



PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Projet de renouvellement urbain

Quartier Rèpes-Montmarin à Vesoul

AVRIL 2016



région **BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

SOMMAIRE

SIGNATAIRES.....	3
PREAMBULE	4
Article 1 : Quartiers d'intervention	5
Article 2 : Objectifs poursuivis dans le quartier visés au présente protocole de préfiguration.....	9
2.1 Orientation stratégique du contrat de ville	
2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	
Article 3 : Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole.....	14
Article 4 : Programme de travail à réaliser au titre du protocole.....	15
Article 5 : Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	16
Article 6 : Associations des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	16
Article 7 : Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.....	17
Article 8 : Gouvernance et conduite de projet	17
8.1 : Gouvernance	
8.2 : CIL	
8.3 : Plan partenarial de gestion de la demande de l'offre locative	
8.4: Conduite de projet	
Article 9 : Opérations financées au titre du programme de travail.....	18
Article 10 : Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....	18
Article 11 : Durée du protocole de préfiguration	18
Article 12 : Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuel de renouvellement urbain - point de RDV de l'ANRU	19
Article 13 : Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration.....	20
13.1 Intégration des exigences d'insertion des habitants des quartiers prioritaires dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	
13.2 Plan de financement des opérations financées par l'ANRU	
13.3 Modalités d'attribution et versement des subventions de l'agence	
13.4 Contrôle et audits	
13.5 Conséquences du non-respect des engagements	
13.6 Clause de renégociation du protocole	
13.7 Traitement des litiges	
SIGNATURE.....	23
ANNEXES.....	24

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

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

SIGNATAIRES :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) représentée par Madame la Préfète de la Haute-Saône, Madame Marie-Françoise LECAILLON, Déléguée à l'Agence de Haute-Saône,

La Région Bourgogne Franche-Comté représentée par Madame La Présidente, Madame Marie-Guite DUFAY,

L'agglomération de Vesoul représentée par son Président, Monsieur Alain CHRETIEN,

La mairie de Vesoul représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Alain CHRETIEN,

La Caisse des dépôts représentée par son Directeur Régional Adjoint, Monsieur Roland MASSUDA,

Habitat 70 représenté par son Président, Monsieur Jean-Paul MARIOT,

PREAMBULE

« Forte de l'expérience du programme national de rénovation urbaine, l'ANRU a souhaité mettre en place pour le nouveau programme, un processus de contractualisation en deux temps : un protocole de préfiguration (objet du présent dossier) puis une convention pluriannuelle.

Ce protocole vise à :

- Inscrire les projets de renouvellement urbain dans la dynamique des contrats de ville,*
- Donner du temps pour la maturation de la réflexion et la préparation de projets de renouvellement opérationnels.*

Le présent protocole de préfiguration fixe le contenu du projet et le calendrier des opérations. »

Le projet de renouvellement urbain du quartier Rêpes-Montmarin est un axe important du contrat cadre conclu le 3 juillet 2015 à l'échelle intercommunale entre, l'Etat, l'agglomération de Vesoul, la ville de Vesoul, la Région et le Département.

Le contrat cadre de l'agglomération de Vesoul s'appuie sur 3 piliers :

- Pilier « Cohésion sociale »
- Pilier « Développement de l'activité économique et de l'emploi »
- Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » intégrant les conventions d'application signées avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine.

Le contrat de ville du quartier des Rêpes-Montmarin, porté à l'échelle de l'agglomération de Vesoul, implique tous les acteurs de la politique de la ville et définit une stratégie qui découle du diagnostic mené à l'échelle du territoire.

Cette démarche collégiale et transversale a permis de traiter ensemble les questions de cohésion sociale, de développement économique et de renouvellement urbain.

C'est ainsi que ce contrat de ville détermine les objectifs opérationnels de transformation du quartier et de mixité sociale.

Les habitants sont des acteurs importants de ce changement : ils se sont exprimés tout au long de l'élaboration du contrat et continueront à le faire dans le cadre de sa mise en œuvre, notamment au sein du conseil citoyen.

Ce contrat a pour ambition de disposer à terme, au sein de ce quartier, du même niveau de qualité urbain que dans le reste de la ville.

Il comporte des actions phares dans les domaines clés de l'emploi, l'éducation, la sécurité, la délinquance, la culture, le sport.

Les objectifs opérationnels du contrat ont été déterminés sur la base d'une évaluation préalable précise qui a fait l'état des dysfonctionnements urbains de ce quartier : état du parc d'habitation, diversité de l'habitat, mixité des activités, ouverture du quartier

et accès aux transports, peuplement, disponibilités foncières, qualité de l'environnement urbain.

Au cours du second semestre 2015, un travail de définition des actions opérationnelles sera mené à l'échelle du quartier et avec l'ensemble des partenaires.

Les objectifs et orientations du **Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPNRU)** de Vesoul constituent un élément majeur de l'axe cadre de vie-habitat-transport et aménagement. En complément, les enjeux de mobilité, de peuplement et de gestion urbaine de proximité sont traités dans ce volet.

Le premier Programme de Rénovation Urbaine du quartier Rêpes-Montmarin initié en 2006, a permis des avancées opérationnelles majeures, mais nécessitent aujourd'hui des interventions encore plus significatives.

Ainsi le quartier prioritaire « Rêpes-Montmarin » reste encore marqué par des dysfonctionnements urbains et de fortes difficultés sociales. Le nouveau programme de renouvellement urbain permettra de poursuivre la réflexion globale et d'élaborer un plan guide pour les 15 prochaines années.

ARTICLE 1 : QUARTIERS D'INTERVENTION

Le quartier retenu au titre de la politique des quartiers prioritaires, validé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, est situé sur la commune de Vesoul.

Vesoul fait partie des 5 quartiers prioritaires retenus en Haute-Saône avec Héricourt, Lure, Luxeuil-les-Bains et Gray.

Le périmètre retenu le 5 septembre 2014, dans le cadre de la géographie prioritaire est le quartier Rêpes-Montmarin à Vesoul.

Le quartier Rêpes-Montmarin a fait l'objet d'un premier programme de Rénovation urbaine qui s'est décliné sur le territoire de 2006 à 2015. Toutefois ce quartier nécessite encore des aménagements car à lui seul, le quartier Rêpes-Montmarin rassemble 17% des vésuliens, avec plus de **2670 habitants**. Il constitue aujourd'hui le quartier le plus peuplé de la commune.

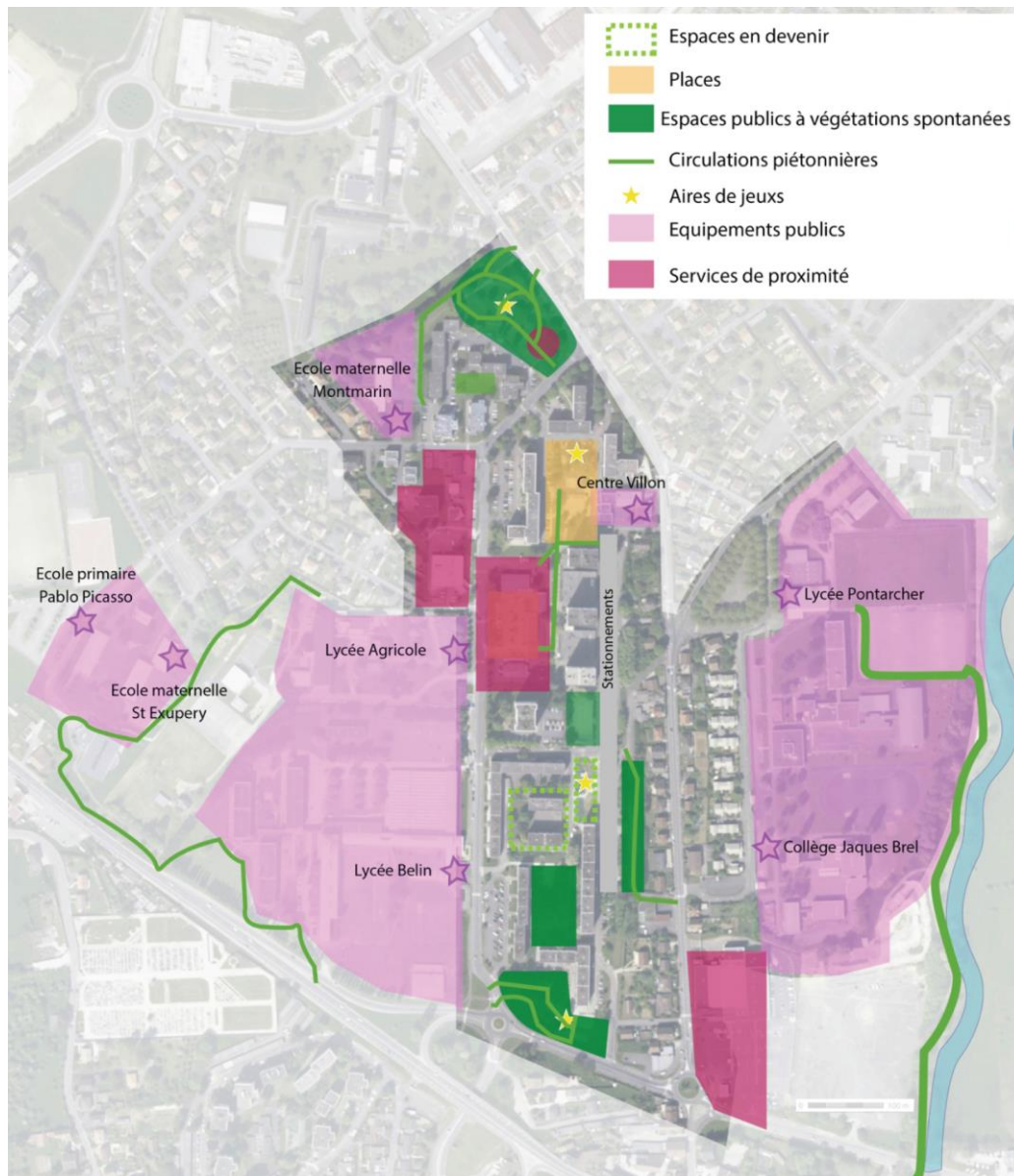
Ce quartier se caractérise par :

- une taille des ménages plus importante comparativement au reste de l'agglomération (2,33 pour 2,05 en 2010),
- une population âgée de plus de 75 ans en augmentation importante dans ce quartier (+43 entre 1999 et 2010), comme dans le reste de la ville.
- Un isolement résidentiel qui a progressé également dans toute l'agglomération, 40% des ménages sont composés d'une seule personne, mais de manière moins marquée dans ce quartier,

- un taux de monoparentalité (41%) plus élevé que la moyenne départementale (30%),
- une mixité sociale faible, avec une part d'ouvriers et d'employés forte et une part plus faible de cadres et de professions intellectuelles supérieures,
- une concentration de la pauvreté (25%). On y remarque également un appauvrissement des plus pauvres et un renforcement des inégalités de revenus,
- près de 1000 allocataires Caf dont le revenu est intégralement constitué de prestation sociale (16% des ménages),
- Surreprésentation des jeunes sur le quartier avec 23% de 16-29 ans,
- 49% des enfants sur le quartier sont considérés comme vulnérable sur le plan socio-éducatif,
- 36% des 17-24 ans non sont plus scolarisés,
- l'indice de chômage des -25 ans atteint 26%,
- l'accès à l'autonomie des jeunes est très difficile,
- les femmes sont souvent inactives avec près de 68% des 25-64 ans en 2010,
- le nombre d'entreprise et de commerces est très faible sur le quartier avec 17 établissements pour 1000 habitants (Vesoul 92/1000).

Toutefois, contrairement à d'autres situations plus communes des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, le quartier Rèpes-Montmarin à Vesoul est largement doté en équipements de services publics et privés avec notamment :

- les écoles maternelles Saint-Exupéry et Rèpes-Montmarin II,
- l'école élémentaire Pablo-Picasso,
- le collège Jacques Brel,
- le lycée d'enseignement professionnel Pontarcher,
- le lycée d'enseignement général Edouard-Belin,
- le lycée d'enseignement agricole Munier,
- une maison médicale,
- une grande surface alimentaire,
- une place commerciale avec auto-école, bar, tabac-presse, pharmacie, boucher, agence postale,
- un terrain de jeux de proximité au cœur du quartier,
- un stade de football,
- un complexe sportif avec gymnase et piscine,
- et le centre municipal de loisirs François-Villon.



Carte des équipements publics présents sur le quartier

Grâce aux aides spécifiques issues du PRU et aux politiques publiques menées de manière partenariale, le quartier a bénéficié ces dernières années de démolition et de réhabilitations de bâtiments.

Elles ont permis également de délimiter les espaces publics et les espaces privés. Les accès aux bâtiments ont été renforcés et plus clairement identifiés (y compris en respectant la réglementation handicapé) et les zones de stationnement des véhicules ont été revus.

La ville de Vesoul est également intervenue pour requalifier une zone de stationnement qui sera intégrée aux espaces privatifs des bâtiments après résidentialisation.

Sans délaisser d'autres territoires, c'est sur ce quartier que la ville de Vesoul souhaite faire porter ses efforts en l'engageant dans un projet de renouvellement urbain pour les 15 prochaines années. Les objectifs sont les suivants :

- réduire les inégalités sociales, permettre l'accès aux droits, soutenir les familles, soutenir les associations locales,
- améliorer le bâti, réduire les dysfonctionnements des parties communes, le réseau viaire qui sert de desserte aux garages en pied d'immeubles, la circulation piétonne ;
- développer une gestion urbaine de proximité avec le bailleur social et les habitants.
- Promouvoir le travail et lever les freins à l'emploi.

En parallèle de ce chantier important pour la CAV qu'est la rénovation urbaine du quartier Rêpes-Montmarin, deux autres projets conséquents de rénovation sont en cours sur la ville de Vesoul.

En effet, la Communauté d'Agglomération de Vesoul s'est engagée dans une démarche **d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain**, visant d'une part à rénover l'habitat existant dans le centre historique, d'autre part à réhabiliter huit d'îlots dégradés.

Cette opération permettra de faciliter la mise sur le marché de logements rénovés, de manière à élargir l'offre, qualitativement et quantitativement, ce qui devrait contribuer à attirer de nouvelles populations en centre ancien, favorisant ainsi la mixité de l'habitat.

Un objectif de 150 à 200 logements ou immeubles à réhabiliter a été fixé sur les 5 années de l'opération.

La CAV s'est engagée également dans la requalification et l'aménagement d'un nouveau quartier urbain à Vesoul (Paul Morel).

Dans le cadre du déménagement de l'hôpital de Vesoul du site Paul Morel au quartier des Haberges et de sa mutation en CHI de la Haute-Saône, la CAV souhaite apporter à ce quartier, un nouveau dynamisme au travers la construction logements et d'une offre de services. L'opération d'aménagement concerne 5,6 ha, sur un lieu de reconversion de l'ancien hôpital à proximité immédiate du centre-ville.

Ce nouveau quartier accueillera 190 logements et des services de proximité (santé, crèche, ...). L'ensemble des équipements publics (voirie primaire de ce quartier, les réseaux et les espaces verts...) sera réhabilité par la Communauté d'Agglomération de Vesoul.

Ces trois actions de rénovation urbaine sont étroitement liées. Des passerelles entre les différents projets existent. La démolition de 40 logements situés cours Rabelais enclenchera la reconstruction de 18 logements sur le nouveau quartier Paul Morel.

L'ambition de l'agglomération de Vesoul est de revitaliser le centre ancien, le quartier Rêpes-Montmarin et Paul Morel notamment sous l'angle de l'habitat. L'objectif recherché consiste donc à faciliter la mise sur le marché de logements rénovés, de manière à élargir l'offre, qualitativement et quantitativement, ce qui devrait contribuer à attirer de nouvelles populations en centre ancien, favorisant ainsi la mixité de l'habitat.

ARTICLE 2 : OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISES AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION

2.1 ORIENTATION STRATEGIQUE DU CONTRAT DE VILLE

L'agglomération de Vesoul, l'Etat, la Région, le Département, la ville de Vesoul et Habitat 70 ont conduit une démarche collective sur les enjeux de développement solidaire de l'agglomération à l'issue de laquelle ils s'engagent pour 6 ans, au travers du contrat de ville, sur des orientations prioritaires en faveurs du quartier Rèpes-Montmarin, en difficultés.

Ces orientations répondent aux enjeux de cohésion sociale du territoire de l'agglomération qui ont fait l'objet d'un diagnostic partagé entre tous les partenaires du contrat.

La volonté des partenaires a été de construire un contrat volontairement ciblé sur des priorités permettant des synergies fortes et l'optimisation des moyens.

Le contrat de ville s'appuie sur 3 piliers :

Pilier « Cohésion sociale » :

- Soutien aux familles monoparentales et solidarité entre les générations (petite enfance, éducation, prévention de la délinquance, santé, culture et développement des activités physiques et sportives....)
- Mise en place d'une stratégie territoriale d'accès aux droits et aux services, de promotion de la citoyenneté (apprentissage du français et lutte contre les discriminations...)
- Soutien aux associations locales de nature à les faire bénéficier du choc de simplification.

Pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » :

- Programmation des créations d'équipements, mobilité dans le parc résidentiel et installation de nouvelles activités dans le quartier
- Détail des objectifs de transformation du quartier et de mixité sociale
- Intégration dans les contrats de ville des conventions d'application signées avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine.

Pilier « Développement de l'activité économique et de l'emploi » :

- Réduction de moitié sur la durée du contrat des écarts de taux d'emploi entre les territoires prioritaires et l'agglomération, en particulier au bénéfice des jeunes. »
- Promotion de l'offre de travail, par le soutien aux acteurs économiques, la promotion de l'initiative privée et l'attractivité du territoire »,
- Lever les freins d'accès à l'emploi, marchand en priorité, notamment pour les jeunes et les femmes ».

Cette approche permet d'inscrire le contrat de ville comme un outil de consolidation de la cohésion sociale de l'agglomération, en coordination avec les programmes de

développement par l'habitat, le transport, le numérique, la création d'entreprises qui se mettent en place à l'échelle de l'agglomération et notamment :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), défini à l'échelle du Pays de Vesoul est actuellement en cours d'élaboration. Il vise à accueillir les nouveaux ménages par l'offre de logements et de services tout en maîtrisant le foncier, ce qui se traduira notamment par le renouvellement urbain de la ville centre et la densification des extensions urbaines,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est intégré dans le PLUi de l'agglomération de Vesoul approuvé en 2013, a pour objectif de produire du logement sur le territoire, d'assurer la mixité sociale et de lutter contre la précarité énergétique et à l'attractivité du parc existant.

PILIER CADRE DE VIE ET RENOUVELEMENT URBAIN

Le pilier Cadre de Vie et Renouvellement Urbain du contrat de ville se décompose en trois enjeux forts.

L'enjeu principal est d'améliorer la vie quotidienne des habitants en particulier ceux qui résident dans les logements sociaux en favorisant la mixité, améliorant leur cadre de vie et en diversifiant les fonctions du quartier.

- **PERMETTRE L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS, RENFORCER DE LA MIXITE SOCIALE, FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS**

Le constat :

- Une partie de la population du quartier est captive, pour des raisons de pauvreté de précarité, une autre se renouvelle de manière importante,
- La typologie du parc de logement renforce une faible mixité sociale,
- Le programme de renouvellement Urbain 2008-2013 a certes entraîné des mouvements résidentiels importants, notamment vers le centre historique de la ville de Vesoul, mais des freins à la mixité sociale persistent : une faible dynamique du marché du logement limite les opportunités de diversification urbaine et la situation de pauvreté et de précarisation de la population qui l'empêche de prétendre à un parcours résidentiel.
- Des situations de sédentarités qui peuvent induire des situations de sous-occupation ou de sur-occupation des logements : le risque de sur peuplement des logements est 2,5 fois plus fort dans le quartier que sur le reste de la ville.
- Des jeunes moins bien armés pour accéder à l'autonomie dans le logement, notamment les jeunes hommes.

Les objectifs opérationnels :

- Développer et diversifier l'offre de logements (locatif/accession, taille des logements, offre de logements spécifiques) : il s'agira de décliner dans le contrat de ville, sur ce quartier prioritaire, les objectifs qui figurent dans le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération et notamment le rééquilibrage de l'offre de logements entre les communes de l'agglomération.
- Proposer une stratégie de peuplement concertée, dans le cadre d'une convention annexée au contrat de ville, qui prendra en compte les enjeux suivants notamment:
 - Effets réels de phénomènes de ségrégation,
 - Implication de l'ensemble des acteurs, notamment les réservataires,
 - Penser l'attribution des logements en lien étroit avec la diversification de l'offre sur l'ensemble du territoire,
 - Proposer des actions volontaristes d'accompagnement individuel et collectif des locataires.

▪ AMELIORER LE CADRE DE VIE ET L'HABITAT**Le constat :**

La transformation urbaine déjà bien engagée dans le précédent PRU (requalification d'espaces publics, d'équipements publics, réhabilitation de 262 logements pour un meilleur confort et une meilleure performance énergétique, démolition-reconstruction de près de 60 logements), nécessite d'être poursuivie :

- Certains logements n'ont pas fait l'objet de réhabilitations,
- Il est nécessaire d'adapter des logements aux besoins émergents des habitants (perte d'autonomie, compte tenu du vieillissement de la population du quartier),
- Il est nécessaire de clarifier les usages et les fonctions des espaces publics et privés,
- Des points noirs nécessitent une vigilance particulière ; dépôts sauvages des déchets ménagers dans certains passages, rassemblement de jeunes autour de la place du commerce du Rèpes-Montmarin, des jeunes en cours de marginalisation bien identifiés,
- Une persistance d'actes d'incivilité et de délinquance concourent à renforcer le sentiment d'insécurité et contribue à véhiculer une image négative du quartier,
- L'absence de commissariat sur le quartier, une présence policière insuffisante, le déploiement de la vidéo-protection qui pose problème (sabotage des installations)
- L'absence ou la faible présence de lieu et d'espaces favorisant le lien social (terrain d'aventure, aires de jeux...).

- Une fonction principalement résidentielle : peu d'entreprises implantées au sein du quartier, peu de potentiel de développement et de diversification du tissu commercial existant,
- Un quartier plutôt bien desservi par les transports publics,
- Un maillage conséquent d'équipements publics et de services,
- Un manque de porosité entre les secteurs des Rèpes et de Montmarin, du fait d'une frontière physique (route de saint-Loup) et psychologique (histoire des deux quartiers),
- L'espace Villon, équipement public structurant du quartier, qui mériterait d'être rénové pour faciliter l'ouverture et l'intégration du quartier et favoriser les échanges,

Les objectifs opérationnels :

- Poursuivre les interventions sur les immeubles et logements existants :
 - Réhabilitations thermiques,
 - Opérations de résidentialisation (privatisation des rez-de-chaussée avec espaces verts, par exemple),
 - Création d'une chaufferie-bois.
- Poursuivre les opérations de démolition/reconstitution de logements sociaux :
 - Démolition de 40 logements situés Cours Rabelais et reconstruction de 18 logements sur le site Paul Morel et 19 logements dans l'agglomération,
 - Démolition de la tour 2 Cour Montaigne (71 logements) et dans un second temps de la barre 7 à 12 Cours Montaigne (107 logements) et reconstitution d'une offre nouvelle de logements hors du quartier, dans la ville (centre historique, en liaison avec l'OPAH RU) et dans l'agglomération.
- Améliorer la qualité des espaces publics et leurs usages : réaliser un schéma d'aménagement des espaces publics sur le quartier.
- Améliorer la tranquillité, la sécurité et la gestion du quartier :
 - Sensibiliser et prévenir les habitants pour maintenir le quartier propre, au moyen de campagnes de communication spécifiques.
 - Poursuivre le travail partenarial engagé en matière de tranquillité dans le cadre du CLSPD, en le déclinant sur le quartier,
 - Déployer la vidéo-surveillance sur le quartier,
 - Renforcer et adapter l'action des services de police (amélioration de la connaissance du quartier notamment à la prise de fonctions, renforcement sur le quartier des agents de tranquillité de la police municipale),
 - Améliorer le lien entre la police et la population, notamment les jeunes, par l'intervention de délégués à la cohésion police-population et es intervenants sociaux,
 - Poursuivre la médiation sociale de proximité, avec l'adulte relais présent sur le quartier.

▪ **FACILITER L'OUVERTURE ET L'INTEGRATION DU QUARTIER ET DIVERSIFIER SES FONCTIONS**

- Poursuivre le désenclavement du quartier pour l'ouvrir à l'extérieur et favoriser l'accès des habitants aux services et équipements de proximité :
 - Désenclaver le quartier par des liaisons douces piétonnières et cyclables : les places au sein du même quartier, le quartier à son environnement, la ville via la promenade le long du Durgeon, redéfinir le statut de la rue E. belin, épine dorsale du quartier, accrocher le quartier à la coulée vers le centre-ville et qui dessert des équipements publics à l'échelle de l'agglomération, tels que le parc des expositions, le stade René Hologne, le Jardin Anglais, la piscine,
 - Aménager des espaces publics favorisant le lien social,
 - Renforcer les grands équipements du quartier, et notamment l'Espace Villon par la réhabilitation des locaux,
 - Développer les événements, et manifestations sur le quartier pour l'ouvrir au reste de l'agglomération,
 - Moderniser les places commerçantes.
 - Mettre en œuvre le programme de « couture urbaine » prévu lors de l'aménagement de la déviation nord de Vesoul par l'aménagement sur place de la RN 19.
- Faciliter la mobilité des personnes habitant ou pratiquant le quartier : un regard particulier sera apporté à la desserte de ce quartier lors du renouvellement de la DSP transports urbain en avril 2016, afin d'améliorer encore les liaisons par le transport public.

2.2 PREMIERS OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les grands enjeux du contrat de ville visent à articuler le renouvellement urbain et le développement social pour permettre de retrouver l'attractivité du quartier prioritaire, aujourd'hui stigmatisés, en travaillant sur la qualité des espaces publics, des perméabilités, de la qualité des logements.

Il est important également de favoriser les mobilités et permettre les parcours résidentiels.

Et enfin un territoire ne peut être attrayant pour la population que si les activités économiques sont pérennes et favorisent l'emploi des habitants.

L'ambition du projet du quartier devra répondre à une stratégie d'urbanisme durable fondé sur des objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, de gestion et de mobilités durables.

Partant des objectifs énoncés précédemment, trois orientations majeures sont envisagées :

- **un quartier pour le piéton** : créer un centre de quartier apaisé pour le piéton afin de valoriser les pratiques du quotidien et d'améliorer l'accès à tous les équipements ;
- **un quartier dans un parc** : valoriser l'image du quartier par les espaces publics en les rendant visible depuis l'extérieur et l'intérieur du quartier ;
- **un quartier dans la ville** : ouvrir le quartier sur la ville en constituant des points d'ancrage sur les voies périphériques principales afin d'assurer des continuités, des articulations et des liens avec les quartiers périphériques.

Ces orientations constituent le préalable à l'élaboration d'un schéma d'ensemble destiné à offrir un cadre cohérent aux différentes actions opérationnelles qui seront menées, par la suite, soit par les services techniques communaux, soit par les services techniques communautaires concernés, soit par les bailleurs.

ARTICLE 3 : POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

En croisant les besoins identifiés dans le cadre du contrat de ville et le nouveau programme de renouvellement, il s'avère nécessaire d'inscrire dans le protocole de préfiguration de la future convention, des études et des démarches complémentaires, en particulier sur les 3 piliers majeurs.

- Engager une étude de peuplement, à partir de la situation du parc existant dans le quartier en relation avec le 1^{er} pilier cohésion sociale,
- affiner la participation des habitants dans le processus inhérents aux projets urbains, ainsi qu'avec les associations de locataires,
- S'attacher à définir une stratégie économique et urbaine sur le quartier (pilier 2 et 3).

Il s'agit également de renforcer l'équipe affectée spécifiquement au NPNRU, en sus des services sectoriels à mobiliser dans leurs champs de compétences.

En effet, l'équipe devra s'attacher à :

- Continuer à préciser les orientations stratégiques et à définir la vocation du quartier dans la ville et à être en capacité d'interpeller le cas échéant les différents documents de programmation/planification pour assurer la cohérence avec le projet urbain,
- Mobiliser les acteurs encore plus nombreux que dans le premier programme PRU1,
- Animer de nouvelles démarches, comme la problématique du peuplement et de développement économique. Le programme de travail définitif acté au protocole vise à répondre à ces attentes.

ARTICLE 4 : PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE

A partir de 2015, au vue de la complexité du site et de ses enjeux, il est nécessaire de mener des études d'approfondissements du quartier et ses liens avec l'agglomération.

Les premières études seront menées en 2015-2016.

1- Une étude sociologique et de peuplement sur les usagers et l'occupation de l'espace qui comprendra (50 000€ HT) :

- Un diagnostic actualisé de l'organisation sociale du quartier,
- Un état des usages du quartier et de la symbolique des lieux
- Une connaissance de la perception du changement,
- Des propositions en matière de concertation et association des habitants à la réflexion sur le projet,
- L'identification des enjeux d'appropriation du changement.

Cette étude pourrait être engagée comme un support aux premières démarches de concertation et de mobilisation des habitants sur le projet urbain.

2- Une étude de programmation immobilière (30 000 € HT) prenant en compte les objectifs d'évolution du peuplement du quartier :

- La stratégie à mettre en œuvre pour opérer le changement d'image du quartier à travers le renouvellement de l'offre en logement : définition des enjeux du changement, identification des atouts et faiblesses du quartier, propositions de leviers d'actions
- Analyse de l'offre immobilière : l'objectif est de connaître l'offre immobilière actuelle et des années à venir, ses dysfonctionnements éventuels et les besoins non satisfaits dans le quartier et dans des quartiers d'enjeux comparables,
- Une analyse sur le cadrage général du marché immobilier vésulien et du contexte particulier du quartier. L'objectif sera de déterminer des références de prix de sortie dans un quartier prioritaire ou le marché, à ce jour, est quasi inexistant,
- La demande des ménages : l'objectif est de connaître l'offre immobilière actuelle, ses dysfonctionnements éventuels et les besoins non satisfaits dans le quartier.

3- Etudes liées à l'aménagement de la place commerçante centrale du quartier (50 000 € HT)

- Evaluer le potentiel commercial développé sur le quartier,
- Analyser la faisabilité opérationnelle du projet de restructuration du centre commercial.

4- Etude urbaine et fonctionnement urbain (désenclavements et les mobilités) (50 000€ HT)

- Evaluer et mieux comprendre les besoins des habitants en terme de déplacements,
- Proposer un plan d'organisation commerciale du quartier en lien avec le projet urbain,
- Améliorer le fonctionnement urbain et la sécurité dans le quartier,
- Réaliser un schéma d'aménagement des espaces publics.

- 5- **Recrutement d'un chargé de mission** qui pourra assurer le pilotage opérationnel sous la gouvernance du comité de pilotage (80 000 € HT/an)

ARTICLE 5 : OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Néant

ARTICLE 6: ASSOCIATIONS DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

L'article 7 de la loi du 21 février 2014 crée un conseil citoyen dans chaque quartier prioritaire. La loi pose le principe de l'association de ces instances à l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des contrats de ville.

Le conseil citoyen du quartier des Rèpes-Montmarin comprend deux catégories de représentants :

- 13 habitants du quartier concerné (50% avec une parité hommes/femmes)
- 10 associations et collectif du quartier, acteurs de terrain.

Les habitants ont été associés dès le début de la démarche du contrat de ville donnant lieu à deux rencontres sur le quartier. Certaines personnes ont également été invitées au COPIL du contrat de ville. Les conclusions de ces échanges ont permis de faire évoluer le contrat de ville.

Cette instance sera sollicitée et sera étoffée dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

La concertation dans le cadre du projet sera faite dans le cadre de réunion publique régulière et une maison de projet sera créée dans un lieu central du quartier afin de permettre l'information du public.

ARTICLE 7 : ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, une convention de mixité sociale sera définie à l'échelle intercommunale dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, cette convention porte sur l'ensemble du patrimoine de l'agglomération avec un objectif de rééquilibrage dans les quartiers.

ARTICLE 8: GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

8.1 Gouvernance :

Le pilotage stratégique est confié au comité de pilotage du contrat de ville intégrant tous les partenaires signataires, les élus de la ville et de l'agglomération et les représentants du conseil citoyen.

Co-Présidé par le Préfet et le Président de l'agglomération de Vesoul/Maire de Vesoul, il définit le contenu du projet et s'assure de son suivi et de son évolution. Le comité de pilotage devra se réunir au moins une fois par an, afin d'assurer une « revue de projet » du contrat et de son volet urbain à travers le projet de renouvellement urbain

8.2 Conférence intercommunale du logement

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 et 24 mars 2014 comportent des dispositions nouvelles visant à mettre en œuvre une politique intercommunale des attributions de logements sociaux.

Ainsi une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sera mise en place avant le 30 juin 2016 afin d'établir les orientations de l'agglomération de Vesoul en matière d'attribution de logements sociaux.

8.3 Plan partenarial de la gestion de la demande

Un plan partenarial de gestion de la demande et du droit à l'information du demandeur sera mis en place par délibération avant le 30 juin 2016 afin de définir les orientations du dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et les modalités pour assurer l'information et l'accueil des demandeurs. Ce plan sera mis en place avec les bailleurs présents sur le quartier prioritaire.

8.4. Conduite de projet

Le pilotage opérationnel sera assuré par un chargé de mission sous gouvernance du comité de pilotage.

Le chargé de mission assurera également une mission de coordination avec tous les membres du comité technique.

Le comité technique du contrat de ville associera Habitat 70, principal bailleur social du quartier.

Chargée d'assurer la coordination opérationnelle du projet de territoire sur le terrain, ce comité technique rassemblera les membres suivants :

- L'Etat,
- La Région Bourgogne Franche-Comté,
- Directeur d'Habitat 70,
- Chargé d'opération d'Habitat 70,
- Directrice générale de l'agglomération de Vesoul,
- Directrice du développement urbain et territorial de l'agglomération de Vesoul,
- Un chargé de mission Contrat de Ville de l'agglomération de Vesoul,
- Le directeur général de la Ville de Vesoul,
- Le directeur de la jeunesse Ville de Vesoul.

ARTICLE 9: OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Parmi les études énoncées ci-dessous, la participation de l'ANRU est sollicitée sur la base de 25 % du cout HT de l'étude et 40 000 € pour le poste de chargé de mission. Celle de la Caisse des dépôts est de 25% de la base du cout TTC. (cf tableau en annexe)

- 1- Une étude sociologique et de peuplement sur les usagers et l'occupation de l'espace qui comprendra (50 000€ HT),
- 2- Une étude de programmation immobilière (30 000 € HT) prenant en compte les objectifs d'évolution du peuplement du quartier,
- 3- Etudes liées à l'aménagement de la place commerçante centrale du quartier (50 000 € HT),
- 4- Etude urbaine et fonctionnement urbain (désenclavements et les mobilités) (50 000€ HT),
- 5- Confortement du personnel dédié - chargé de mission politique de la ville (80 000 €)

ARTICLE 10: OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Néant

ARTICLE 11: DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Le présent protocole prend effet à compter de la date de la signature de ce dernier pour une durée de 18 mois.

ARTICLE 12: CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINT DE RDV DE L'ANRU

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

Points de rdv intermédiaires nécessaires :

Les financeurs sont associés à l'avancement du programme de travail en participant à l'avancement des études et leurs principales étapes de validation (réunions de lancement, comité de pilotage).

Par ailleurs un point d'avancement sur l'ensemble de la démarche sera réalisé à 6 puis 12 mois après la signature du protocole avec l'ensemble des signataires.

Seules les dépenses d'Ingénierie postérieures à la date du Comité d'engagement actant le protocole sont subventionnables par l'agence.

ARTICLE 13 : CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

13.1 - Intégration des exigences d'insertion des habitants des quartiers prioritaires dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.

Conformément à l'article 3 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, l'agence élabore et adopte une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU.

Dans l'attente de cette charte, les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations. Pour ce faire, ils peuvent avantageusement s'appuyer sur les principes de la charte nationale du PNRU.

13-2 - Plan de financement des opérations financées par l'ANRU

Le tableau financier en annexe est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement comptable et financier, réserve des crédits sur les ressources financières du nouveau programme de renouvellement urbain.

Les subventions de l'Agence résultant, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention appliqué à l'assiette de subvention, au sens du règlement général de l'opération.

Les subventions de l'Agence seront versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement comptable et financier applicables à la date de l'engagement financier de l'opération (décision attributive de subvention).

Au titre du protocole, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable, de 76300 €, répartis selon la programmation prévisionnelle au tableau financier en annexe.

Les participations financières des signatures du 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.

L'intervention de la Caisse des Dépôts, mentionnée dans le tableau financier joint, et ses modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord d'engagement compétents.

13.3 - Modalités d'attribution et versement des subventions de l'agence.

Les engagements contractuels souscrits par l'agence ne valent que dans la limite de la réalité des coûts des opérations ou de la justification des éléments de calcul des dépenses forfaitaires produits dans les conditions réglementaires applicables au moment de l'engagement financier de (décision attributive de subvention).

Les demandes de subvention sont déposées auprès du délégué territorial de l'Agence, ordonnateur délégué du directeur général de l'ANRU pour le NPNRU, en vue de l'attribution de subvention.

Les demandes de paiement concernant ces décisions attributives de subventions sont adressées par le maître d'ouvrage au délégué territorial de l'Agence.

13.4 - Contrôle et audits

Sur demande de l'agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole 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 réalité, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU, le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.)

13.5 - Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au directeur général de l'Agence. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, ou par délégation le directeur général de l'ANRU, statue sur le rapport du délégué territorial de l'agence. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuel,
- Le réexamen du protocole et la signature éventuelle d'un avenant,
- La requalification du taux de subvention prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel au total des subventions,
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6 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.

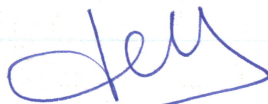
13.7 - Traitement des litiges

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

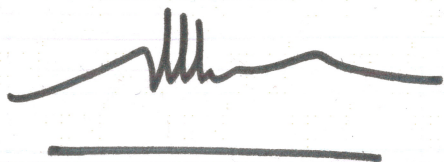
Signature du protocole de préfiguration

Date : **20 NOV. 2016**

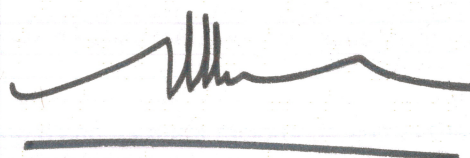
L'agence Nationale pour
la rénovation urbaine
Madame la Préfète
Marie-Françoise LECAILLON



L'Agglomération de Vesoul
Monsieur le député-Maire
Alain CHRETIEN



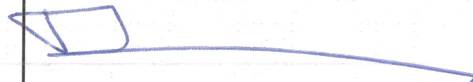
La Ville de Vesoul
Monsieur le Député Maire
Alain CHRETIEN



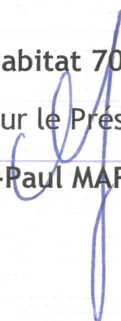
Région Bourgogne-Franche-Comté
Madame la Présidente
Marie-Guite DUFAY



La Caisse des dépôts
Monsieur le Directeur
Régional Adjoint
Roland MASSUDA



Habitat 70
Monsieur le Président
Jean-Paul MARIOT



ANNEXES

- Synthèse des orientations stratégiques du volet urbain du contrat de Ville signé le 3 juillet 2015.
- Présentation générale du quartier Rèpes-Montmarin et de l'habitat
- Historique des interventions de renouvellement urbain / vue en plan
- Démolition des bâtiments sur le quartier
- Projet de rénovation urbaine Habitat 70 sur le quartier Rèpes-Montmarin
- Tableau financier des études

Synthèse des orientations stratégiques du volet urbain du contrat de Ville signé le 3 juillet 2015.

Favoriser l'accès au logement pour tous, renforcer la mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels	
1.1. Développer et diversifier l'offre de logements	Rééquilibrer l'offre de logements entre les communes de l'agglomération (orientations du PLH)
1.2. Proposer une stratégie de peuplement concertée	Travailler à la réalisation d'une convention «politiques de peuplement /logement» annexée au contrat de ville d'ici la fin de l'année 2015
Améliorer le cadre de vie et l'habitat	
2.1. Poursuivre les interventions sur les immeubles et logements existants	Poursuivre les opérations de démolition / reconstitution de logements sociaux
	Poursuivre les réhabilitations thermiques dans les logements sociaux
	Poursuivre les opérations de résidentialisation (privatisation des rez-de-chaussée avec espaces verts par exemple)
	Réaliser une charte d'engagement réciproque entre l'Etat, la commune, l'agglomération et les organismes HLM, assurant un socle d'engagements de qualité de service
2.2. Améliorer la qualité des espaces publics et leurs usages	Elaborer un schéma d'aménagement des espaces publics sur le quartier
2.3. Améliorer la tranquillité, la sécurité et la gestion du quartier	Sensibiliser et prévenir les habitants pour maintenir le quartier propre
	Poursuivre le travail partenarial engagé en matière de tranquillité dans le cadre du CLSPD
	Déployer la vidéo-surveillance sur le quartier
	Renforcer et adapter l'action des services de police dans le quartier
	Améliorer le lien entre la police et la population, notamment avec les jeunes
	Poursuivre la médiation sociale de proximité
2.1. Poursuivre le désenclavement du quartier pour l'ouvrir sur l'extérieur et favoriser l'accès des	Désenclaver le quartier par des liaisons douces (piétonnières, cyclables) Aménager des espaces publics favorisant le lien social

habitants aux services et équipements publics de proximité	Renforcer les grands équipements du quartier, notamment l'Espace Villon
	Développer des évènements/manifestations sur le quartier pour l'ouvrir au reste de l'agglomération
	Moderniser les places commerçantes
2.2. Favoriser la mobilité des personnes habitant ou pratiquant le quartier (thème transversal)	Mobiliser des moyens pour le développement des services à la mobilité au bénéfice des habitants du quartier
	Favoriser les interventions hors les murs lorsque les situations le nécessitent

PRESENTATION GENERALE DU QUARTIER DU REPES-MONTMARIN ET DE L'HABITAT



HISTORIQUE DES INTERVENTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN / VUE EN PLAN



Restructuration - Quartier du Montmarin - Vesoul

HISTORIQUE DES INTERVENTIONS

Echelle: 1/2000

Le 20/11/2013



Habitat 70
VOTRE OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT EN HAUTE-SAÛNE

DEMOLITION DES BATIMENTS SUR LE QUARTIER



ETAT ACTUEL AU 1er Decembre 2013



ETAT au terme de l'opération ANRU



PROSTPECTIVE ; DEMOLITION bâtiment 2 cours Montaigne



Prospective : Démolition bâtiment 7 à 12 Montaigne et reconstruction

PROJET GLOBAL D'HABITAT 70 SUR LA QUARTIER RÊPES-MONTMARIN



**Proposition pour un
A N R U II**

**QUARTIER DU RÊPES-
MONTMARIN
VESOUL**

1 - BILAN DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU RÊPES-MONTMARIN

1.1. - L'ETAT D'AVANCEMENT A LA FIN DE L'ANNEE 2014

Un premier dossier a été présenté à l'Agence de Renouvellement Urbain en février 2005. En raison de la faible participation des collectivités, le dossier n'a pu être présenté au comité national d'engagement. Un second projet, recentré sur le cœur de projet, a été validé en juillet 2006 par le conseil d'administration de l'ANRU.

La première démolition de 56 logements a été réalisée en 2009.

Sur le « cœur de projet », quatre opérations de réhabilitation ont été engagées :

- Pour la première, 7 à 12 cours Montaigne, l'objectif était de ramener des éléments de confort pour les locataires tout en limitant le coût des travaux, de manière à envisager, à moyen terme, une nouvelle opération de démolition sur tout ou partie du bâtiment.
- Sur les trois autres bâtiments à réhabiliter, le programme initial de travaux s'est enrichi d'un volet lié à l'amélioration des performances énergétiques. Ces interventions plus lourdes doivent permettre d'atteindre le niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation Rénovation » avec une consommation inférieure à 104 kWh/m²/an. Pour ce faire, des financements spécifiques complémentaires ont pu être mobilisés : Fonds FEDER et subvention régionale au titre d'appels à projet EFFILOGIS.

Ce sont ainsi 155 logements qui afficheront une étiquette énergétique de classe C après travaux :

- 1,2 cours Bellay / 13, 15 cours Montaigne
- 17 à 25 rue Edouard Belin
- 7 à 15 rue Edouard Belin et 3 à 7 rue Blaise Pascal.

Pour ce dernier bâtiment, le programme de réhabilitation intègre la création de balcons sur la façade arrière du bâtiment. La démolition des deux bâtiments cours Rabelais permettra de valoriser un peu plus cet aménagement en ouvrant des vues plus larges pour ces logements.

Le démarrage de ces 3 opérations a été donné par ordre de service en décembre 2014.

Les travaux de résidentialisation ont démarré au cours de l'année 2014 sur les 3 réhabilitations mentionnées ci-dessus. Ils permettront de délimiter les espaces publics et les espaces privés. Les accès aux bâtiments seront renforcés et plus clairement identifiés (y compris en respectant la réglementation handicapé) et les zones de stationnement des véhicules seront revus.

La ville de Vesoul est également intervenue pour requalifier une zone de stationnement qui sera intégrée aux espaces privatifs des bâtiments après résidentialisation.

1.2. - LES INTERVENTIONS RESTANT A REALISER

La démolition de 40 logements situés cours Rabelais reste à engager. Elle sera compensée par la reconstruction sur site de 18 logements, de 19 logements hors site et par l'acquisition d'un bâtiment de 4 logements.

Pour ces 2 derniers programmes, l'acceptation du permis de construire est intervenue en novembre 2014 et les travaux ont été engagés en décembre 2014. Les mises en location des logements interviendront sur l'année 2016.

La démolition interviendra après ces 2 mises en service, de manière à proposer ces nouveaux logements aux résidents des deux bâtiments à démolir.

Au terme de la démolition des 40 logements, la Ville de Vesoul aura à mener une intervention sur les emprises libérées pour requalifier ces espaces. Une étude a été menée par le CAUE afin de définir le périmètre d'intervention et la nature des interventions.

2 – LES TRAVAUX D'ACCOMPAGNEMENT

Dans cette dynamique, l'OPH a engagé un vaste programme de travaux sur les bâtiments situés hors zone ANRU de manière à équilibrer l'ensemble de ses interventions sur le quartier.

Six bâtiments pour un total de 306 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation énergétique, permettant là aussi d'atteindre le niveau de performance « Bâtiment Basse Consommation Rénovation ».

Il reste à traiter la tour située 3 cours Montaigne, programmée en 2016, et le bâtiment situé 1, 2, 3, 4 cours François Villon dont le devenir est lié au renforcement ou au départ des associations utilisant les locaux. Ces interventions seront intégrées dans la prochaine période du plan de patrimoine 2015-2020.

Les autres bâtiments, cours Malherbe et 5 à 7 cours François Villon ont déjà fait l'objet de travaux importants y compris sur les façades, même si l'isolation thermique n'a pas été prise en compte à ce moment là.

Cette première opération de renouvellement urbain aura donc été réalisée dans sa globalité, avec une volonté forte d'enrichir le programme opérationnel initial, avec un volet énergétique sur les réhabilitations, une démolition complémentaire et des reconstructions sur site et hors site.

3 – POUR UN DEUXIEME ANRU

Dès lors, une deuxième opération de renouvellement urbain peut s'envisager, selon deux axes prioritaires :

- dédensification du quartier en programmant la démolition des bâtiments dont l'impact est le plus fort sur le quartier,
- consolidation des actions menées en matière de réduction des charges de chauffage et de maîtrise des coûts par la création d'une chaufferie bois.

A ce titre, seraient retenus :

- en priorité, la démolition de la tour 2 cours Montaigne,
- dans un deuxième temps, la démolition de la 'barre' 7 à 12 cours Montaigne.

3.1. - DEMOLITION DE LA TOUR 2 COURS MONTAIGNE

L'habitat vertical est encore mal vécu. Bien que représentant une consommation moindre de l'espace et assurant une accessibilité optimale grâce aux ascenseurs, la location des logements sur les tours est plus difficile.

Le vis-à-vis est important sur les deux façades principales. Les tours voisines ne sont qu'à quelques dizaines de mètres l'une de l'autre.

D'un point de vue technique, cette opération nécessitera le recours à des techniques de déconstruction spécifiques. Les surcoûts seront conséquents par rapport aux coûts constatés sur les opérations relatives aux bâtiments de moindre hauteur.

Seules quelques entreprises disposent de matériel de démolition pouvant atteindre cette hauteur. Pour les autres entreprises, cette démolition devra être réalisée avec du matériel léger acheminé sur le toit à l'aide d'une grue : minipelle équipée d'un brise béton, chargeurs pouvant circuler sur les dalles, entre les murs béton des logements. Après démolition à l'aide de la mini pelle, les déblais devront être évacués à l'aide d'une grue.

Les étages inférieurs pourront être traités avec la technique traditionnelle dès lors que la hauteur devient compatible avec la capacité des pelles hydrauliques.

Des solutions alternatives de type foudroyage ne sont pas envisageables au regard de la proximité des bâtiments voisins et de la nécessité de conserver les parkings souterrains.

Compte tenu de coûts de démolition plus importants, cette opération ne pourrait s'envisager qu'en mobilisant des financements spécifiques. Ces bâtiments comportent 71 logements.

Les espaces libérés seront réservés à des aménagements de type espaces verts. Ils permettraient de valoriser les accès des deux tours restantes, de permettre la résidentialisation des abords et de créer un espace de transition entre les deux, dédiés aux habitants.

3.2. - DEMOLITION DE LA 'BARRE' MONTAIGNE

Compte tenu de la réhabilitation récente de ce bâtiment et des investissements à porter, cette démolition ne peut s'envisager que dans un second temps, à une échéance de l'ordre de 8 à 10 ans. Ce bâtiment comporte 107 logements.

Prolongement de la première opération ANRU, la démolition de la barre Montaigne permettra de faire sauter ce verrou visuel, visible depuis les entrées de la ville en provenance de Lure ou Luxeuil-les-Bains et donnera une nouvelle respiration au quartier.

3.3. - LA RECONSTITUTION D'UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS

Les espaces libérés par la première démolition n'autoriseront pas le développement d'une offre nouvelle sur site. La reconstitution d'une partie des logements pourra s'envisager sur 3 sites distincts.

Une première implantation serait envisagée sur le site de l'ancien groupe scolaire Picasso, situé à l'ouest du quartier derrière la zone pavillonnaire. Cet espace de plus d'un hectare doit être cédé à l'OPH après démolition par la ville de Vesoul des bâtiments existants.

Un second tiers pourrait concerner des logements en centre ville. La communauté d'agglomération de Vesoul a lancé un vaste programme de revitalisation du centre historique visant à réhabiliter l'habitat du centre ville et traiter plus particulièrement quelques ilots dégradés. L'OPH pourrait intervenir dans le cadre d'opération de curetage ou d'acquisition amélioration sur ces ilots.

En parallèle, des petites unités pourraient s'envisager à proximité du quartier Ribot où des espaces sont encore disponibles aujourd'hui. De plus, à la suite de la seconde démolition, une reconstruction sur site pourrait être programmée, en proposant un habitat de type intermédiaire ou R + 2, en lien direct avec la zone pavillonnaire située en contrebas, permettant de faire la transition avec l'habitat collectif des années 70. Cette nouvelle intervention viendra compléter et développer le programme de construction des 18 logements évoqué précédemment.

4 - TRAVAUX LIES A LA MAITRISE DES CHARGES

4.1. - CREATION D'UNE CHAUFFERIE BOIS

Les besoins en chauffage et eau chaude sont assurés sur le Rêpes-Montmarin par une chaufferie collective fonctionnant au gaz.

Les réhabilitations menées sur le quartier ont permis d'amener l'ensemble des bâtiments traités, dans le périmètre ANRU mais également en dehors de ce périmètre, au niveau BBC rénovation.

Nos actions ont donc mené dans un premier temps sur la réduction des consommations d'énergie. Il ne sera plus possible à court ou moyen terme d'améliorer ce poste.

Le second levier consiste donc à réduire les coûts liés à l'énergie ou à minima, à les stabiliser dans le temps.

La mise en place d'une chaufferie bois doit permettre de répondre à ce second objectif, parce que le coût de ce combustible est plus stable dans le temps et également parce qu'il est à ce jour moins cher que le gaz. L'idée est de mobiliser la ressource locale abondante en exploitant les plaquettes forestières qui sont produites par le réseau des communes forestières de la Haute-Saône dans une démarche environnementale. Une étude de faisabilité a été menée en ce sens et valide l'opportunité de réaliser ce nouvel équipement.

L'étape suivante consiste à réfléchir sur le raccordement de bâtiment n'appartenant pas à l'OPH afin de constituer un réseau de chaleur et à ce titre, bénéficier d'un taux de TVA réduit qui permettra donc une réduction importante des coûts facturés aux locataires.

5 – AVANCEMENT DES ETUDES

- **Démolition 2 cours Montaigne**
APD : réalisé
Dossier de consultation des entreprises : avril 2015

- **Aménagement post démolition**
APD : mars 2015
- **Chaufferie bois**
Etude de faisabilité : janvier 2015
- **Cession terrain Picasso**
Convention signée en décembre

ESTIMATIF COÛT D'OPERATION

A - OPERATION DE DECONSTRUCTION

1. DEMOLITIONS

2 cours Montaigne : 71 logements

Travaux préparatoires :	25 000
Désamiantage :	400 000
Déconstruction :	520 000
Honoraires :	50 000
	995 000

7 à 11 cours Montaigne : 107 logements

Travaux préparatoires :	30 000
Désamiantage :	600 000
Déconstruction :	478 000
Honoraires :	54 000
	1 162 000

TOTAL **2 157 000**

2. AMENAGEMENT POST DEMOLITION

2 cours Montaigne : 71 logements

Travaux :	492 000
Honoraires :	50 000
	542 000

7 à 11 cours Montaigne : 107 logements

Travaux :	257 500
Honoraires :	26 500
	284 000

TOTAL **826 000**

3. MODIFICATION DU RESEAU DE CHALEUR

2 cours Montaigne : 71 logements

Suppression sous-station :	25 000
Création réseau enterré :	50 000
Honoraires :	5 000
	80 000

7 à 11 cours Montaigne : 107 logements

Création réseau enterré :	87 000
Honoraires :	5 000
	92 000

TOTAL **172 000**

B - OPERATION DE CONSTRUCTION

Hypothèses : reconstitution de l'offre un pour un.

1. AMENAGEMENT SITE ECOLE PICASSO

- Construction de 12 logements individuels :	1 500 000
- Aménagement de parcelles :	260 000
	1 760 000

2. CENTRE ANCIEN

- Acquisition-amélioration de logements en centre ancien dans le cadre du dispositif.
- Opération de curetage.

A DEFINIR
(selon résultats études)

3. CONSTRUCTION SUR LE QUARTIER DU RÈPES-MONTMARIN

- Ilot Ribot	
10 logements	1 300 000
 - Cours Montaigne	
36 logements	4 338 000
	5 638 000
TOTAL TRAVAUX	7 398 000

C – TRAVAUX LIES A LA MAITRISE DES CHARGES**1. CONSTRUCTION D'UNE CHAUFFERIE BOIS**

Travaux :	1 451 000
Honoraires 6 % :	87 000
	1 538 000

2. EXTENSION DU RESEAU

Travaux sur chaufferie,	
Augmentation puissance :	342 000
Extension réseau :	432 000
Raccordement 3 bâtiments :	90 000
Honoraires :	51 000
	915 000

TOTAL TRAVAUX **2 453 000**

D – OPERATION DE REHABILITATION**1, 2, 3, 4 cours François Villon**

Travaux :	1 200 000
Honoraires 6 % :	72 000
	1 272 000

3 cours Montaigne

Travaux :	2 310 000
Honoraires 6 % :	138 000
	2 448 000

TOTAL TRAVAUX **3 720 000**

RECAPITULATIF

Opérations de déconstruction :	2 157 000
Aménagements post démolition :	826 000
Modification réseau de chaleur :	172 000
Construction :	7 398 000
Maîtrise des charges :	2 453 611
Réhabilitation :	3 720 000

TOTAL GENERAL **16 676 000**

Etudes	Coût € HT	Financement ANRU attendu	Financement Caisse des dépôts attendu	FEDER 35%	CAV	Date de démarrage prévisionnel
Une étude sociologique et de peuplement	50 000 €	20000 €	-	17500€	12500 €	Septembre 2016
Etude de programmation immobilière	30 000 €	12000 €	-	10500 €	7500 €	Septembre 2016
Etudes liées à l'aménagement de la place commerçante centrale du quartier	50 000 €	-	25 000 €	17500 €	7500€	Janvier 2017
Etude urbaine et fonctionnement urbain (désenclavements et les mobilités)	50 000 €	20000 €	-	17500 €	12500€	Septembre 2016
Chargé de mission	80 000 €	24300 €	-	-	55700€	Janvier 2017
Total	260 000 €	76300 €	25 000 €	63 000 €	95 700€	.

TABLEAU FINANCIER DES ETUDES - RECAPITULATIF

Cf erratum page suivante

NB / Les cofinancements au titre du programme opérationnel FEDER/FSE Franche-Comté 2014-2020 sont inscrits dans ce protocole à titre indicatif, sous réserve de sélection préalable des projets par le pôle métropolitain centre Franche-Comté et de programmation par l'Autorité de Gestion des fonds européens régionaux.

La sélection par l'autorité urbaine permet ensuite l'instruction des projets par l'Autorité de Gestion conformément aux règlements européens en vigueur, pour être, après, présentés en comité de programmation pour attribution ou non d'une subvention européenne.

Ainsi, les cofinancements Feder sollicités, indiqués dans les tableaux ne préjugent pas de l'octroi d'une subvention au titre du programme opérationnel FEDER, ni de son montant.



PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Projet de renouvellement urbain
Quartier Rêpes-Montmarin à Vesoul

ERRATUM



région **BOURGOGNE
FRANCHE-COMTÉ**

Erratum sur article 4 : Programme de travail à réaliser au titre du protocole :

Les 4 études prévues en page 15 du protocole sont rassemblées en 3 études reprenant les mêmes attendus:

- Etude de fonctionnement du parc social, politique de peuplement, étude de programmation immobilière, rassemblant les études prévues au 1 et 2 de la page 15 du protocole.
- Etude d'aménagement de la place commerçante au 3 de la page 15 du protocole
- Etude urbaine et de fonctionnement urbain au 4 de la page 15 du protocole

Le tableau financier récapitulatif, figurant en annexe du protocole, est modifié comme suit :

Etudes	Coût euros HT	Financement ANRU attendu euros HT	Financement Caisse des dépôts attendu	FEDER 35 % euros HT	CAV euros HT	Date de démarrage prévisionnel
Etude de fonctionnement du parc social, politique de peuplement, Etude de programmation immobilière	80000	32000		28000	20000	2016-09-01
Etude d'aménagement de la place commerçante	50000		25000	17500	7500	2017-01-01
Etude urbaine et de fonctionnement urbain	50000	20000		17500	12500	2016-09-01
Chargé de mission	80000	24300			55700	2017-01-01
Total	260000	76300	25000	63000	95700	

TABLEAU FINANCIER DES ETUDES-RECAPITULATIF ; erratum du 28 mars 2018 ; protocole

L'agence Nationale pour

la rénovation urbaine

Monsieur le Préfet

Ziad Khoury

L'agglomération de Vesoul

Monsieur le Maire

Alain Chrétien