il s'est réuni mensuellement pour travailler à leur vision de leur quartier d'aujourd'hui et de demain. Des diagnostics en marchant ont eu lieu permettant à

l'urbaniste expert de mieux appréhender la manière dont le quartier se vit. Le diagnostic a été travaillé avec les habitants.

La ville d'Arras s'est dotée d'une Assistante à maitrise d'ouvrage sur l'animation de cette démarche de participation. Cela a permis de travailler les priorités pour agir sur le quartier, à travers des visites d'autres expériences. C'est dans ce contexte que le projet de quartier intégré au Contrat de Ville a été élaboré. Un travail sur la mémoire collective des lieux s'est engagé.

Une réunion publique s'est tenue en septembre 2013 pour présenter l'avancée des travaux et réflexions sur la rénovation urbaine du quartier. Une seconde réunion s'est tenue en décembre 2015 pour présenter le plan de référence et les différentes hypothèses d'intervention.
Pas de Calais habitat a mis en place son protocole de concertation début 52015 pour définir son programme de réhabilitation. Il se décline en Cafés conversations sur les usages actuels et les besoins, puis sur les propositions.

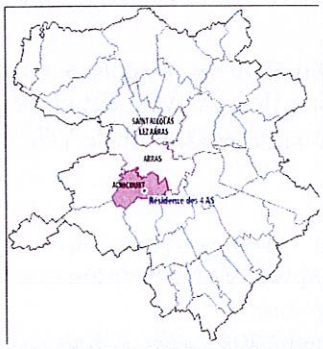
## Déclinaison en objectifs opérationnels

Entre partenaires, il a été convenu de poursuivre une démarche coordonnée à travers :

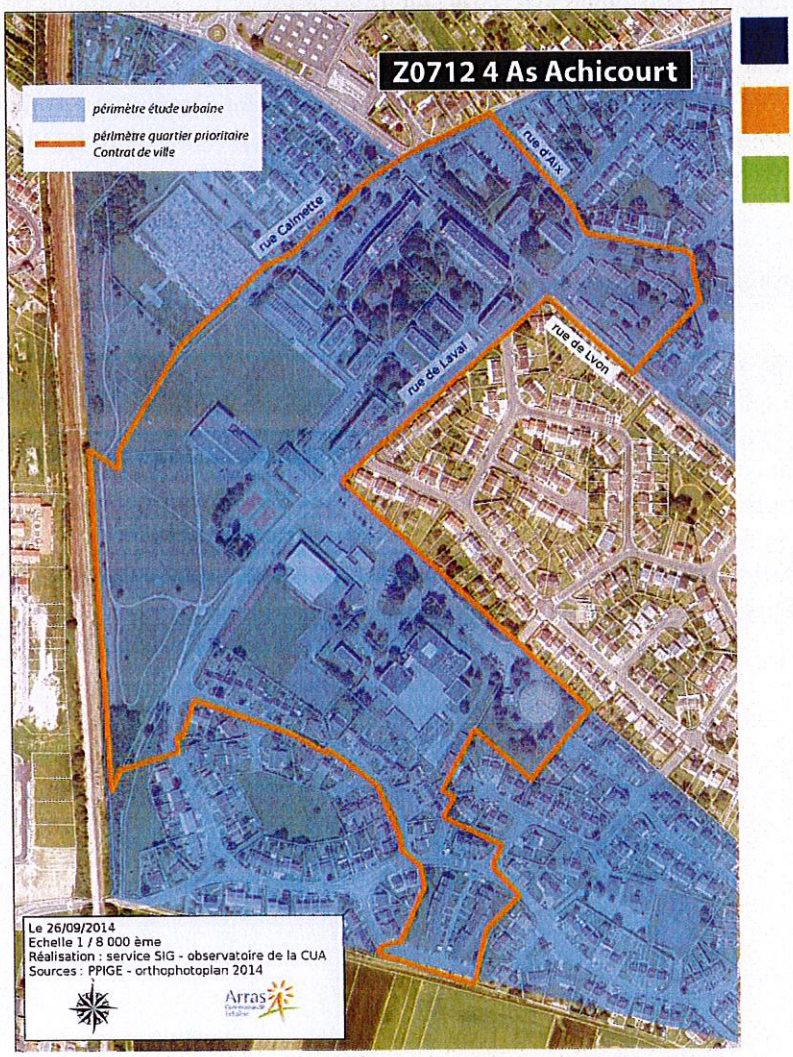
- La relance de la dynamique du comité d'usagers en multipliant les actions de mobilisation
- Continuer le processus d'échanges entre les habitants des différents quartiers du territoire qui ont connu une rénovation urbaine
- Poursuivre la qualification d'habitants qui pourront constituer des relais
- Conforter le travail de mémoire engagé sur le quartier
- Mettre en place la maison du projet avec une permanence dédiée
- Poursuivre le protocole de concertation du bailleur

Nombre de logements sociaux sur la commune : 970
Nombre de logements sur la zone prioritaire : 501
Nombre de logements intégrés au périmètre de RU : 406

# ANNEXE STRATEGIE PAR QUARTIER




## Résidence des 4As
## Achicourt






Rue de Lvon



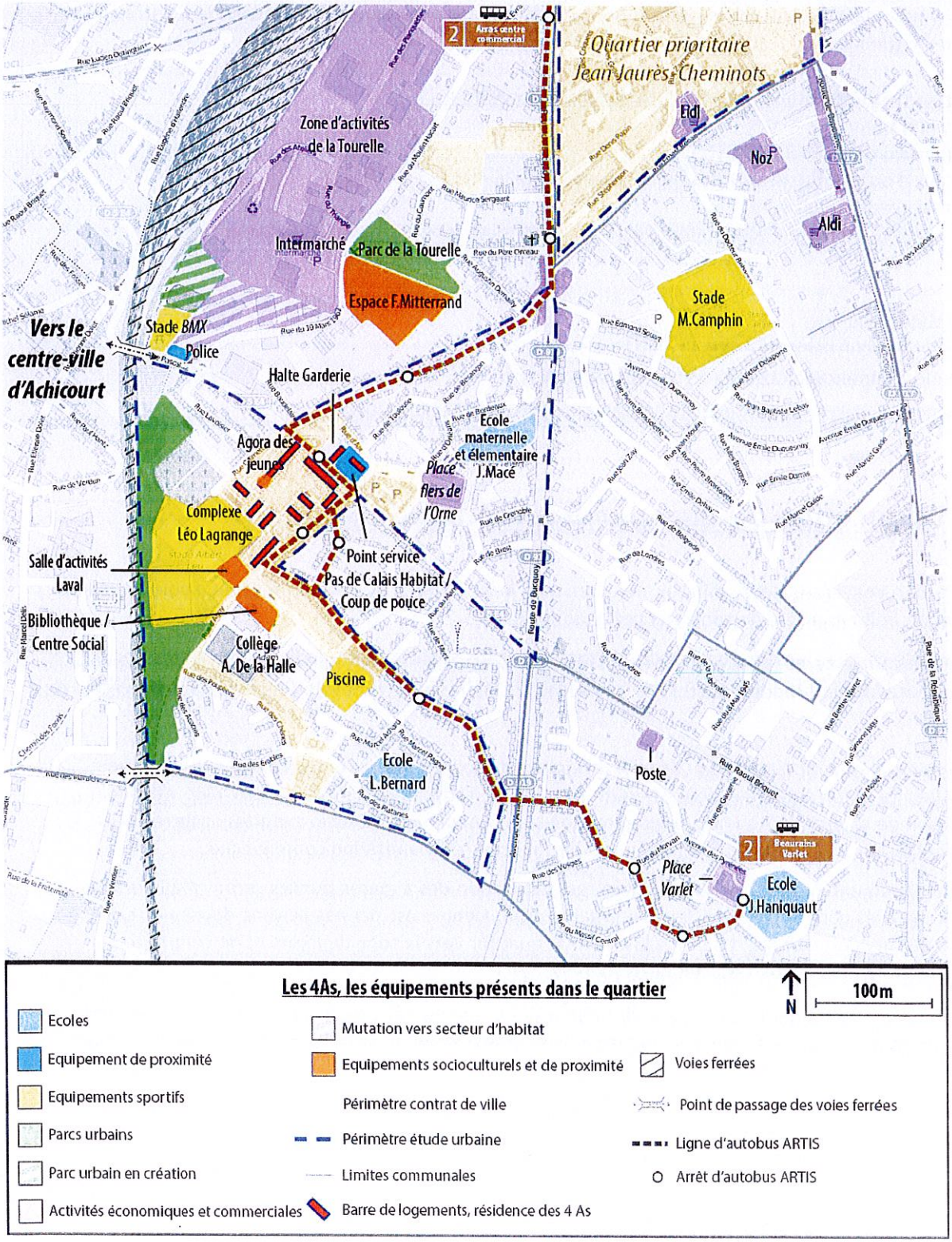
Résidence 4As SIA



Place Flers de l'Orne

## CARTE DE DIAGNOSTIC

## *Résidence des 4As*



# *Résidence des 4As –*
## *Objectifs d'intervention*

**Périmètre :**
La résidence des 4As fait partie de la zone prioritaire « 4As Achicourt» inscrite dans le Contrat de Ville de l'agglomération « Z0712 »

**Quelques données sociales à l'échelle de la zone prioritaire :**
1 040 habitants
Revenu fiscal médian : 9 100 €
Importance du nombre de familles monoparentales (>26,4%)
Précarisation des publics
Importance du nombre d'allocataire et d'allocataires RSA activités (>30%)

**Etudes réalisées :**
- Etude urbaine CUA-2013 : 66 717 € HT
- Etude commerciale CUA-CCI 2013 : 12 000 € HT
- Diagnostic patrimonial et enquête sociale -Pas de Calais Habitat-2013

# 1. La vocation du quartier des 4AS à 10/15 ans

Ce quartier concentre de nombreux équipements à vocation socio – culturelle et sportive, sa rénovation doit permettre de **conforter cette identité**.

**En parallèle ce quartier offre une mixité de logements de qualité**, allant de l'individuel au collectif, du locatif à la propriété (accession privée ou sociale). Cette mixité doit être poursuivie au sein des collectifs.

**La rénovation et la mise en valeur des nombreux services présents sur le quartier** de rayonnement communal et intercommunal doivent permettre de le redynamiser et le rendre plus attractif : rénovation de la piscine, étude de programmation sur les équipements socio culturels : centre social, bibliothèque, relocalisation du multi-accueil et de services, redynamisation commerciale...

**Le développement des liaisons douces et la restructuration des espaces publics** seront réalisés afin de renforcer les connexions avec le tissu urbain voisin. L'enjeu est par ces liaisons douces et cette restructuration des espaces, d'ouvrir également le quartier vers la zone de loisirs et de commerces à proximité et la future zone d'habitat de la Tourelle.

Il existe également un enjeu de connexions de ce quartier au pôle de vie du Moulin (commerces/loisirs) à travers la mutation de la zone d'activités de la Tourelles, incongrue à ce jour.

# 2. Présentation du quartier et de ses dysfonctionnements :

Depuis avril 2013, la Communauté Urbaine d'Arras a engagé une étude urbaine sur la cité des 4AS en collaboration avec la ville d'Achicourt et Pas de Calais Habitat.

Situé au sud de la ville d'Arras, à l'interface entre les 3 grands quartiers qui composent la commune d'Achicourt et à l'est des voies ferrées, **le quartier des 4As** a connu un important développement démographique dans les années 70' qui a débouché sur la création d'ensembles résidentiels HLM: la résidence des 4 As (Pas de Calais Habitat) et la résidence 4As (SIA Habitat). Le quartier dans son ensemble regroupe à lui seul près de 55% de la population ainsi que 60 % de l'habitat social de la commune. Il bénéficie d'une offre de services et d'équipements riche et diversifiée.

A l'échelle du quartier, le diagnostic urbain a fait émerger quelques atouts et dysfonctionnements:

***Points forts:***

- Offre d'équipements et de services, *dont plusieurs à fort rayonnement*
- Générosité des espaces publics et espaces verts
- Proximité trame verte et bleue
- Desserte en transports en commun, itinéraires piétons

***Points faibles:***

- Absence de liens entre quartier pavillonnaire et logements collectifs sociaux
- Déficit de de visibilité des équipements
- Perte de vitesse de la ZA de la Tourelle, et fragilité de la vie commerciale du quartier
- Des espaces verts à réinterroger sur le plan des usages et des fonctions
- Persistance d'une image négative hors et dans le quartier
- Prépondérance de la voiture dans le quartier, problème de vitesse de circulation
- Inconfort urbain sur certains trajets piétonniers

A l'échelle de la résidence des 4AS, du point de vue du fonctionnement social et urbain, ***la résidence des 4AS*** (Pas de Calais Habitat) constitue un ensemble de 406 logements collectifs répartis en 11 bâtiments.

- Elle présente l'image d'un ensemble bien entretenu mais pour autant « vieillissant ».
- La résidence souffre d'un manque d'attractivité et de fragilités sociales
- La résidence est en rupture avec l'environnement urbain à proximité.
- La place de Rouen, cœur d'îlot verdoyant au fort potentiel, est peu visible et fermée sur l'extérieur..
- Malgré l'existence d'une déchetterie à proximité directe la résidence est confrontée ponctuellement à des dépôts sauvages d'encombrants récurrents, principalement au pied du bâtiment rue Pascal.

Un béguinage de 30 logements individuels jouxte l'ensemble collectif. Il accueille des personnes très âgées, isolées. Les loyers sont très attractifs. Pour autant, le cadre bâti est veillissant bien qu'il ait fait l'objet d'une réhabilitation récente.

Plus au sud vers le « Manneret », les 58 logements collectifs de ***la Résidence 4As*** du bailleur SIA Habitat se répartissent entre trois ensembles de bâtiments. Deux d'entre eux sont en vis-à-vis de part et d'autre d'une voie piétonne privée tandis que le troisième est situé perpendiculairement aux autres, le long de la rue publique.

Le cadre est verdoyant, les espaces publics généreux. L'image renvoyée par l'architecture du groupe est plutôt attrayante, avec des immeubles conçus dans l'esprit de « maisons de ville », et un bon entretien du bâti et des espaces extérieurs.

## 3. Les objectifs :

*La première phase de diagnostic a été partagée avec les habitants.*
*La seconde phase de l'étude a permis de définir la stratégie d'intervention à 20 ans sur le périmètre du contrat de ville et de la zone d'activités de la Tourelle, secteur à intégrer dans les réflexions du PLUi en cours d'élaboration.. Un schéma d'aménagement à 6/12 ans a également pu être défini sur le périmètre opérationnel de la cité des 4 AS lors de cette seconde phase de l'étude. Ce schéma d'aménagement est le fruit de plusieurs scénarii étudiés et débattus entre les partenaires.*

### ○ *Partie Nord > long terme*

- Faire évoluer le PLU de la ZA de la Tourelle pour y développer de nouveaux programmes mixtes (activité, habitat, etc.)

### ○ *Partie Sud > court à*

**ESPACES PUBLICS**

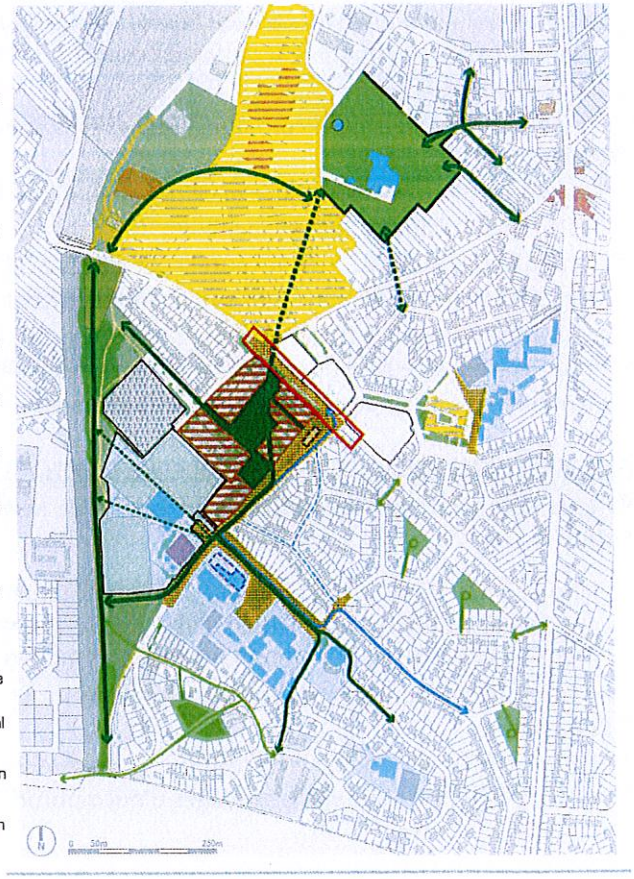
- Réaménagement de l'espace public entre la zone d'équipement et la rue Pascal
- Favoriser les déplacements «actifs» et les continuités urbaines
- Traiter les limites du Parc de la Tourelle
- Réinscrire le coeur d'îlot de la rue des Acacias/Peuplier dans le réseau des espaces publics, avec un programme de type «jardins partagés»
- Restructurer et faire évoluer la séquence d'entrée de quartier, rue Pascal/Cité 4As
- Ouvrir la Place de Rouen et l'inscrire dans le réseau d'espaces publics du quartier
- Préparer le renouvellement de la cité des 4As en définissant de nouveaux îlots résidentiels

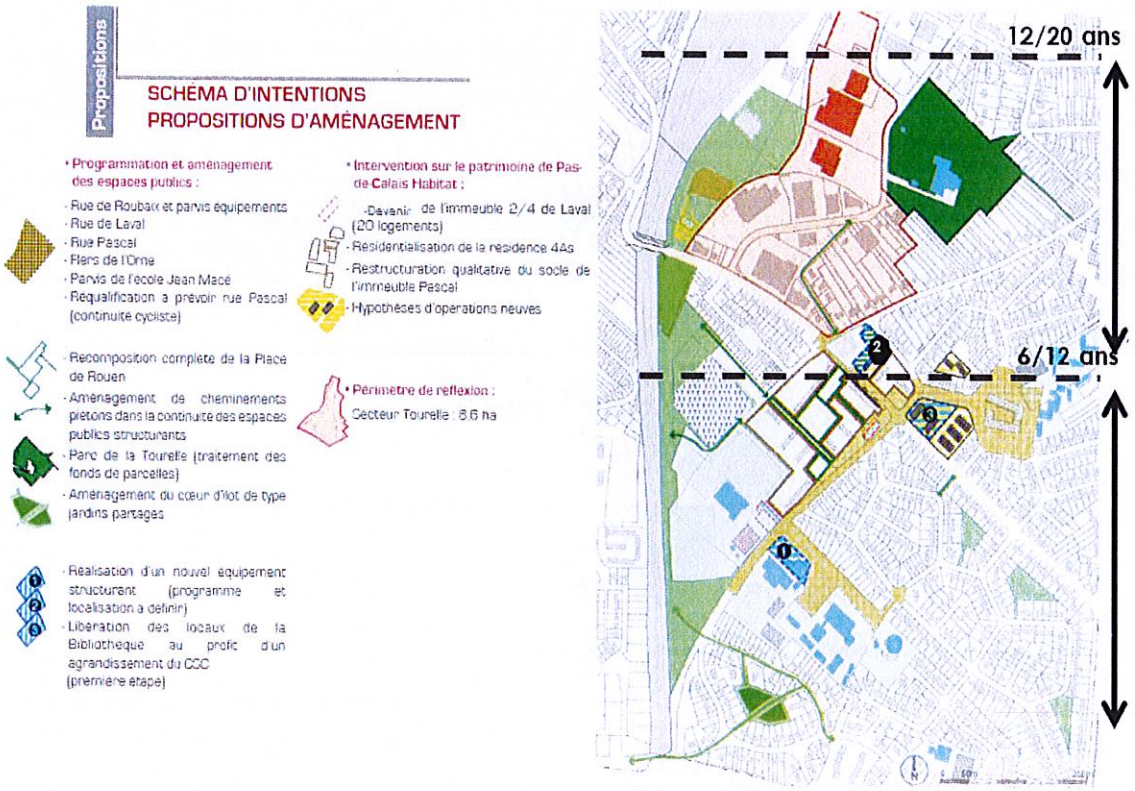
**EQUIPEMENTS**

- Interroger le positionnement urbain du Centre-Socio-Culturel et de la bibliothèque dans le quartier

**HABITAT - URBANISME**

- Préparer le renouvellement de la cité des 4As en définissant de nouveaux îlots résidentiels
- Questionnement relatif à l'avenir de l'immeuble 2/4 rue Laval (démolition)
- Questionnement sur la perspective d'évolution pour les îlots situés en front urbain de la rue Pascal
- Engager la restructuration de la copropriété Flers de l'Orne en immeuble de logements






## Objectif 1 : conforter la richesse de l'offre de services d'équipements et de commerces : maintenir et développer la mixité fonctionnelle du quartier

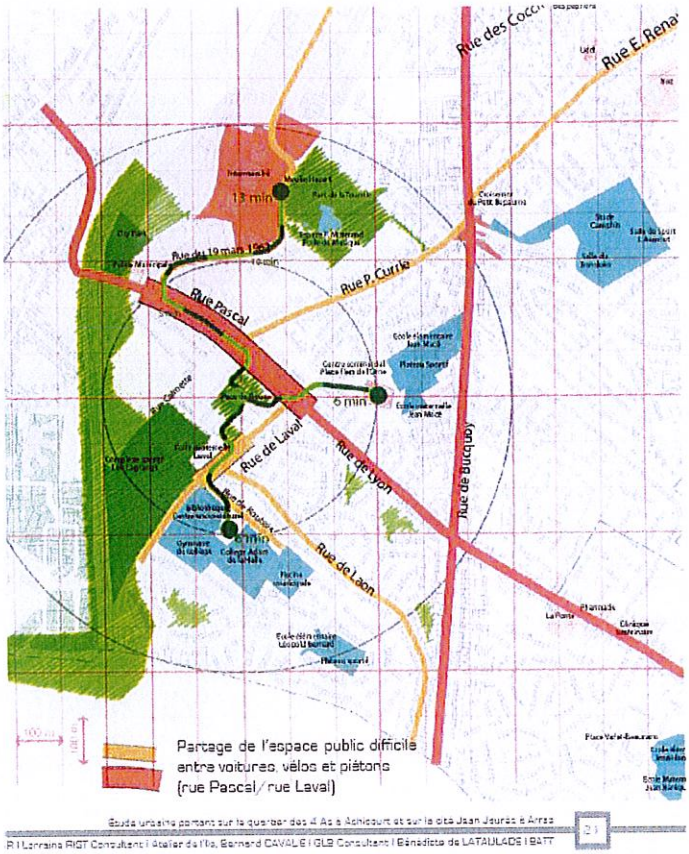
**Etat des lieux**

Une richesse d'équipements publics de rayonnement communal et intercommunal peu lisibles et à mettre aux normes. Une offre commerciale de proximité, en souffrance. Une zone d'activités et de loisirs à proximité immédiate en mutation.

Au sein du quartier, il existe de nombreux équipements et services :

-Ecole maternelle et primaire Jean Macé,
-Collège Adam de la Halle,
-Centre socioculturel
-Bibliothèque municipale
-Piscine
-Complexe multisports Léo Lagrange,
-Multi accueil Les Marmousets
-Mission Locale-Coup de Pouces
-Agora des jeunes
-Plusieurs commerces de proximité en souffrance sur la Place Flers de l'Orne ou en recomposition dans la proximité (zone d'activités et de loisirs : intermarché, jardinerie...)

Ces équipements sont toutefois peu lisibles depuis l'extérieur et peu accessibles.
Les bâtiments, datant des années 70 sont très vieillissants pour certains.




L'enjeu est de conforter la richesse de l'offre de services et d'équipements à l'échelle du quartier, en assurant leur entretien et leur mise aux normes dans les années à venir :

**Déclinaison en objectifs opérationnels :**

- Préciser les orientations sur les équipements à l'échelle du secteur des 4AS en matière d'opportunité d'extension, de relocalisation, et de localisation préférentielle dans le cadre d'une éventuelle construction neuve en lançant une étude de programmation sur les équipements à l'échelle du secteur des 4AS.
- Réhabiliter la piscine tournesol.
- Mettre en valeur l'offre d'équipements positionnés le long de la rue de Roubaix, ainsi qu'à proximité de la place Flers de l'Orne à travers une réhabilitation des équipements et en travaillant sur l'aménagement des espaces publics, l'accessibilité PMR, le traitement des seuils et la signalétique.
- Garantir une meilleure lisibilité et connaissance de l'offre de services et d'équipements existant sur ce secteur, notamment en travaillant sur une plaquette d'information à destination des habitants et des lieux publics.
- Conforter la dynamique engagée de restructuration de la zone commerciale autour d'Intermarché.
- Etudier la possibilité d'implanter quelques commerces de proximité en répondant aux besoins détectés dans l'étude commerciale audiconso réalisée en 2013.

- Engager un diagnostic des entreprises et des activités sur le secteur de la Tourelle ; interroger les besoins de locaux artisanaux sur le secteur.

## Objectif 2 : ouvrir le quartier et le relier à son environnement

**Etat des lieux :**

- Absence de liens entre quartier pavillonnaire et logements collectifs sociaux
- Déficit de de visibilité des équipements
- Perte de vitesse de la ZA de la Tourelle, et fragilité de la vie commerciale du quartier
- Des espaces verts à réinterroger sur le plan des usages et des fonctions
- Persistance d'une image négative hors et dans le quartier
- Prépondérance de la voiture dans le quartier, problème de vitesse de circulation
- Inconfort urbain sur certains trajets piétonniers

**Déclinaison en objectifs opérationnels :**

- Créer un mail structurant le long de la rue de Laval entre le pôle d'équipements rue de Roubaix et la rue Pascal, vers le pôle Jean Macé, en travaillant sur le partage des usages et la qualité des cheminements.
- Réinscrire la place de Rouen dans un réseau d'espaces verts à une échelle plus large, au carrefour de liaisons inter quartiers.
- Ouvrir, et aérer la place de Rouen en étudiant le devenir d'un immeuble de 20 logements (et reconstituer l'offre à l'échelle communale en interrogeant l'offre à produire).
- Redonner un caractère plus urbain et plus qualitatif aux rues de Lyon et Pascal en repensant les aménagements de la rue de Lyon – rue Pascal.
- Engager une réflexion sur la définition d'un périmètre « zone 30 » à l'échelle du quartier.
- Connecter la résidence des 4AS et le secteur de la Tourelle.
- Engager la réflexion sur la mutation urbaine de la zone d'activité de la Tourelle à plus long terme dans le cadre du PLUI ; anticiper la maîtrise foncière.

## Objectif 3 : offrir une mixité de logements de qualité

**Etat des lieux :**

- La résidence présente l'image d'un ensemble bien entretenu mais pour autant « vieillissant ». Elle a déjà fait l'objet d'une réhabilitation (isolation, confort intérieur). Une chaudière écologique (bois) a été installée en 2012, alimentant également une grande partie des équipements du secteur
- La résidence souffre d'un manque d'attractivité, d'une uniformité architecturale, d'un manque de grands logements et de fragilités sociales émergentes.
- Le tissu urbain environnant la résidence HLM est quant à lui constitué d'un ensemble de lotissements individuels à faible densité. L'échelle des bâtiments de la résidence des 4AS est en rupture avec l'échelle globale du quartier.
- La place de Rouen, cœur d'îlot verdoyant au fort potentiel, est peu visible et fermée sur l'extérieur. Les usages et fonctions de cet espace seraient à réinterroger pour replacer ce poumon vert au cœur du fonctionnement du quartier.

- Des points d'apports volontaires de déchets ménagers, situés en périphérie de la résidence, ont été aménagés par la CUA en 2009. Malgré l'existence d'une déchetterie à proximité directe la résidence est confrontée ponctuellement à des dépôts sauvages d'encombrants récurrents, principalement au pied du bâtiment rue Pascal.

**Déclinaison en objectifs opérationnels :**

- Etudier l'évolution du parc à plus long terme par la création d'unités résidentielles autour des bâtiments de la résidence de Pas de Calais Habitat, en travaillant sur l'association bâtiment / parkings.
- Prévenir du risque de dégradation et de pertes d'attractivité du parc social à 10 ans en mettant en place un plan de maintenance concerté avec le bailleur et la commune.
- Améliorer la vie collective de la résidence, notamment dans les bâtiments Grand Rouen et Pascal (hall d'entrée).
- Travailler sur la stratégie de peuplement des résidences

- Réfléchir à la restructuration du secteur « Soir Paisible – Place Flers de l'Orne »
- Etudier les opportunités de diversification du patrimoine bâti, en interrogeant notamment les opportunités foncières, les potentiels de ventes du patrimoine HLM.
- Engager des réflexions sur le devenir de la copropriété privée Place Flers de l'Orne, dégradée et enclavée et sur laquelle les possibilités d'intervention sont limitées

- Formaliser une démarche GUP à l'échelle du quartier, en associant les bailleurs, la commune et les autres partenaires.
- Interroger le devenir des box de garage individuels.
- Mettre à l'étude un projet de locaux 2 roues à l'échelle de la résidence de Pas de Calais Habitat.

## Objectif 4 : mettre en valeur les poumons verts et les espaces publics du quartier

**Etat des lieux :**

Le quartier est bordé par une coulée verte importante longeant la voie ferrée. Il possède également des espaces publics et verts généreux vieillissants et dont les usages ne sont pas bien établis et sont sujets à des dépôts sauvages. Des liaisons douces sont présentes mais peu sécuritaires et les conflits d'usages sont nombreux entre piétons, cyclistes, deux roues motorisés et automobilistes.

**Déclinaison en objectifs opérationnels :**

- Améliorer l'accessibilité de la zone de la Tourelle pour les modes doux, et plus généralement les continuités de cheminements à l'échelle du secteur en les réaménageant, ou en en créant de nouveaux
- Favoriser une gestion différenciée des espaces verts
- Remettre en place le pédibus

- Valoriser la mise en place du Transport A la Demande (TAD) pour les relations inter quartiers
- Traiter la problématique de dépôts sauvages d'encombrants

## Objectif 5 : impliquer les habitants dans le processus du projet

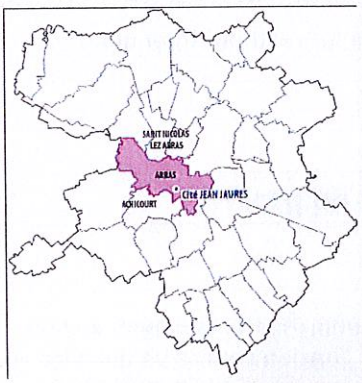
**Etat des lieux :**

Le quartier des 4As est doté d'un comité de quartier qui fonctionne depuis quelques années. Et récemment s'est constitué le Conseil Citoyen de quartier reprenant l'ancien comité de quartier ainsi que de nouveaux membres tels que définis par la loi.

**Déclinaison en objectifs opérationnels :**

- S'appuyer sur le centre socio culturel et l'Agora des jeunes pour analyser les pratiques des espaces publics à l'échelle du quartier, en saisissant le dispositif «jeunes reporters – micro trottoirs »
- Lancer des cafés conversations avec chacun des bailleurs, notamment pour analyser les usages des stationnements et box et échanger sur l'opportunité de locaux 2 roues, ou encore, partager avec les locataires des projets d'amélioration du cadre de vie
- Concerter les habitants sur les aménagements du parvis de l'école Jean Macé, ceux de la rue de Roubaix et les perspectives à l'échelle des équipements
- S'appuyer sur la constitution du Conseil Citoyens

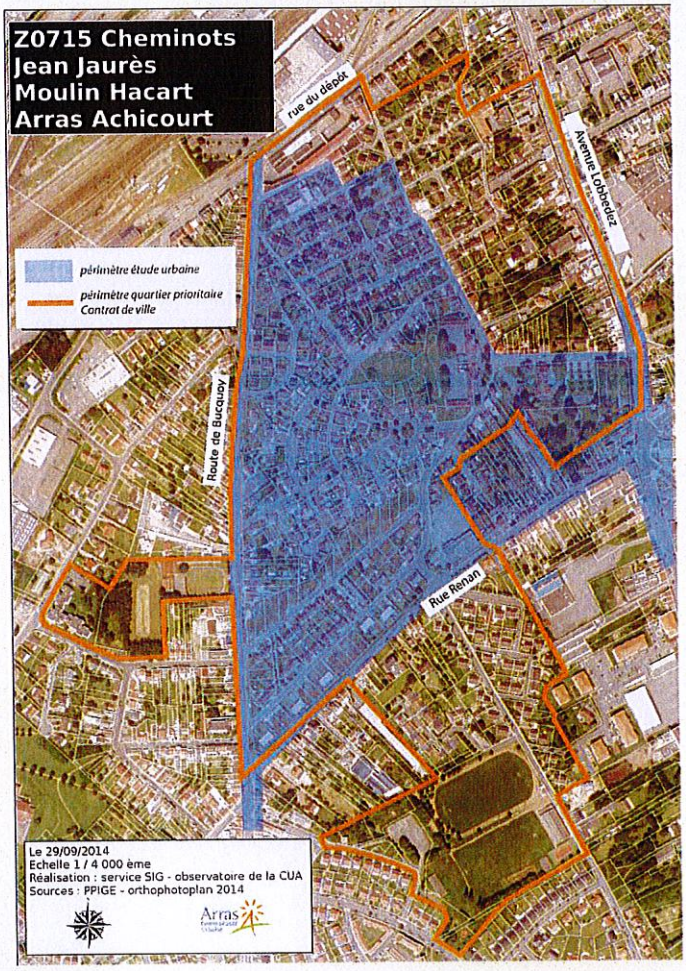
Nombre de logements sociaux sur la commune : 6 940
Nombre de logements sur la zone prioritaire : 370
Nombre de logements intégrés au périmètre de RU : 105




## ANNEXE STRATEGIE PAR QUARTIER

# Cité JEAN JAURES

## Arras






Tressage d'osier vivant



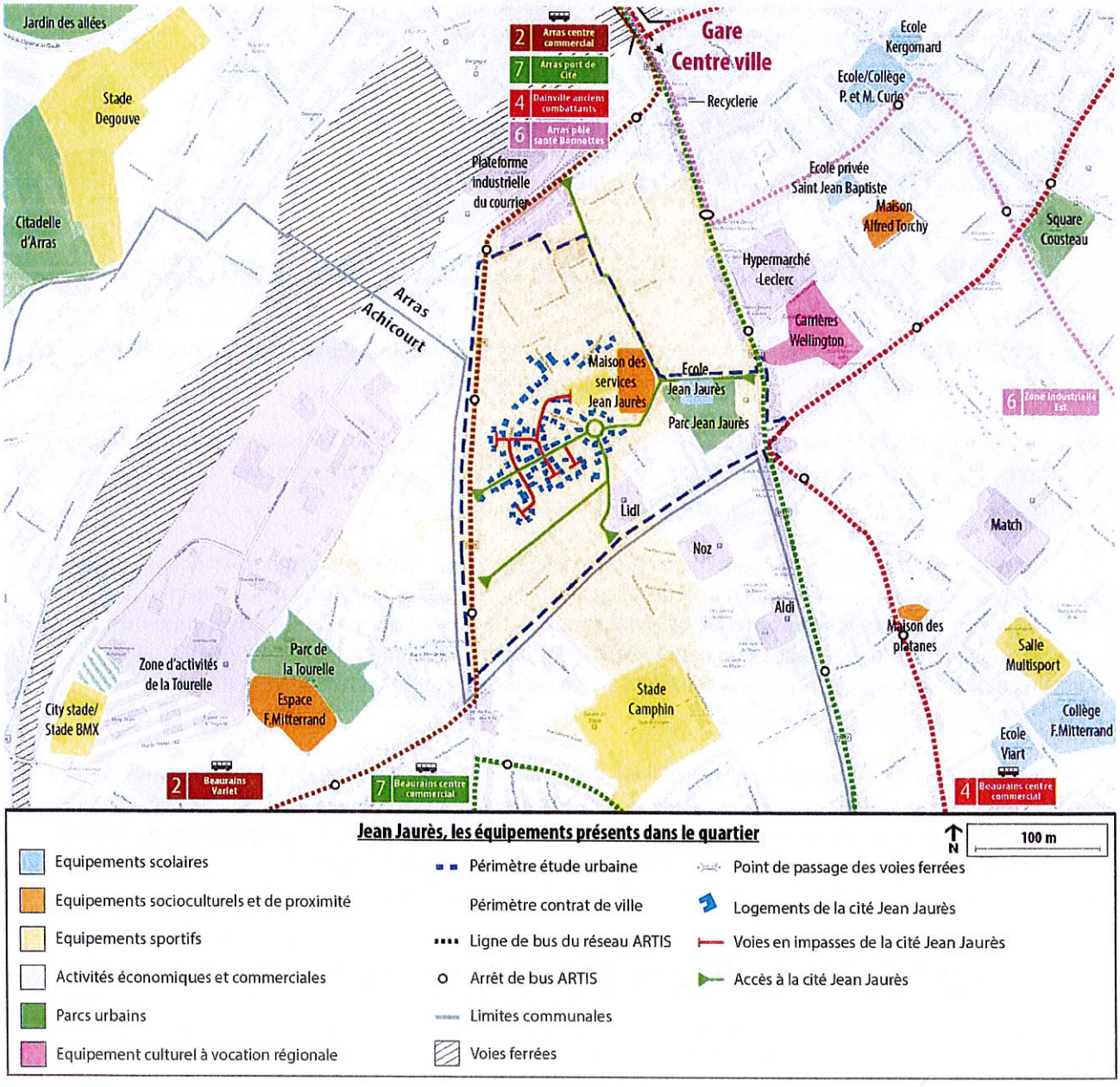
Pavillons du secteur



Avenue J. Jaurès

# CARTE DE DIAGNOSTIC

## *Cité Jean Jaurès*



# Cité JEAN JAURES
## Objectifs d'intervention

**Périmètre**
La cité Jean Jaurès fait partie du quartier prioritaire intercommunal « Cheminots – Jean Jaurès – Moulin Hacart / Arras Achicourt», inscrit dans le Contrat de ville de l'agglomération. « Z0715 »

**Quelques données sociales liées à la cité Jaurès**
Près de 310 habitants
105 LLS individuels avec jardin à l'échelle de la cité Jean Jaurès
Bailleurs: Pas de Calais Habitat, avec gestion locative confiée au PACT

**Etudes réalisées :**
Etude urbaine - CUA- printemps 2013, non soldée : 86 490 € TTC TF+TC
Enquête sociale - Ville- PACT – 2013/2014 – Ingénierie interne
Accompagnement Communication Concertation - Ville 2013-2014 : 28 800 € HT

## 1- La vocation de la cité Jean Jaurès – Arras à 10/15ans

**A 10/15ans, le cap fixé est de réussir à intégrer le quartier et ses habitants dans un fonctionnement de droit commun tant en termes de gestion locative, que d'attribution.**

**Le renouvellement de l'habitat** et **le désenclavement** sont les deux principaux enjeux qui définissent le renouvellement urbain de la cité Jean Jaurès, aujourd'hui déconnectée des autres quartiers d'Arras Sud dans son fonctionnement social et urbain.

Visant à moyen terme l'engagement dans une **opération de renouvellement urbain doux et progressif**, cet ensemble urbain atypique sera repensé dans le respect des attentes des habitants.
Il devrait connaître **une image et une attractivité renouvelée** avec un potentiel de construction de nouveaux logements, des réhabilitations, des expérimentations, une politique de peuplement inter bailleurs, des équipements repensés dans leur enveloppe et leur fonctionnement, des espaces publics remodelés et requalifiés...

Ces objectifs pourront être atteint en travaillant à la fois sur une **stratégie habitat à une échelle élargie** - *impliquant une réflexion inter bailleurs et un accompagnement des publics de Jean Jaurès renforcé* - mais également en travaillant sur **le rôle et la vocation de certains équipements**, vecteurs de mixité et de liens inter quartiers. Les attentions portées aux espaces publics et aux ouvertures accompagneront la mutation progressive du quartier, vers un « Jean Jaurès » de demain.

## 2- Présentation du quartier et de ses dysfonctionnements

Depuis avril 2013, la Communauté Urbaine d'Arras a engagé une étude urbaine sur la cité Jean Jaurès en lien avec la commune, Pas de Calais habitat, le PACT et ICF.

Localisé entre la cité des Cheminots Arras et le secteur Stephenson Papin, cet ensemble de 102 logements individuels avec jardins érigé dans le cadre des relogements d'urgence d'après-guerre forme une enclave au fonctionnement social et urbain spécifiques. Les familles qui y résident sont pour la plupart issues de la communauté des gens du voyage, pour autant sédentarisées depuis plusieurs générations. Elles font l'objet d'une très forte stigmatisation, renforcée par la configuration urbaine du quartier qui ne donne aucune visibilité aux logements.

Les habitants expriment un très fort attachement à leurs logements dans lesquels ils se sont très largement investis pour la plupart. Pour autant, l'état et les caractéristiques des logements interrogent la pérennité du patrimoine.

Le diagnostic du quartier a révélé un certain nombre d'atouts et de dysfonctionnements :

- une **localisation urbaine favorable**, avec de **nombreux pôles d'intérêts** à moins de 15 minutes à pied (gare d'Arras, commerces, services, équipements) ;
- un **quartier tourné sur lui-même**, peu lisible depuis les axes structurants ; pour autant, une bonne accessibilité (desserte en transports en commun)
- une **structure urbaine spécifique**, avec la présence de nombreuses impasses qui limitent l'ouverture du quartier ; des **espaces publics généreux** qui contrastent avec les cités cheminotes avoisinantes ;
- la présence en cœur de quartier d'**équipements leviers** (Maison des Services Publics, école maternelle) dont le potentiel est à révéler, ainsi que d'un site historique d'exception à proximité (carrières Wellington) ;
- **Un patrimoine bâti à réinterroger en termes de pérennité** (typologie de l'offre en décalage, état technique des logements, déclassement, travaux réalisés par les locataires eux-mêmes, coût d'une réhabilitation), et qui génère une **forte attente** de la part des habitants ;
- **Une structure juridique complexe** à l'articulation entre la Ville (propriétaire du foncier), le bailleur Pas de Calais Habitat (propriétaire du bâti dans le cadre d'un bail emphytéotique), et le PACT (gestionnaire locatif), couplée au souhait actuel du bailleur de se désengager de la cité.

Début 2014, un processus de renouvellement urbain doux et progressif a été validé, basé sur une logique croisée d'accompagnement social des ménages dans la durée, d'intervention lourde sur le patrimoine bâti, et de gestion de l'attente dans cette perspective.

Un travail dans la dentelle a ensuite été réalisé pour vérifier la faisabilité socio-spatiale de ce processus, au croisement des données liées à l'occupation sociale, au souhait des habitants et à la stratégie urbaine.

A l'échelle du quartier, le diagnostic urbain a fait émerger des atouts et des dysfonctionnements

***Points forts :***

•Une solidarité intergénérationnelle
•Des habitants avec de nombreuses ressources en terme de savoirs faire
•Des habitants très attachés à leur quartier

•Une localisation géographique attractive
•La présence de logements sociaux individuels avec jardins en cœur de ville, et faibles loyers
•Une offre de services et d'équipements présente en proximité
•Des commerces de proximité
•Des espaces publics généreux, offrant des potentiels
• Une démarche GUP active

***Fragilités socio- urbaines***

•Un quartier et une population stigmatisés, en quête de reconnaissance
•Des difficultés dans l'introduction de la mixité et dans la cohabitation des publics
•Une forte précarité socio-économique et un faible niveau de qualification des ménages

•Un patrimoine bâti désuet (isolation thermique, menuiseries, fonctionnalité...),
•Une configuration urbaine particulière qui contribue à l'enclavement du quartier (voiries, bâtiments en front)
•Des espaces publics peu qualifiés

•Une déconnexion entre l'offre de services et d'équipements en proximité et les publics de Jean Jaurès
•Une complexité de la strate juridique et du jeu d'acteurs

## 3- Les objectifs

***Réflexion autour du projet urbain***

La première phase de « DIAGNOSTIC » de l'étude urbaine a été partagée avec les habitants. Elle a abouti à la construction d'un schéma des invariants présentant les interventions «a minima » sur les espaces publics et les équipements. Ce schéma urbain a fait l'objet d'un travail complémentaire d'enquête sociale (Ville d'Arras / PACT) pour croiser les attentes des habitants à la stratégie urbaine, et étudier la faisabilité d'un processus de renouvellement urbain doux.

### *Carte de synthèse des invariants de la stratégie urbaine*

**HABITAT / amélioration – nouvelle offre**

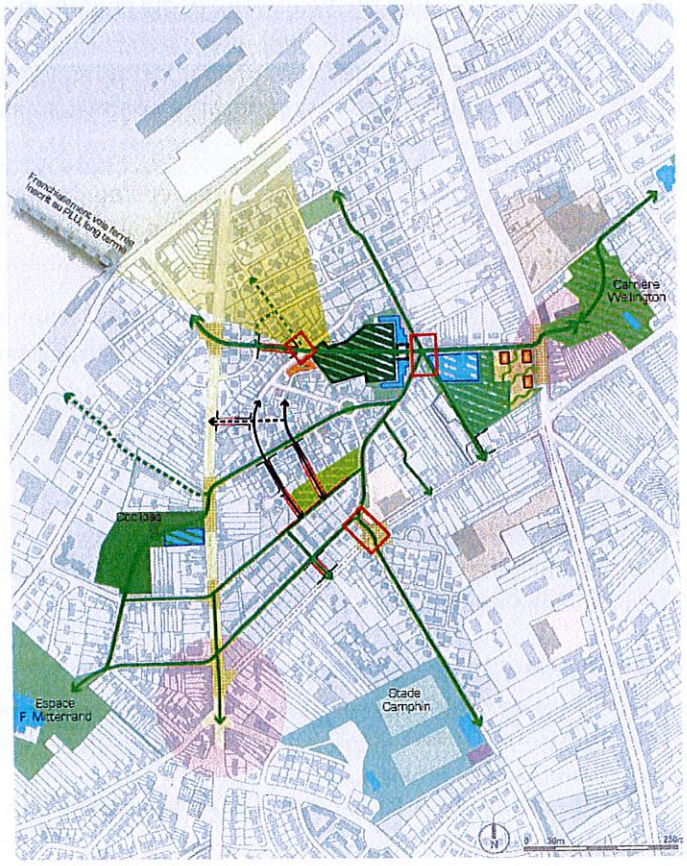
.Engager le renouvellement urbain de la cité, au gré des opportunités (travail dans la dentelle et dans la durée)
•Valoriser une partie du foncier pour de nouvelles opérations d'habitat:
Place des Libellules
Rives du parc Jean Jaurès, avec une nouvelle façade urbaine
• Restructurer et réaménager le Parc Jean Jaurès en un espace public de proximité

**ESPACES PUBLICS / ouverture - désenclavement**

• Assurer des continuités entre les différents espaces publics structurants et favoriser davantage de porosité
• Requalifier les principaux axes et traiter spécifiquement leur franchissement
• Structurer et ponctuer le quartier par différents espaces publics d'interface
• Définir une programmation de l'Espace Vert central et traiter l'interface entre cet espace et les fonds de parcelles d'habitat
• Valoriser la fonction de « point de vue » de cet Espace Vert central
• Renforcer l'attractivité du parc de la carrière Wellington
• Ouverture du quartier à l'Est par la démolition de la partie centrale du bâtiment de la Maison des Services Publics
• Maintien sur le quartier des services de la Maison des Services Publics
• Ouvrir certaines impasses pour favoriser les continuités inter-quartiers et développer de nouveaux usages : hypothèse d'implantation de jardins familiaux

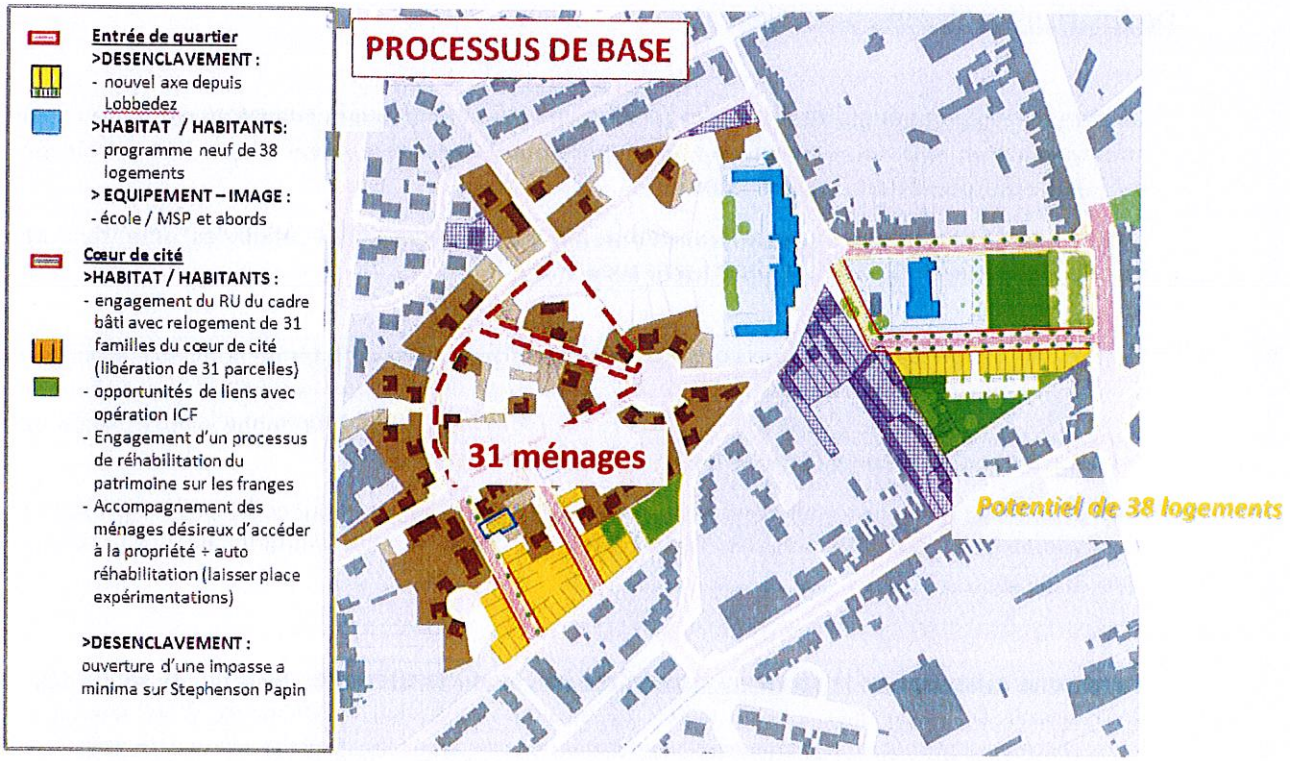
**EQUIPEMENTS / attractivité - rayonnement**

• Agrandir l'emprise de l'école maternelle Jean Jaurès
• Valoriser l'emplacement réservé «Coclipas» en équipement socio-culturel et espace vert
•Mettre en place un accompagnement éducatif et social parallèlement aux évolutions des équipements et du site
• Ouverture du quartier à l'Est par la démolition de la partie centrale du bâtiment de la Maison des Services Publics
• Maintien sur le quartier des services de la Maison des Services Publics




### *Constitution d'un schéma des possibles*

A l'issue du travail dans la dentelle croisant les données de l'enquête sociale, le souhait des habitants en termes de parcours résidentiels et la stratégie urbaine, **un plan de référence « schéma des possibles » a été esquissé**, fixant les **interventions à minima** à opérer pour engager le renouvellement urbain de la cité Jean Jaurès :




## *Les objectifs a minima pour engager le renouvellement urbain de la cité*

### Objectif 1 : Agir sur l'habitat en engageant un processus de renouvellement urbain « doux », à la croisée des attentes des ménages

***Le « Jean Jaurès de demain » résultera du travail croisé entre renouvellement urbain doux, respect des attentes des habitants, et mise en place d'un accompagnement spécifique permettant le retour à une gestion de droit commun à terme.***

**Etat des lieux**

Un ensemble patrimonial de 102 logements sociaux individuels avec jardins (à la date de mai 2015), appartenant au bailleur Pas de Calais Habitat par baux emphytéotiques, et dont la gestion locative a été confiée au PACT. Un patrimoine qui revient dans le giron communal à l'issue des deux baux en 2037 et 2040.

Quatre démolitions de logements sont programmées à court terme, suite aux dégradations dont ils ont été la cible après leur libération (ce qui porte à 98 logements le nombre total).

Un patrimoine en souffrance, dont la connaissance de l'état technique et thermique est très limitée mais qui laisse à supposer de lourds investissements pour le mettre aux normes et le réhabiliter. De nombreuses modifications ont par ailleurs été apportées par les locataires eux-mêmes, et sont peu connues à ce jour du bailleur et du gestionnaire.

Un enjeu sur l'amélioration des conditions d'habitat et la définition d'une stratégie de peuplement partagé à une échelle élargie, intégrant le patrimoine de cités cheminotes d'Arras et d'Achicourt (bailleur ICF ).

**Déclinaison en objectifs opérationnels**

- **Lancer une étude juridique pour trouver l'outil d'aménagements adapté au contexte** (baux emphytéotiques, produits logements spécifiques…) pour engager l'opération tiroir de reconstruction/démolition/réhabilitation
- **Lancer une étude de sol couvrant l'ensemble du secteur pour définir les potentiels de reconstruction, et mesurer / anticiper les risques**

- **Conforter les enquêtes ménages** et **constituer des grands ensembles de familles** en fonction de leur aspiration (souhait de partir, de rester, souhait de muter, souhait d'acquisition des logements, souhait de réhabilitation et capacités…) / **Garantir une bonne connaissance de l'occupation sociale du parc et des attentes des ménages**
- **Mettre en place une veille active sur les opportunités foncières** qui pourraient se présenter en proximité ou en cœur de cité, pour poursuivre le processus de mutation doux du quartier dans le temps

- **Mener une réflexion sur la stratégie habitat à l'échelle de la cité Jean Jaurès et au-delà,** Quel devenir des logements à Jean Jaurès au regard de leur état technique et thermique (*fonctionnalité, déperditions énergétiques, menuiseries),* de leur typologie *(surfaces inférieures aux normes*), des travaux réalisés par les locataires eux-mêmes mais non mesurés, du coût d'une opération de réhabilitation des logements, du souhait du propriétaire-bailleur de se désengager, de l'incertitude liée à la capacité à reconstruire sur site *(probabilités fortes d'un présence de cavités souterraines*)?
- **Lancer une étude de programmation sur l'offre de logements à produire** au regard du contexte local (bas niveaux de loyers, capacités et attentes des ménages…), avec l'intégration potentielle d'expérimentations **d'habitat innovants** (auto réhabilitation ; auto construction…) ou encore de **projets d'accession sociale** exprimés par les locataires (montage juridique, technique, financier et moyens humaines dédiés)
- **Engager des démarches pour trouver un opérateur / bailleur** en capacité de construire

- **Travailler dans une dimension inter bailleurs**

*Dans la mise en œuvre du projet :*

- **Engager une opération de construction de logements neufs en proximité de la cité (échelle élargie)**, permettant de reloger une partie des ménages le souhaitant (opération pivot du processus de RU), en fonction des opportunités
- **Démolir les logements libérés ciblés** pour offrir des possibilités de reconstruction en cœur de quartier, et poursuivre le processus de RU
- **Mettre en place un accompagnement social adapté et renforcé** (MOUS ?) en lien étroit avec le processus de RU doux (cellule relogement, suivi des familles…) pour accompagner les ménages les plus fragiles et les projets résidentiels des familles dans le respect de leurs attentes

- **Travailler à <u>l'expression d'une nouvelle image du quartier</u>** en partageant davantage l'état des lieux de la situation existante, en valorisant les habitants et en garantissant le partage d'un discours commun et cohérent entre acteurs

- **En attendant, assurer une <u>gestion locative attentive et réactive,</u>** ainsi qu'un entretien du patrimoine bâti « en attendant » une éventuelle seconde opération tiroir

- Pendant la gestion de l'attente, mettre en place une **<u>cellule de GUP renforcé et accompagner</u>**

## <u>Objectif 2 :</u> Passer d'une enclave urbaine à un quartier reconnecté au secteur sud arrageois

***Le désenclavement de la cité Jean Jaurès passe par la restructuration des maillages offrant de nouvelles perméabilités et par un travail de recomposition des espaces publics***

### <u>Etat des lieux</u>

Une cité enserrée à l'est et à l'ouest par deux axes majeurs du secteur sud de l'agglomération, au nord et au sud par les cités cheminotes appartenant au bailleur ICF.

Une enclave urbaine peu lisible, voire insoupçonnée depuis ces grands axes, et une configuration urbaine qui ne favorise pas la traversée naturelle du quartier :

- une entrée principale du quartier située au niveau de l'avenue Jean Jaurès, *barreau perpendiculaire à l'avenue Lobbedez,* mais qui bute dans la perspective sur un équipement qui cache derrière lui l'existence de la cité Jean Jaurès.
- présence de nombreuses impasses
- voiries concentriques autour d'un espace public dont la vocation reste à définir, tracé des voiries peu cohérent

### <u>Déclinaison d'objectifs opérationnels</u>

- **Ouvrir la cité Jean Jaurès sur son environnement,** notamment en reconfigurant de nouvelles entrées de quartier (nouvel axe à créer?)
- **Prolonger certaines impasses** pour relier le cœur de la cité au reste du quartier
- **Au travers de ces ouvertures, favoriser les parcours et la traversée du quartier dans une logique d'itinéraire est-ouest** (depuis le centre social Torchy à Arras vers le parc de la Tourelle à Achicourt), **et nord sud** (depuis la gare d'Arras vers le stade Camphin à Achicourt) en assurant leurs continuités par des aménagements d'espaces publics de qualité
- **Repenser l'aménagement des espaces publics d'interface** permettant de réduire les coupures urbaines, de favoriser les liens inter-quartiers et de sécuriser les traversées piétonnes notamment au niveau des carrefours route de Bucquoy, avenue Lobbedez, et rue Renan.
- **Interroger le devenir du parc Jean Jaurès et celui du parking de l'avenue Lobbedez,** comme des espaces de mise en scène d'une nouvelle entrée de quartier
- **Réaménager la route de Bucquoy pour lui donner un caractère plus urbain et apaisé,** et préparer à plus long terme le franchissement des voies SNCF (passerelle)

## Objectif 3 : Réinterroger l'offre de services et d'équipements comme vecteurs de mixité, d'ouverture, de lien social et de passerelle vers l'emploi

***Un travail à mener sur l'offre de services et d'équipements du quartier, indispensables pour faire évoluer l'image et l'attractivité du quartier, et comme levier de la mixité fonctionnelle, intergénérationnelle et inter-quartiers.***

### Etat des lieux

Deux équipements sont présents à l'échelle de la cité Jean Jaurès : une école maternelle accueillant deux classes, et une Maison de Services de Proximité, ex-école primaire du quartier Cheminots-Jean Jaurès, accueillant services publics et associations.

### Déclinaison en objectifs opérationnels

- **Lancer une étude de programmation sur la Maison de Service de Proximité et ses abords afin :**
  - de définir la vocation de cet équipement ;
  - de repenser cet équipement dans son environnement : public cible ; insertion urbaine ; rayonnement, accueil ; stationnement ; signalétique...
  - de rationaliser les espaces disponibles et le fonctionnement de l'équipement
  - de définir la programmation de l'espace vert à l'arrière de la MSP et son lien avec l'équipements (ouverture ? usages...) en lien avec la réflexion sur l'habitat et les équipements,
- **Interroger le potentiel de développement et de rayonnement de l'école maternelle Jean Jaurès**

- **Lancer une étude de programmation des espaces publics de proximité et d'interface du quartier (interroger l'usage et le fonctionnement, les aménagements à réaliser)** : parc Jean Jaurès, parking de l'avenue Lobbedez, square de proximité, terrains à l'arrière de la MSP, site des Carrières Wellington ... + carrefours en interface du quartier
- **Interroger le devenir des terrains « Coclipas » sur Achicourt** et étudier l'hypothèse de création d'un lieu- passerelle vecteur de liens entre habitants du quartier (étude d'opportunité)
- **Faire l'état des lieux des commerces de proximité actuels et de leur état de santé et repérer les besoins** afin d'interroger le développement d'une nouvelle offre dans les futurs programmes de construction (étude d'opportunité)
- **Créer du lien avec la Recyclerie** du SMAV localisée à proximité du quartier pour développer des des actions avec les acteurs locaux et les habitants, créer des passerelles vers l'emploi en lien avec le développement de l'ESS et le savoir-faire des habitants du quartier

- **A plus court terme : créer un terrain multisports** qui rayonne au-delà de la cité Jean Jaurès et qui puisse être le support de liens inter quartiers et intergénérationnels

## 4- L'implication des habitants dans le projet

**S'assurer du partage d'un même discours entre acteurs** du quartier pour:

- favoriser l'adhésion des habitants autour du projet de renouvellement urbain de leur quartier et du processus qui prendra du temps dans la mise en oeuvre
- contribuer au changement d'image

**Associer les habitants à la construction de leur quartier demain, en s'appuyant sur la maison du projet** et garantir des temps d'échanges réguliers avec les habitants

**Mettre en place des groupe de travail / ateliers réunissant les familles identifiées** à la suite du travail de croisement de la stratégie sociale et urbaine

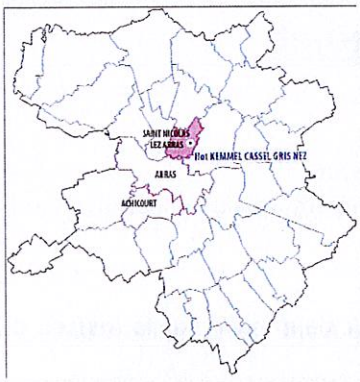
**Poursuivre et renforcer la démarche de gestion urbaine de proximité** dans l'attente des investissements lourds à l'échelle de l'ensemble de la zone

**Engager un travail de mémoire à l'échelle de la cité Jean Jaurès et des Cheminots (Arras et Achicourt)** , permettant de générer du lien social et intergénérationnel, et de mettre en avant une « histoire en commun », notamment en impliquant le Conseil Citoyen intercommunal (Arras Achicourt) dans cette perspective.

**Poursuivre la mobilisation du comité d'usagers Jean Jaurès-Cheminots** et accompagner demain la mobilisation du Conseil Citoyens intercommunal pour favoriser l'émergence de projets en commun

**Favoriser l'émergence d'une dynamique artistique,** en s'appuyant sur les talents des quartiers, les structures locales (centre social, artistes...) et en puisant dans les problématiques de gestion urbaine de proximité (déchets, ouverture de la palissade...)

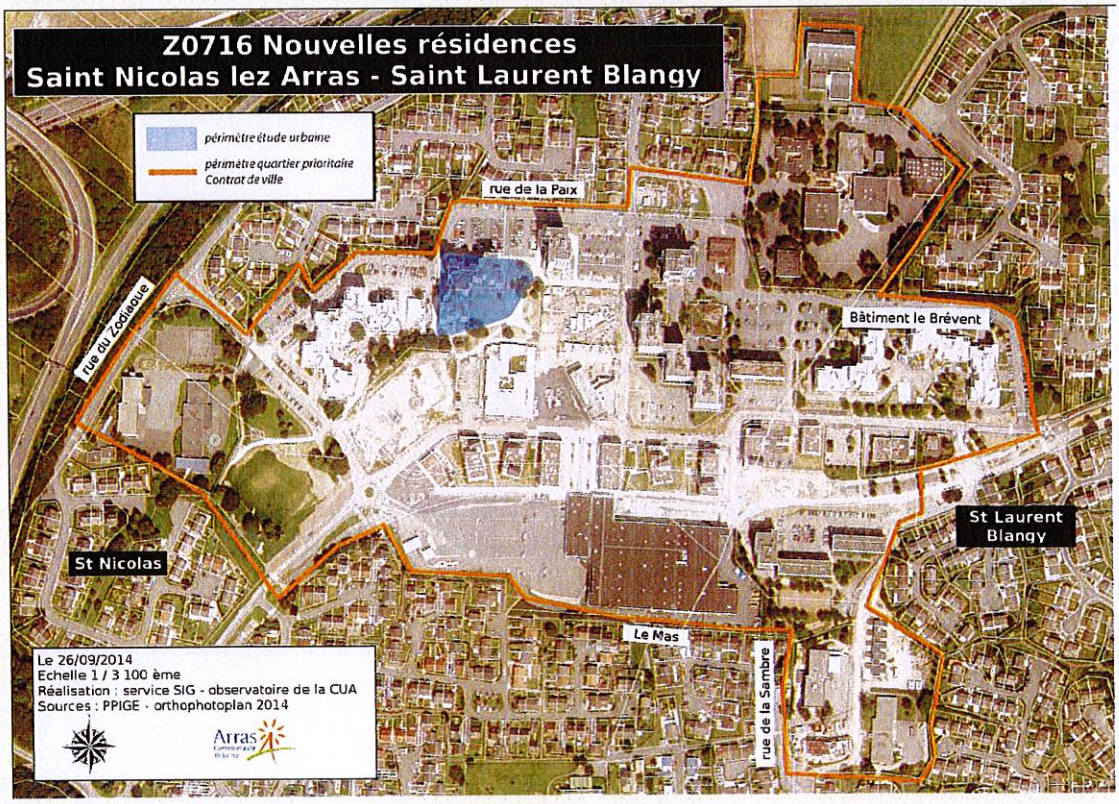
Nombre de logements sociaux sur la commune de St Nicolas : 827
Nombre de logements sur la zone prioritaire (intercommunale) : 907
Nombre de logements intégrés au périmètre de RU 2 : 172




## ANNEXE STRATEGIE PAR QUARTIER

# Ilot Kemmel Cassel Gris Nez

## Saint Nicolas Lez Arras






Place du Marché –



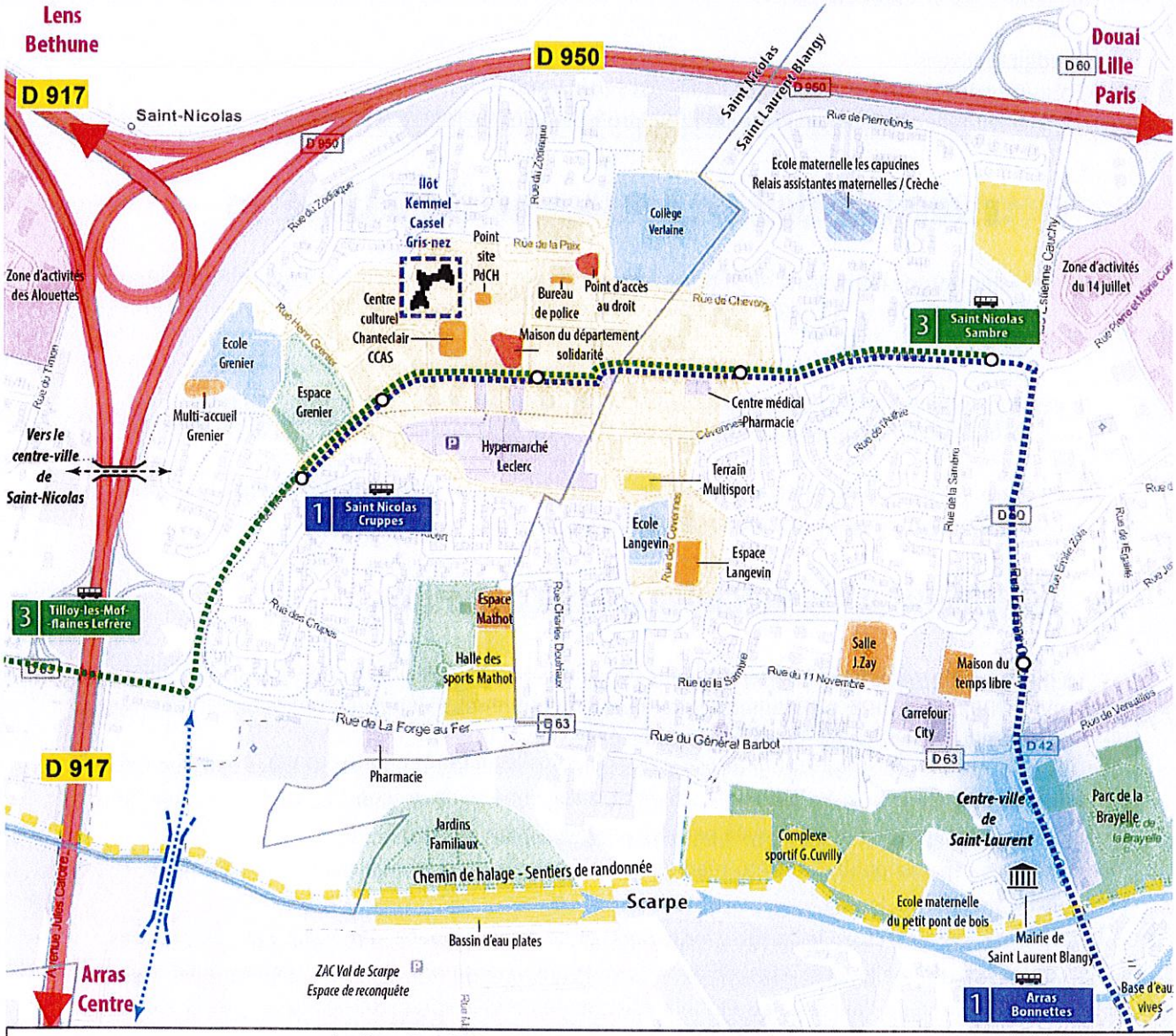
Pied d'immeuble –
Kemmel Cassel Gris



La rue médiolanaise : entre
chantier de démolition et

## CARTE DE DIAGNOSTIC

# *Ilot KEMMEL CASSEL GRIS NEZ*



# Ilot KEMMEL CASSEL GRIS NEZ
## Objectifs d'intervention

**Périmètre**
L'ilot Kemmel Cassel Gris Nez, ensemble de trois bâtiments juxtaposées, fait partie du quartier prioritaire intercommunal « Nouvelles Résidences St Nicolas lez Arras – Saint Laurent Blangy», inscrit dans le Contrat de ville de l'agglomération. « Z0716 »

**Quelques données sociales liées à l'ilot**
172 logements LLS individuels répartis sur 3 cages d'escaliers
Bailleur : Pas de Calais Habitat

**Etudes réalisées :**
Enquête sociale (CUA- février 2015 – juin 2015 Ingénierie interne)
Expertise Atelier Renaudie dans le cadre du projet urbain des Nouvelles Résidences

## 5- La vocation de l'ilot dans le quartier à 10/15ans

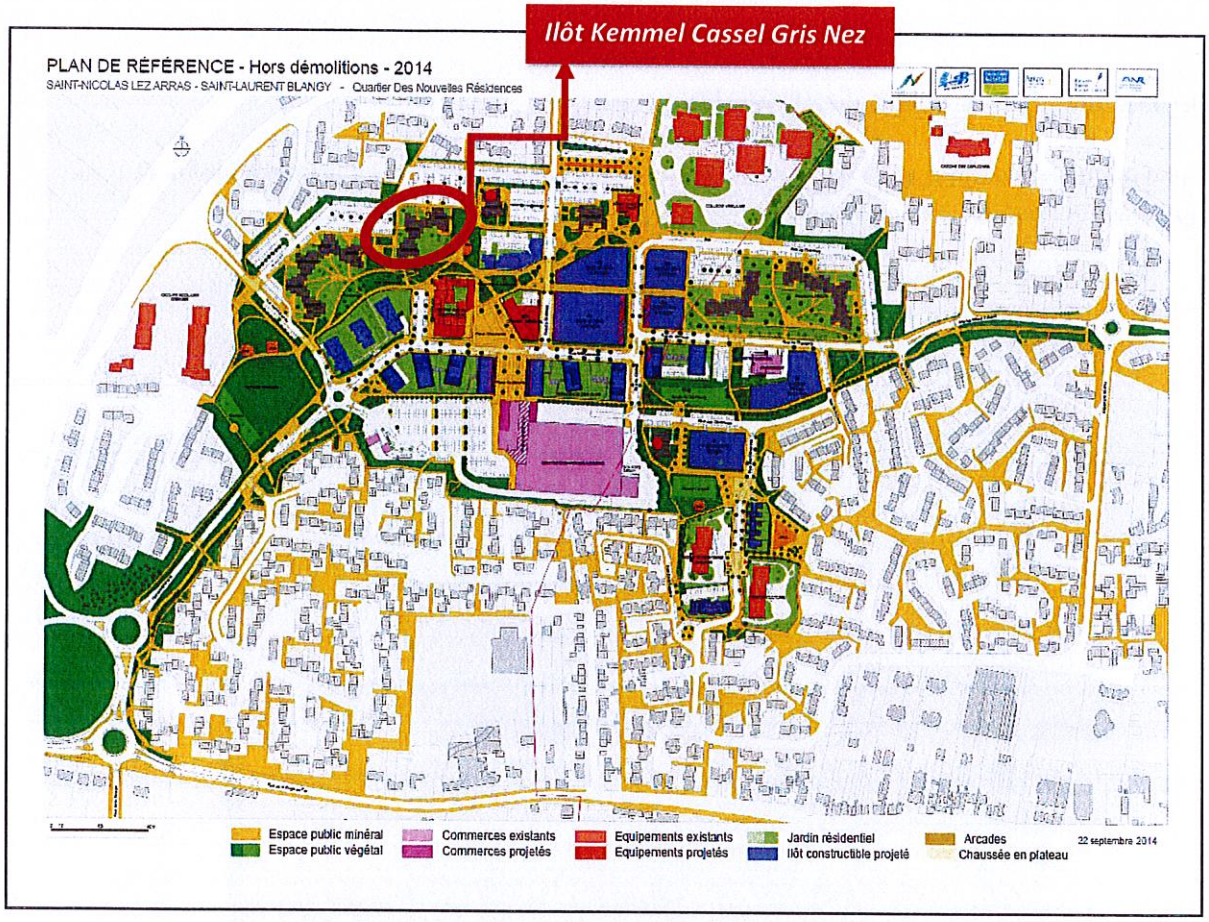
La nouvelle équipe municipale de St Nicolas Lez Arras souhaite poursuivre la rénovation urbaine du quartier renommé « St Nicolas Chanteclair » pour lui donner toutes les chances de revenir vers le droit commun.

L'ambition portée sur cet ilot consiste à poursuivre la dé-densification en termes de logements sociaux à l'échelle du quartier pour continuer à agir sur son image ainsi que sur l'occupation sociale.

Ce projet permettra de participer à l'enjeu de rééquilibrage de l'offre de logement avec une reconstitution qui se fera à 80% hors du territoire communal.

## 6- Présentation du contexte d'intervention

Le **quartier des Nouvelles Résidences** dans lequel se situe l'ilot KEMMEL CASSEL GRIS NEZ fait l'objet depuis 2009 d'un vaste programme de rénovation urbaine qui a engagé un processus important de transformation urbaine (cf. plan de référence page suivante)
Une centralité a été créée autour de deux nouvelles places, elles-mêmes traversées par une nouvelle rue resituée au niveau du sol « naturel ». En effet, l'ancienne avenue, conçue en trouée sous le niveau de vie du quartier a été remblayée par des nouvelles constructions.
L'ensemble des espaces publics ont été réaménagés. La moitié du patrimoine de logement social a connu une réhabilitation lourde.
Le centre social Chanteclair, les écoles primaires et le cyber espace ont été restructurés. La diversification fonctionnelle s'est engagée avec l'implantation de la Maison Département Solidarité par le Conseil Général du Pas de Calais et l'introduction de cellules commerciales autour de la place du Marché. Des logements en location accession ont été livrés début 2013 et ont connu un succès. Un programme de 55 logements en locatif privé de Foncière Logement sera livré début 2017.
Le cœur de quartier a été la cible d'un vaste chantier de démolition de 300 logements jusqu'à la fin mai 2015. Cette opération d'envergure va laisser place à la reconstitution de 4 ilots pour lesquels un appel à projets de promoteurs a été lancé (potentiels de 160logements privés). Les résultats seront connus à l'été 2015.




**Patrimoine et caractéristiques de l'ilot Kemmel Cassel Gris Nez**

Cet ilot de 172 logements des années 70' (KEMMEL 62 logements ; CASSEL 58 logements ; GRIS NEZ 52 logements) fait partie de la frange du patrimoine sur le quartier St Nicolas Chanteclair qui n'a pas fait l'objet d'une réhabilitation lourde dans le cadre de la convention ANRU de 2009, au même titre que les résidences VERSAILLES et ARAVIS. L'ampleur des démolitions des bâtiments Izoard, Vercors, Galibier et Ventoux, représentant 298 logements, a constitué une ambition pour la commune.

A ce jour, l'avenir de l'ilot de 172 logements répartis en 3 cages d'escaliers est interrogé car peu évolutif au regard de sa configuration. A l'échelle du CASSEL, la concentration de 58 logements T4 ne peut pas permettre un bien vivre ensemble, et génère des troubles de voisinages réguliers dans les parties communes. Le nombre de réclamations techniques recensées par le bailleur reflète bien la « désuétude » de ce patrimoine vieillissant.

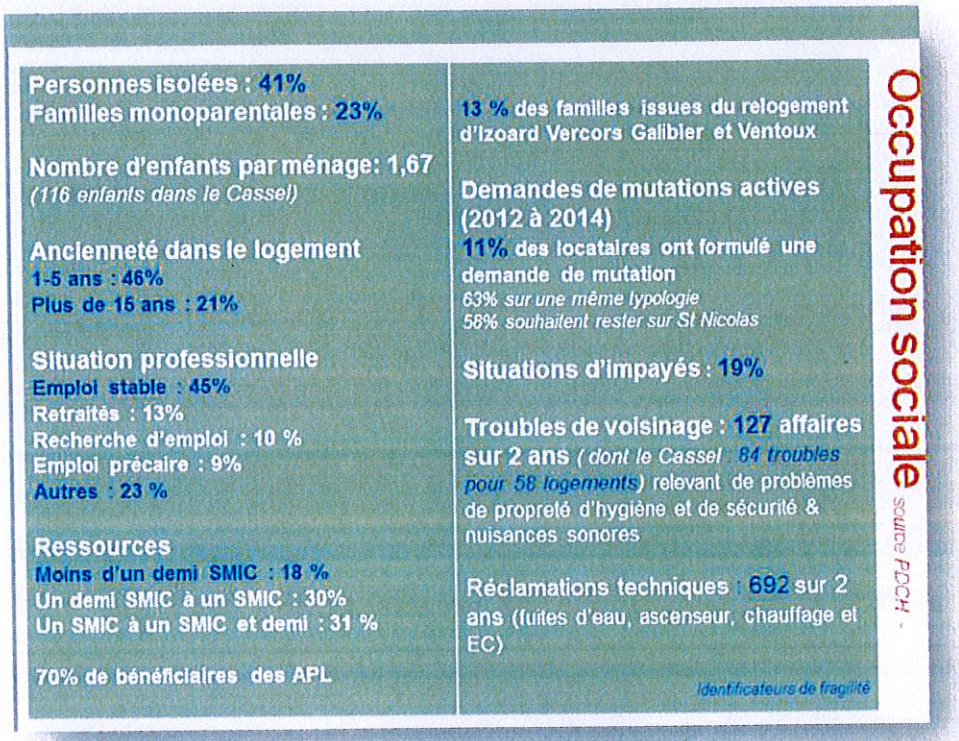
La massivité et la hauteur (R + 14) de cet ilot nuisent encore à l'image du quartier en cours d'évolution.

Il faut également noter que la démolition du bâtiment KEMMEL implique techniquement la démolition associée du bâtiment GRIS NEZ.

Le bailleur est intervenu sur les façades fin 2014 – début 2015 (ravalement). Pour autant, cette intervention ne suffit pas pour rendre attractif ce patrimoine.

**Occupation sociale de l'ilot Kemmel Cassel Gris Nez**

En terme d'occupation sociale, cet ilot concentre nombre d'indicateurs de fragilité (revenus, taux de chômage, plaintes pour troubles du voisinage...) :










Les fragilités de peuplement de cet ilot, couplées à la spécificité du patrimoine qui offre peu de possibilités dans les parcours résidentiels des locataires ne permettent pas de réunir les conditions pour assurer un peuplement diversifié. L'ilot se positionne donc en bas de l'échelle du parcours résidentiel ascendant, comparativement aux autres ilots neufs ou réhabilités du quartier qui sont devenus attractifs

Pour autant, les demandes de mutation actives ne sont pas démesurées : 11 % des locataires ont formulé une demande de mutation entre 2012 et 2014.

## 7- Les objectifs

En lien avec les objectifs du projet de renouvellement urbain qui portent sur l'ensemble du quartier (St Nicolas Chanteclair et Cévennes –Aravis) et la stratégie de dé-densification du quartier en termes de logements sociaux portée à l'échelle de l'ensemble Kemmel Cassel Gris Nez:

**Objectif 1 : Poursuivre la dé-densification de logement social par la démolition de l'ilot Kemmel Cassel gris Nez**

**Déclinaison en objectifs opérationnels**

- Reconstituer 20 % de l'offre de logement démolie sur la commune et 80% à l'échelle communautaire en cohérence avec les enjeux du PLH.
- Poursuivre la recherche de sites pour la reconstitution de logements

**Objectif 2 : Gérer l'attente avec la mise en place d'un programme d'action et d'une gestion du peuplement avant de procéder à sa démolition**

**Déclinaison d'objectifs opérationnels**

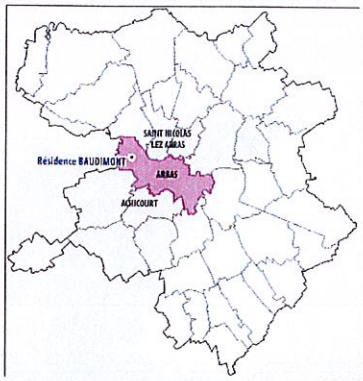
- **Renforcement de la gestion urbaine de proximité sur cet ilot,** avec une attention spécifiques portée sur les logements au moment de la relocation (remise en état systématique : peinture, petits travaux...) afin de renforcer l'attractivité du patrimoine
- Définir un projet de gestion du peuplement
- Répondre aux réclamations justifiées des habitants sur des interventions intérieures à travers le budget petit entretien ou maintenance.

## 8- L'implication des habitants dans le projet

Les habitants de cet ilot ont le sentiment de ne pas avoir été intégrés à la rénovation urbaine du quartier, bien qu'ayant bénéficié du réaménagement des abords de leur immeuble et peuvent aller jusqu'à un sentiment de relégation.

Une enquête porte à porte est menée jusqu'à l'été 2015 pour connaître plus précisément les caractéristiques des ménages, et leur souhait en termes de parcours résidentiel.

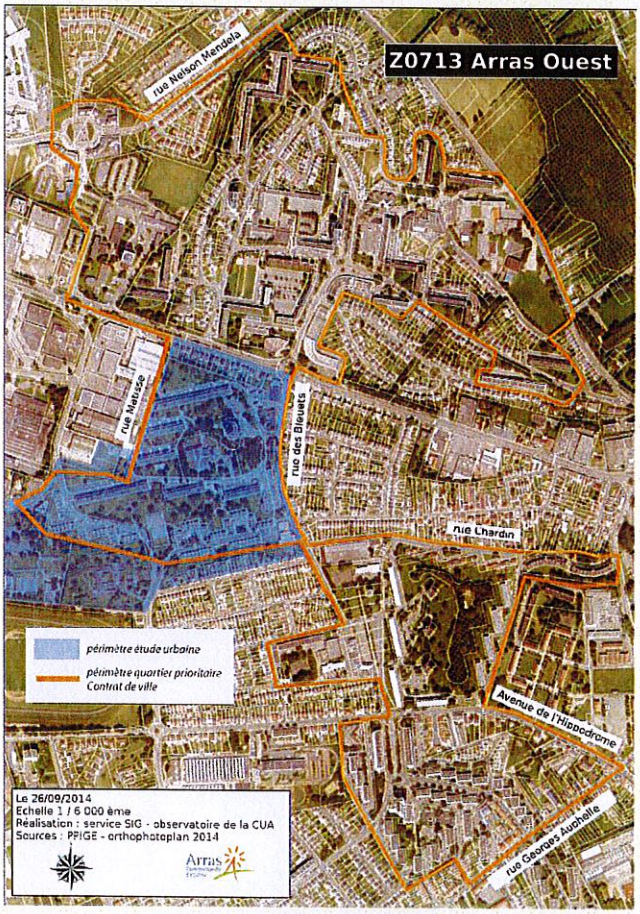
Nombre de logements sociaux sur la commune : 6 940
Nombre de logements sur la zone prioritaire : 3 215
Nombre de logements intégrés au périmètre de RU : 518




## ANNEXE STRATEGIE PAR QUARTIER

# Résidence BAUDIMONT

## Arras






Rue Matisse



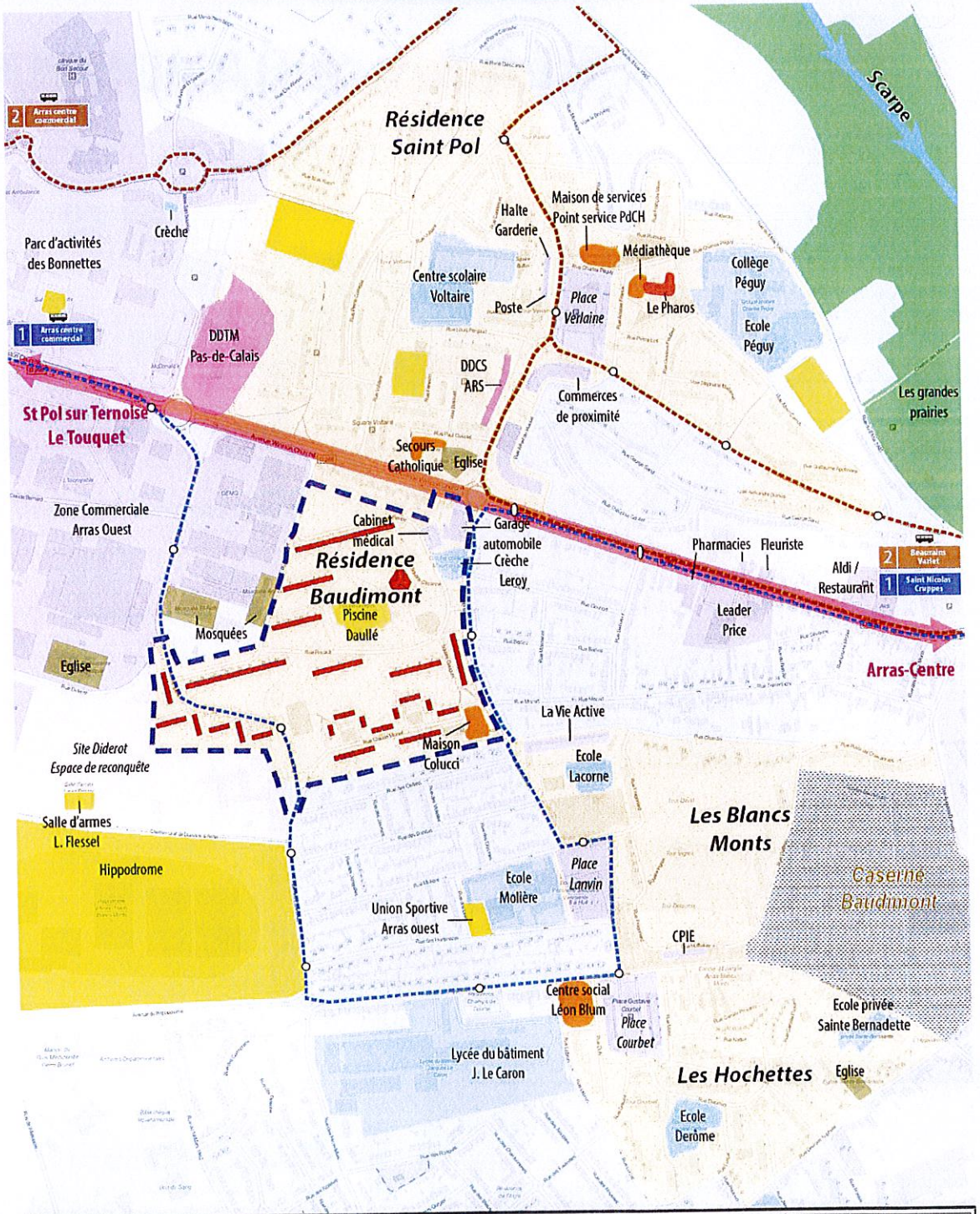
Abords Piscine Daullé – Tour Cézanne



Résidence Matisse depuis la rue Rouault

# CARTE DE DIAGNOSTIC

## *Résidence Baudimont*



# *Résidence BAUDIMONT*
## *Objectifs d'intervention*

**Périmètre**
La résidence Baudimont fait partie du quartier prioritaire « Arras Ouest» inscrite dans le Contrat de ville de l'agglomération. »Z0713 »

**Quelques données sociales de la Résidence Baudimont :**
1640 habitants
518 LLS
Revenu fiscal médian : 8200 €
88% des familles avec des revenus en dessous des seuils PLAI

**Etudes réalisées**
Etude urbaine CUA-2014 'diagnostic réalisé) : engagement de 79 755 € HT

## 1. La vocation de la Résidence BAUDIMONT à 10/15 ans

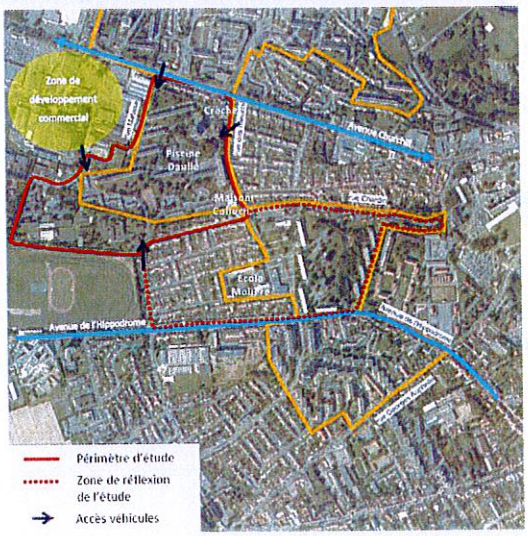
Les partenaires engagés dans le processus de rénovation urbaine de la Résidence souhaite concevoir d'un **quartier durable et autonome avec les habitants, intégré au tissu urbain et attractif.** Le bailleur et les collectivités ont la volonté d'expérimenter **l'efficacité énergétique du quartier avec l'appropriation de cette démarche par les habitants. L'objectif est de produire des logements autonomes en énergie, de s'appuyer sur l'économie circulaire et de la fonctionnalité pour que le quartier Baudimont redevienne attractif.**

**Le bailleur et les collectivités souhaitent également mettre l'habitant au cœur du projet et rendre l'habitant expert et porteur de solutions face aux problématiques auxquelles il est confronté.**

## 2. Présentation du quartier et de ses dysfonctionnements:

Ce quartier construit dans les années 60' est composé de 450 logements collectifs, hérités du modèle de chemins de grue et de 68 maisons individuelles. La tour Cézanne de 17 étages implantée parmi les « barres » de Baudimont constitue un signal visuel dans l'environnement urbain et est le seul élément de repère du quartier depuis l'extérieur. Le quartier s'est construit sur un terrain à forte déclivité avec un dénivelé de 20m entre le point haut et le point bas.

***En 2014, la CUA a lancé une étude urbaine, dont la première phase (diagnostic) est aujourd'hui achevée :***



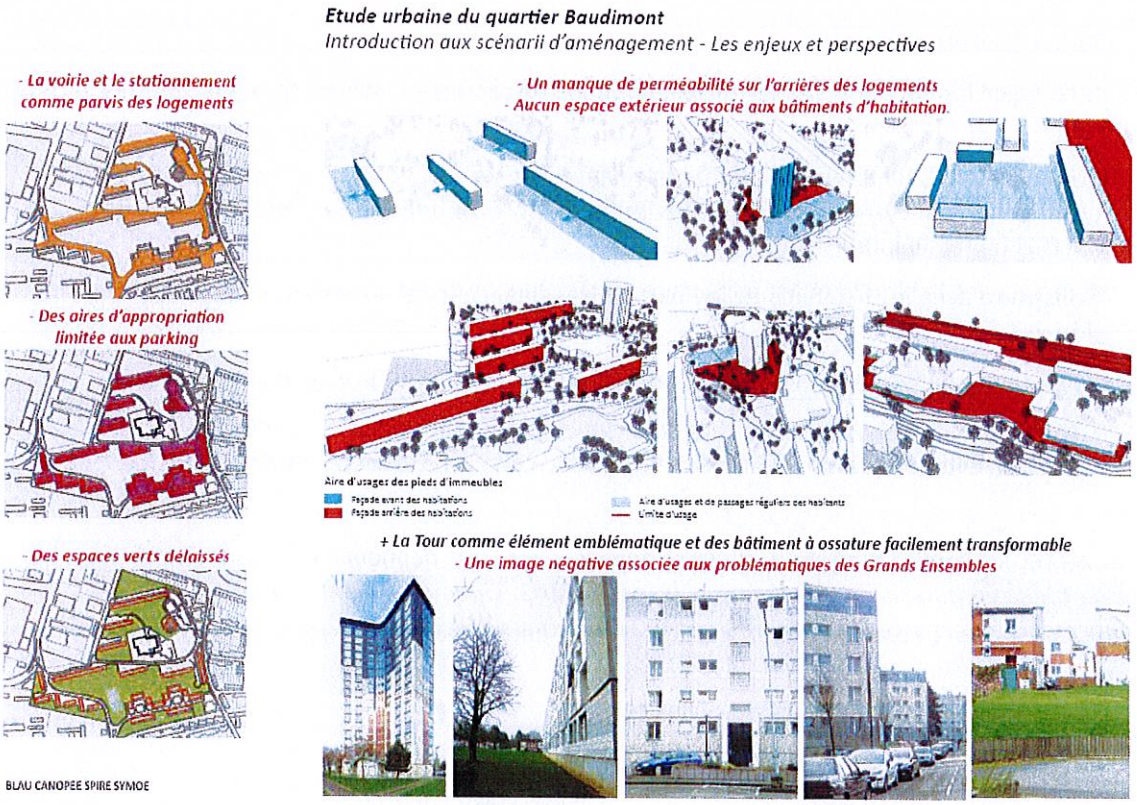

***Les atouts émergents du diagnostic :***

Cette résidence de 1640 habitants est située à l'entrée de la ville d'Arras, et possède

- Une bonne accessibilité, une bonne desserte en transport en commun.
- Une piscine avec un rayonnement relativement large et un équipement de proximité La Maison Colucci
- Un cadre verdoyant
- Des commerces situés à proximité de la résidence (absence de commerces dans le quartier)

***Les dysfonctionnements et points faibles du quartier :***

- Ce quartier souffre d'un manque de centralité,
- les immeubles ne sont pas en lien avec la trame viaire,
- entourée par l'avenue Churchill, les trois mosquées d'Arras et de pavillonnaires, la résidence est enclavée avec seulement 4 pénétrantes et tournée sur elle-même,
- fortement dotés d'espaces verts, ces derniers peu appropriés et utilisés par les habitants.
- **L'offre de services développée dans le cadre du PRU de la Résidence St Pol a eu tendance à créer un sentiment d'abandon partagé par les habitants de Baudimont. Le PRU de la résidence St Pol a permis de « redorer » son image mais a eu pour effet d'aggraver celle de la résidence Baudimont qui reste en quête d'une identité positive.**
- Le patrimoine logement semble obsolète avec des petites surfaces et non équipé d'ascenseurs.
- Raccordés au réseau de chauffage urbain qui dessert l'ensemble du périmètre jusqu'à l'hôpital d'Arras, ces logements sont très attractifs pour les familles les plus modestes.




# 3. Les objectifs :

Le travail sur le quartier BAUDIMONT en est à ses débuts. Les objectifs opérationnels ne sont pas écrits ce jour. La démarche engagée avec les habitants devra abonder les différents enjeux suivants :

- l'ouverture du quartier et sa valorisation
- un patrimoine répondant aux besoins et pratiques
- l'attractivité du quartier à travers des équipements structurants (création d'identité)
- l'inscription du quartier dans la transition énergétique
- la diversification de l'habitat
- le lien avec le nouveau quartier voisin Diderot
- l'économie circulaire et fonctionnelle

## Objectif 1: l'habitant producteur du projet

Les élus et partenaires souhaitent un projet de rénovation urbaine produit par les habitants.
La mission du cabinet en charge de l'étude urbaine BLAU a fait l'objet d'un avenant afin de bien intégrer dans leur mission cet élément central.

**L'objectif de la démarche menée avec les habitants** est donc de produire un scénario d'aménagement du quartier.

Pour cela il est nécessaire de :

- Interroger les habitants sur les problématiques ressenties et vécues dans leur quartier et au-delà
- Former les habitants aux différents domaines liés au projet de rénovation urbaine de leur quartier (architecture, urbanisme, environnement, économie, transports...) et aux domaines sociaux (emplois, culture, santé...).
- Construire avec les habitants et les partenaires financeurs et experts mobilisés le quartier de demain.
- Faire du marquage culturel des habitants actuels un atout pour la ville et l'agglomération
- Former les habitants, les responsabiliser vis-à-vis de la thématique de l'environnement et de la transition énergétique afin qu'ils deviennent force de propositions et de solutions.

*Des rencontres avec les habitants dans des ateliers, dans la rue ou lors de manifestations festives ont eu lieu afin de collecter leurs avis sur le quartier (espaces verts, logements, vie du quartier, espaces publics, équipements, commerces, services, desserte...) entre mars et septembre 2014.*

**Méthodologie de coproduction/cocréation :**

Le processus de coproduction/co-création avec les habitants sera mené sur deux ans.

*1ere phase* :

Les premiers 6 mois, les acteurs du quartier et les réseaux d'habitants seront identifiés et appelés à se mobiliser pour s'exprimer sur leur vision du quartier actuel et de demain à travers la tenue de **permanences** 2 fois par semaines dans **la maison du projet**.

**Des réunions collectives** auront lieu chaque mois afin d'échanger sur les points de vue de chacun. Ces permanences animées par l'équipe de professionnels devraient à la fin de ces 6 mois pouvoir être tenues par des habitants. Une fois les idées émises par les habitants, l'objectif est de susciter l'envie de **se former** afin qu'ils trouvent des solutions aux problématiques posées et de pouvoir **échanger et débattre avec les experts** urbanistes, environnementalistes, paysagistes missionnés par la CUA.

**Des artistes et personnes extérieures,** portant un regard novateur sur la vie du quartier et sur sa composition, interviendront pour aider à la prise de recul et à la recherche de solutions pour mieux vivre ensemble.

*2ème phase* :

Des « rencontres de travail » seront organisées afin de bâtir le scénario d'aménagement du quartier avec les habitants, les professionnels et les élus. Ils valideront ensemble les solutions apportées aux problématiques identifiées lors de la première phase.

Les habitants se formeront aux différentes problématiques soulevées afin d'être experts et de pouvoir échanger avec les architectes, urbanistes, spécialistes de l'environnement ou de l'habitat missionnés par la CUA dans le cadre de l'étude urbaine du quartier Baudimont.

Les enfants seront également au cœur de la démarche, des interventions en TAP s'effectueront et permettront aux enfants de construire avec les adultes leur quartier de demain.

## Objectif 2 : une démarche expérimentale pour un quartier durable et autonome en énergie

**L'enjeu est de permettre une bonne appropriation de cette notion par les habitants à travers des formations communes et la maison du projet conçue comme un véritable laboratoire d'expérience grandeur nature.**

L'étude urbaine engagée en janvier 2014 par la CUA intègre des compétences autour de la stratégie habitat, du développement économique, de l'environnement et de la transition énergétique s'est engagée.

Pas-de Calais habitat souhaite développer des partenariats européens autour de ce projet de quartier bas carbone. D'où la volonté de s'inscrire dans une logique INTERREG en mobilisant son Groupe de Recherche Consolidé. Ce groupe est constitué d'architectes, paysagistes, ingénieurs en fluides et BTP, sociologues, économistes et chercheurs. Pas de Calais Habitat souhaite, à travers des partenariats et échanges, développer la recherche et la mise en œuvre de pratiques innovantes et reproductibles en matière d'économie et de production d'énergie.

**Le futur quartier durable et autonome doit développer des stratégies particulières pour y parvenir**

Ce quartier durable à concevoir avec les partenaires et les habitants abordera notamment :

- Penser le quartier de demain autonome, voire producteur d'énergie pour ses voisins : développer des logements et bâtiments publics autonomes ou producteurs d'énergie (piscine, immeubles de logements) en utilisant des énergies renouvelables.
- Intégrer le réseau de chaleur à la réflexion
- Développer les expérimentations
- S'assurer de la possibilité de généraliser les techniques proposées
- Développer la biodiversité dans les espaces verts du quartier
- Développer une agriculture biologique urbaine avec l'objectif de développer les circuits courts
- Limiter la production de déchets et la consommation des ressources non durables

**Pour la stratégie urbaine, il s'agit de** *renouveler le quartier sur lui-même et travailler à son ouverture et sa valorisation*

- Densifier le quartier tout en maintenant la nature en ville.
- Développer les liaisons douces dans le quartier et vers les autres quartiers, créer un véritable maillage doux.
- Améliorer l'image du quartier en lui construisant une identité ou une spécificité propre
- Désenclaver la résidence

**Pour la stratégie Habitat , l'objectif est de** *valoriser un patrimoine existant et de le transformer afin de diminuer ses besoins énergétiques et produire de l'énergie:*

- La production de logements autonomes en énergie et producteurs d'énergie, et à diminuer leurs besoins énergétiques.
- Introduire des produits diversifiés
- Réhabiliter le patrimoine conservé en s'assurant de la haute performance énergétique de ces derniers, du maintien ou de la reconstitution d'une offre de logements attractive (loyer et charges)
- Élaborer une stratégie sur le peuplement favorisant la mixité sociale
- Développer du lien entre le bâti et son environnement en ouvrant les bâtiments réhabilités sur les espaces publics

**Pour la stratégie offre de services :** *développer l'attractivité à travers des équipements structurants*

- Développer, construire ou rénover des équipements structurants faibles consommateurs en énergie et producteurs d'énergie
- Raisonner en complémentarité avec l'offre de services d'Arras Ouest de proximité et favoriser son accès par des modes doux
- Favoriser les accès aux commerces de proximité et à la zone commerciale (bus, navettes, liaisons douces, plateforme vélib)
- Questionner le rôle de la piscine Daullé comme équipement rayonnant, facteur d'attractivité et de centralité, et la rendre productrice d'énergie.

**Pour la stratégie développement économique :** *développer une économie circulaire et fonctionnelle*

- Développer une économie rapprochant les ressources du territoire avec celles des habitants : circuits courts et réseaux d'échanges à favoriser (Développer des jardins familiaux ou jardins partagés, ressourceries, agriculture urbaine...)
- Développer des liens avec les activités économiques à proximité
- S'interroger sur les liens à créer avec le monde de l'artisanat dont les centres de formations se situent en proximité, développer des expérimentations environnementales, énergétiques ou économiques avec eux.
- Profiter des opportunités foncières présentes ou à venir de la zone commerciale en reconversion pour créer des coutures avec le quartier

## Objectif 3 : en parallèle et à plus court terme : mise en place d'une agriculture urbaine

A plus court terme, des expériences seront menées sur le quartier avec les habitants afin d'amorcer la transition énergétique du quartier et développer ses qualités autonome et durable.

Des microprojets vont voir le jour afin de gérer l'attente et de travailler sur l'évolution des comportements (développement des circuits courts, projets d'économie d'énergie, ou utilisation de nouvelles technologies...).

Au vue des surfaces importantes en espaces verts du quartier, un projet d'agriculture urbaine va voir le jour dès l'automne prochain avec le club Rotary.
Des parcelles permettront : de développer des parcours d'insertion pour les habitants du quartier et de développer la production en circuit court. D'autres parcelles seront transformées en jardins ouvriers pour satisfaire une production individuelle, en réponse aux demandes d'habitants du quartier et hors du quartier. Enfin des parcelles seront consacrées à la création d'un jardin potager public, ouvert pour tous les habitants et générateur de lien social. .

# ANNEXE 4

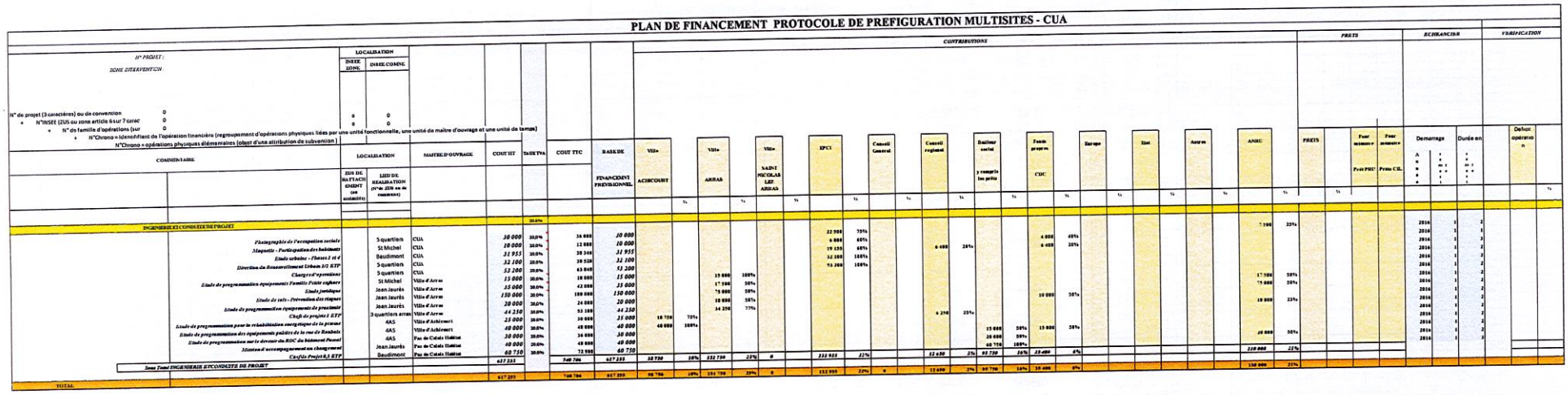
⇨ Tableau financier du protocole

| ETUDES | Maitrise d'ouvrage | Coûts prévisionnels HT | Coûts prévisionnels TTC | PARTENAIRES CO FINANCEURS | | | | | | Participation des COLLECTIVITES et du BAILLEUR | | | | Dates de démarrage prévisionnelles | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | ANRU (base HT) | | Région | | CDC | | Ville d'Arras | Ville d'Achicourt | CUA | Pas de Calais Habitat | Année | Semestre | Durée |
| | | | | Taux % | Montant | Taux % | Montant | Taux % | Montant | | | | | | | |
| Photographie de l'occupation sociale | CUA | 30 000 | 36 000 | 25% | 7 500 | | | | | | | 22 500 | | 2016 | 1 | 2 |
| **RESIDENCE ST MICHEL - ARRAS** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation équipement Famille Petite Enfance | Ville d'Arras | 15 000 | 18 000 | | | | | | | 15 000 | | | | 2016 | 1 | 2 |
| Maquette - Participation des habitants | CUA | 10 000 | 12 000 | | | | | 40% | 4 000 | | | 6 000 | | 2016 | 1 | 2 |
| **RESIDENCE DES 4 AS - ACHICOURT** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation sur le devenir du RdC du bâtiment PASCAL | Pas de Calais Habitat | 30 000 | 36 000 | | | | | 50% | 15 000 | | | | 15 000 | 2016 | 1 | 2 |
| Etude de programmation pour la réhabilitation énergétique de la piscine | Ville d'Achicourt | 25 000 | 30 000 | | | 25% | 6 250 | | | | 18 750 | | | 2016 | 1 | 2 |
| Etude de programmation des équipements publics de la rue de Roubaix | Ville d'Achicourt | 40 000 | 48 000 | | | | | | | | 40 000 | | | 2016 | 1 | 2 |
| **CITE JEAN JAURES - ARRAS** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude juridique | Ville d'Arras | 35 000 | 42 000 | 50% | 17 500 | | | | | 17 500 | | | | 2016 | 1 | 2 |
| Etude de sols - Prévention des risques | Ville d'Arras | 150 000 | 180 000 | 50% | 75 000 | | | | | 75 000 | | | | 2016 | 1 | 2 |
| Etude de programmation équipements de proximité | Ville d'Arras | 20 000 | 24 000 | | | | | 50% | 10 000 | 10 000 | | | | 2016 | 1 | 2 |
| Mission d'accompagnement au changement | Pas de Calais Habitat | 40 000 | 48 000 | 50% | 20 000 | | | | | | | | 20 000 | 2016 | 1 | 2 |
| **RESIDENCE BAUDIMONT - ARRAS** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude urbaine - phases 3 et 4 | CUA | 31 955 | 38 346 | | 0 | 20% | 6 400 | 20% | 6 400 | | | 19 155 | | 2016 | 1 | 3 |
| **TOTAL ETUDES** | | **426 955** | ***512 346*** | **28%** | **120 000** | **3%** | **12 650** | **8%** | **35 400** | **117 500** | **58 750** | **47 655** | **35 000** | | | |
| | | | | | | | | | | **258 905** | | | | | | |

| INGENIERIE | Maitrise d'ouvrage | Base de financement | PARTENAIRES CO FINANCEURS | | | | | | Participation des COLLECTIVITES et du BAILLEUR | | | | Dates de démarrage prévisionnelles | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | ANRU (base HT) | | REGION (base HT) | | CDC (base HT) | | Ville d'Arras | Ville d'Achicourt | CUA | Pas de Calais Habitat | Année | Semestre | Durée |
| | | | Taux % | Montant | Taux % | Montant | Taux % | Montant | | | | | | | |
| DIRECTION RU 1/2 ETP | CUA | 32 100 | | | | | | | | | 32 100 | | 2016 | 1 | 2 |
| CHARGEES D'OPERATIONS | | 53 200 | | | | | | | | | 53 200 | | 2016 | 1 | 2 |
| CHEFS DE PROJETS 1 ETP | Ville d'Arras | 44 250 | 23% | 10 000 | | | | | 34 250 | | | | 2016 | 1 | 2 |
| CHEF DE PROJET 0,5 ETP | Pas de Calais Habitat | 60 750 | | | | | | | | | | 60 750 | 2016 | 1 | 3 |
| **TOTAL INGENIERIE** | | **190 300** | **23%** | **10 000** | | **0** | | **0** | **34 250** | **0** | **85 300** | **60 750** | | | |
| | | | | **10 000** | | **0** | | **0** | **180 300** | | | | | | |

| Coût global des études | PARTENAIRES CO FINANCEURS | | | COLLECTIVITES et BAILLEUR | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ANRU | REGION | CDC | Ville d'Arras | Ville d'Achicourt | CUA | Pas de Calais Habitat |
| **TOTAL** | **130 000** | **12 650** | **35 400** | **151 750** | **58 750** | **132 955** | **95 750** |
| **617 255** | 21% | 2% | 6% | 25% | 10% | 22% | 16% |
| | **178 050** | | | **439 205** | | | |
| | 29% | | | 71% | | | |

# PLAN DE FINANCEMENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION MULTISITES - CUA



| N° PROJET : | | LOCALISATION | | | | | | | CONTRIBUTIONS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | PRETS | | | ECHEANCIER | | VERIFICATION | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE D'INTERVENTION : | | INSEE ZONE | INSEE COMMUNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N° de projet (3 caractères) ou de convention | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + N°INSEE (ZUS ou zone article 6 sur 7 carac | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + N° de famille d'opérations (sur | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + N°Chrono = identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N°Chrono = opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COMMENTAIRE | | LOCALISATION | | MAITRE D'OUVRAGE | COUT HT | TAUX TVA | COUT TTC | BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL | Ville ACHICOURT | | Ville ARRAS | | Ville SAINT NICOLAS LEZ ARRAS | | EPCI | | Conseil General | | Conseil regional | | Bailleur social y compris les prêts | | Fonds propres CDC | | Europe | | Etat | | Autres | | ANRU | | PRETS | | Pret sonacco Pret PSU | Pret sonacco Pret CIL | Demarrage Année Trimestre | Durée en mois | Delais opérationn | |
| | | ZUS DE RATTACHEMENT (ou assimilée) | LIEU DE REALISATION (N°de ZUS ou de commune) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 20.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Photographie de l'occupation sociale | | 5 quartiers | CUA | | 30 000 | 20.0% | 36 000 | 30 000 | | | | | | | 22 500 | 75% | | | | | | | | | | | | | 7 500 | 25% | | | | | | |
| Maquette - Participation des habitants | | St Michel | CUA | | 10 000 | 20.0% | 12 000 | 10 000 | | | | | | | 6 000 | 60% | | | | | | | 4 000 | 40% | | | | | | | | | | | |
| Etude urbaine - Phases 1 et 4 | | Baudimont | CUA | | 31 955 | 20.0% | 38 346 | 31 955 | | | | | | | 19 150 | 60% | | | 6 400 | 20% | | | 6 400 | 20% | | | | | | | | | | | |
| Direction du Renouvellement Urbain 1/2 ETP | | 5 quartiers | CUA | | 32 100 | 20.0% | 38 520 | 32 100 | | | | | | | 32 100 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Chargés d'opérations | | 5 quartiers | CUA | | 53 200 | 20.0% | 63 840 | 53 200 | | | | | | | 53 200 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation équipements Famille Petite enfance | | St Michel | Ville d'Arras | | 15 000 | 20.0% | 18 000 | 15 000 | | | 15 000 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | 17 700 | 50% | | | | | | |
| Etude juridique | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | | 35 000 | 20.0% | 42 000 | 35 000 | | | 17 500 | 50% | | | | | | | | | | | | | | | | | 17 500 | 50% | | | | | | |
| Etude de 1ofs - Prévention des risques | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | | 150 000 | 20.0% | 180 000 | 150 000 | | | 75 000 | 50% | | | | | | | | | | | 10 000 | 50% | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation équipements de proximité | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | | 20 000 | 20.0% | 24 000 | 20 000 | | | 10 000 | 50% | | | | | | | | | | | | | | | | | 10 000 | 50% | | | | | | |
| Chefs de projets 3 ETP | | 3 quartiers arras | Ville d'Arras | | 44 250 | 20.0% | 53 100 | 44 250 | | | 34 250 | 77% | | | | | | | 6 250 | 25% | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation pour la réhabilitation energétique de la piscine | | 4AS | Ville d'Achicourt | | 35 000 | 20.0% | 36 000 | 35 000 | 18 750 | 75% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation des equipements publics de la rue de Rouhaix | | 4AS | Ville d'Achicourt | | 40 000 | 20.0% | 48 000 | 40 000 | 40 000 | 100% | | | | | | | | | | | 15 000 | 50% | 15 000 | 50% | | | | | | | | | | | |
| Etude de programmation sur le devenir du RDC du bâtiment Pasteur | | 4AS | Pas de Calais Habitat | | 30 000 | 20.0% | 36 000 | 30 000 | | | | | | | | | | | | | 20 000 | 50% | | | | | | | | | | | | |
| Mission d'accompagnement au changement | | Jean Jaurès | Pas de Calais Habitat | | 40 000 | 20.0% | 48 000 | 40 000 | | | | | | | | | | | | | 40 750 | 100% | | | | | | | | | | | | |
| Chef de Projet 0,5 ETP | | Baudimont | Pas de Calais Habitat | | 60 750 | 20.0% | 72 900 | 60 750 | | | | | | | | | | | | | | | 15 400 | 6% | | | | | 110 000 | 22% | | | | | |
| Sous Total INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET | | | | | 617 255 | | 740 706 | 617 255 | 58 750 | 10% | 151 750 | 25% | 0 | | 132 950 | 22% | 0 | | 12 650 | 2% | 93 750 | 16% | 35 400 | 6% | | | | | 130 000 | 21% | | | | | |
| TOTAL | | | | | 617 255 | | 740 706 | 617 255 | 58 750 | 10% | 151 750 | 25% | 0 | | 132 950 | 22% | 0 | | 12 650 | 2% | 93 750 | 16% | 35 400 | 6% | | | | | 130 000 | 21% | | | | | |

PLAN DE FINANCEMENT

*N° PROJET :*

*ZONE INTERVENTION :*

| | | LOCALISATION INSEE ZONE | LOCALISATION INSEE COMNE |
|---|---|---|---|
| N° de projet (3 caractères) ou de convention | 0 | | |
| + N°INSEE (ZUS ou zone article 6 sur 7 carac | 0 | 0 | 0 |
| + N° de famille d'opérations (sur | 0 | 0 | 0 |

\+ N°Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)

N°Chrono = opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention )

| COMMENTAIRE | LOCALISATION ZUS DE RATTACHEMENT (ou assimilés) | LOCALISATION LIEU DE REALISATION (N°de ZUS ou de commune) | MAITRE D'OUVRAGE | COUT HT | TAUX TVA | COUT TTC | BASE DE FINANCEMNT PREVISIONNEL | Ville ACHICOURT | % | Ville ARRAS | % | Ville SAINT NICOLAS LEZ ARRAS | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET** | | | | | 20,0% | | | | | | | | |
| *Photographie de l'occupation sociale* | | 5 quartiers | CUA | *30 000* | 20,0% | 36 000 | *30 000* | | | | | | |
| *Maquette - Participation des habitants* | | St Michel | CUA | *10 000* | 20,0% | 12 000 | *10 000* | | | | | | |
| *Etude urbaine - Phases 3 et 4* | | Baudimont | CUA | *31 955* | 20,0% | 38 346 | *31 955* | | | | | | |
| *Direction du Renouvellement Urbain 1/2 ETP* | | 5 quartiers | CUA | *32 100* | 20,0% | 38 520 | *32 100* | | | | | | |
| *Chargés d'opérations* | | 5 quartiers | CUA | *53 200* | 20,0% | 63 840 | *53 200* | | | | | | |
| *Etude de programmation équipements Famille Petite enfance* | | St Michel | Ville d'Arras | *15 000* | 20,0% | 18 000 | *15 000* | | | 15 000 | 100% | | |
| *Etude juridique* | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | *35 000* | 20,0% | 42 000 | *35 000* | | | 17 500 | 50% | | |
| *Etude de sols - Prévention des risques* | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | *150 000* | 20,0% | 180 000 | *150 000* | | | 75 000 | 50% | | |
| *Etude de programmation équipements de proximité* | | Jean Jaurès | Ville d'Arras | *20 000* | 20,0% | 24 000 | *20 000* | | | 10 000 | 50% | | |
| *Chefs de projets 1 ETP* | | 3 quartiers arras | Ville d'Arras | *44 250* | 20,0% | 53 100 | *44 250* | | | 34 250 | 77% | | |
| *Etude de programmation pour la réhabilitation énergétique de la piscine* | | 4AS | Ville d'Achicourt | *25 000* | 20,0% | 30 000 | *25 000* | 18 750 | 75% | | | | |
| *Etude de programmation des équipements publics de la rue de Roubaix* | | 4AS | Ville d'Achicourt | *40 000* | 20,0% | 48 000 | *40 000* | 40 000 | 100% | | | | |
| *Etude de programmation sur le devenir du RDC du bâtiment Pascal* | | 4AS | Pas de Calais Habitat | *30 000* | 20,0% | 36 000 | *30 000* | | | | | | |
| *Mission d'accompagnement au changement* | | Jean Jaurès | Pas de Calais Habitat | *40 000* | 20,0% | 48 000 | *40 000* | | | | | | |
| *Chef de Projet 0,5 ETP* | | Baudimont | Pas de Calais Habitat | *60 750* | 20,0% | 72 900 | *60 750* | | | | | | |
| *Sous Total INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET* | | | | *617 255* | | *740 706* | *617 255* | *58 750* | *10%* | *151 750* | *25%* | *0* | |
| **TOTAL** | | | | 617 255 | | 740 706 | 617 255 | 58 750 | 10% | 151 750 | 25% | 0 | |

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION MULTISITES - CUA**

| *CONTRIBUTIONS* | | | | | | | | | | | | | | | | *PRETS* | | | | *ECHEANCIER* | | | *VERIFICATION* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EPCI | | Conseil Général | | Conseil régional | | Bailleur social<br>y compris les prêts | | Fonds propres<br>CDC | | Europe | | Etat | | Autres | | ANRU | | PRETS | | Pour mémoire<br>Prêt PRU | Pour mémoire<br>Prêts CIL | Demarrage<br>Année | Demarrage<br>semestre | Durée en semestre | | Déficit opération | |
| | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | | | | | | % |
| 22 500 | 75% | | | | | | | | | | | | | | | 7 500 | 25% | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| 6 000 | 60% | | | | | | | 4 000 | 40% | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 1 | | | |
| 19 155 | 60% | | | 6 400 | 20% | | | 6 400 | 20% | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 3 | | | |
| 32 100 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| 53 200 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 17 500 | 50% | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 75 000 | 50% | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | 10 000 | 50% | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | 10 000 | 23% | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | 6 250 | 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | 15 000 | 50% | 15 000 | 50% | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | 20 000 | 50% | | | | | | | | | 20 000 | 50% | | | | | 2016 | 1 | 2 | | | |
| | | | | | | 60 750 | 100% | | | | | | | | | | | | | | | 2016 | 1 | 3 | | | |
| *132 955* | *22%* | | | *12 650* | *2%* | *95 750* | *16%* | *35 400* | *6%* | | | | | | | *130 000* | *21%* | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 132 955 | 22% | 0 | | 12 650 | 2% | 95 750 | 16% | 35 400 | 6% | | | | | | | 130 000 | 21% | | | | | | | | | | |