PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT – MONTCEAU

Quartier d'Harfleur au Creusot

Février 2017

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'Etat (préfet du Département)
- L'ANRU désignée ci-après « L'agence » ou « l'ANRU »
- L'ANAH
- La Communauté urbaine Creusot-Montceau désignée ci-après « le porteur de projet »
- La ville du Creusot
- L'OPAC Saône et Loire
- La Caisse des Dépôts
- Le Conseil régional de Bourgogne – Franche-Comté, vu le CPER Bourgogne signé le 24 avril 2014

Sommaire

Article 1. Quartiers d'intervention p. 5

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration p. 6

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville p. 6
2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain p. 7
2.2.1 Présentation du quartier d'Harfleur p. 9
2.2.2 Les enjeux du projet urbain p. 20
2.2.3 Les pistes de travail du projet urbain p. 22
2.2.3.1 Le volet habitat p. 23
2.2.3.2 Le volet développement économique p. 24
2.2.3.3 le volet équipements p. 25

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaités par l'ANRU et le Conseil régional Bourgogne – Franche-Comté dans le cadre du protocole de préfiguration p. 28
3.1 Par l'ANRU p. 28
3.2 Par le Conseil régional Bourgogne Franche - Comté p. 28

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

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage p. 30

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain p. 31

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 p. 31

Article 8. Gouvernance et conduite de projet p. 33

8.1 La gouvernance p. 33
8.2 La conduite de projet p. 34
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs p. 35

Article 9. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain p. 35

9.1 La conduite de projet p. 35
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages prévus dans le programme p. 35

9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et expertises du programme de travail p. 36
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts des études et expertises du programme de travail p. 36
9.5 Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires p. 37

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration p. 37

Article 11. Durée du protocole de préfiguration p. 37

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – points de rendez-vous avec l'ANRU p. 37

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration p. 40

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action logement p. 38
13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole p. 38
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole p. 38
13.4 Contrôle et audits p. 39
13.5 Conséquences du non- respect des engagements p. 39
13.6 Clause de renégociation du protocole p. 40
13.7 Traitement des litiges p. 40
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'agence p. 40

Date p. 41

Signature p. 41

Annexe 1 - Les premiers éléments du projet de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur au Creusot p. 42

Annexe 2 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration – Calendrier p. 43

Article 1. Quartiers d'intervention

L'Etat et la région ont choisi d'inscrire la politique de la ville dans le cadre du CPER affichant ainsi une stratégie partagée et des modalités d'intervention complémentaire. Le QPV d'Harfleur au Creusot a été classé quartier d'intérêt régional par le Conseil régional Bourgogne Franche-Comté, l'Etat et l'ANRU et fait l'objet de ce présent protocole alors que les quartiers de la Résidence du Lac à Torcy, des Rives du Plessis et du Bois du Verne à Montceau font partie des quartiers d'intérêt local au regard du Conseil régional de Bourgogne – Franche-Comté. Ils feront l'objet d'un programme complémentaire de rénovation urbaine qui parachèvera, comme sur Harfleur, les efforts entrepris depuis de nombreuses années.

Les quartiers « politique de la ville » dits QPV – Rappel du Contrat de ville signé le 23 octobre 2015

« La Politique de la Ville s'est mise en place dès les années 90, et s'est poursuivie à travers les différents dispositifs (contrats de ville, CUCS, PUCS). Actuellement et depuis 2000, la communauté urbaine, dans le cadre de sa compétence « politique de la ville », a porté et porte la démarche globale (notamment le Projet Urbain de Cohésion Sociale - PUCS) pour les 3 communes concernées (Le Creusot, Montceau et Torcy), autour de plusieurs axes d'intervention (habitat, emploi, éducation, prévention, santé). Sept quartiers étaient retenus comme prioritaires, avec des acuités différentes :

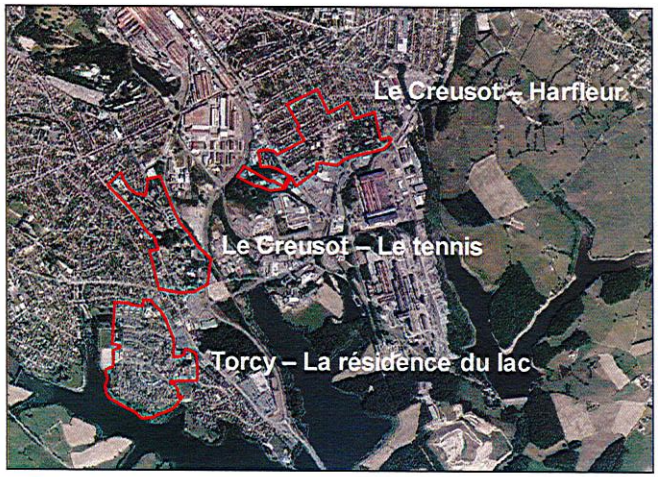
- *Pour Montceau-les-Mines : Le Bois du Verne (priorité 3), les Rives du Plessis (priorité 2 et PRU), Bellevue (priorité 3 et PRU) et Salengro (priorité 3).*
- *Pour Torcy : Résidence du Lac (priorité 2 et PRU).*
- *Pour Le Creusot : le Tennis (priorité 2 et PRU) et République/Lapérouse/Harfleur (priorité 2 et PRU).*

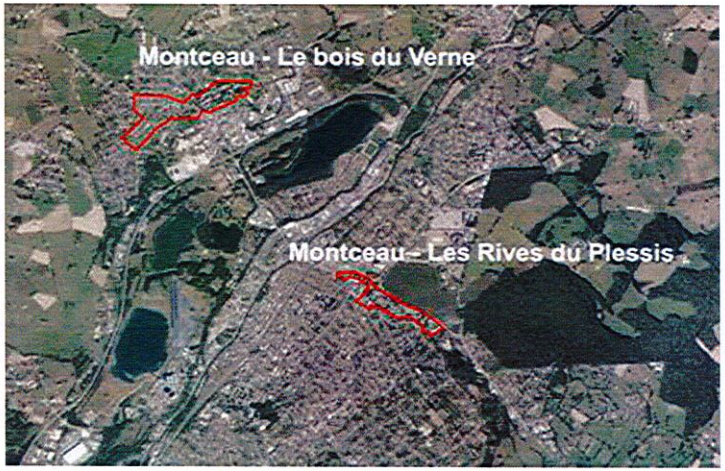
De façon complémentaire, le territoire a bénéficié d'un projet de rénovation urbaine sur 5 des 7 quartiers prioritaires, projet de rénovation en cours d'achèvement. »

En juin 2015, à l'issue de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine, l'ensemble du programme a été réalisé à l'exception d'un équipement public sur Torcy.

« Dans le cadre de la réforme nationale de la politique de la ville, l'Etat a défini les nouveaux quartiers « politique de la ville », à partir d'un critère unique de revenu (revenu médian inférieur au seuil de bas revenus) et une population minimale de 1 000 habitants. Ainsi, pour le territoire de la CUCM, ce sont 5 quartiers retenus, à savoir :

- *Pour Montceau-les-Mines : Le Bois du Verne et les Rives du Plessis.*
- *Pour Torcy : La Résidence du Lac.*
- *Pour Le Creusot : le Tennis et Harfleur.*





Ces quartiers représentent près de 6 000 habitants, soit 6 % de la population de la communauté urbaine Le Creusot Montceau. Ces territoires vont bénéficier des solidarités nationales et locales avec la mobilisation de financements spécifiques.

Des caractéristiques communes à tous les quartiers « politique de la ville »

- *Précarité en termes de ressources/revenus.*
- *Poids du chômage et de l'inactivité*
- *Forte représentation des familles monoparentales et des personnes de nationalité étrangère.*
- *Prégnance de la présence des enfants/jeunes et des familles.*
- *Une population logée essentiellement dans le parc social HLM. »*

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

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

« La Politique de la Ville sur le territoire de la Communauté Urbaine Le Creusot Montceau revêt pour la période qui s'ouvre 2015/2020 une double ambition :

- *concentrer l'effort et les énergies sur les 5 quartiers les plus fragiles (QPV) ; tout en essaimant les bonnes pratiques et les expériences sur les autres quartiers de la communauté positionnés en veille active ou en territoires fragiles,*

- *concentrer l'effort et les énergies sur 4 champs majeurs :*

  - *l'emploi / la formation / l'économie notamment dans un meilleur accès des habitants des quartiers à l'emploi, à l'insertion, aux métiers, à la formation, à la qualification, au monde économique et des entreprises,*
  - *l'habitat et le cadre de vie en poursuivant la rénovation urbaine des quartiers (et la réhabilitation énergétique du parc HLM), en recherchant une plus grande mixité sociale et culturelle des populations qui vivent sur ces territoires, et en renforçant la gestion urbaine de proximité,*
  - *la cohésion sociale au travers notamment de la réussite éducative et du soutien à la parentalité, de la culture et du sport comme support d'inclusion sociale, de la santé facteur de bien être, et de la tranquillité pour tous,*
  - *le vivre ensemble, en structurant une politique jeunesse, en démultipliant les espaces et projets de lien social et de rencontres, et en luttant contre toutes les formes d'assignation et les stéréotypes (lutte contre les discriminations, égalité femmes-hommes, laïcité).*

Ces ambitions prendront corps et réalité grâce à une gouvernance intégrée à l'échelle de la CUCM et des villes, à la place centrale des centres sociaux sur la politique de la ville, aux partenariats institutionnels et associatifs soudés et mobilisés dans une même culture d'intervention et de responsabilité, et à la place prépondérante des habitants dans le cœur de la démarche.

Enfin, les axes transversaux que sont la jeunesse, la lutte contre les discriminations, et l'égalité femmes-hommes seront diffusés dans l'ensemble des actions/interventions menées soit à travers les piliers thématiques soit à travers les approches territoriales aux quartiers. »

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

« Les éléments clefs du diagnostic :

- *Des quartiers « politique de la ville » composés en très grande partie par de l'habitat locatif et du logement social patrimoine de l'OPAC Saône-et-Loire (près de 2 300 logements sur les 5 quartiers), auquel il faut rajouter 350 logements Villéo.*

- *Un brassage de population important, notamment en lien avec la rénovation urbaine, (la moitié n'habitait pas leur quartier 5 ans auparavant).*

- *Une vacance marquée sur deux quartiers (Harfleur et Résidence du Lac), en lien pour Harfleur (vacance volontaire : 23% / vacance commerciale : 16%) avec la rénovation urbaine du quartier et la stratégie de l'OPAC ; et pour le 2ème à la difficulté de commercialisation des 2 tours de Torcy (vacance volontaire : 26% / vacance commerciale : 26%) ; à noter également une vacance technique conséquente sur le Bois du Verne en lien avec la réhabilitation Villéo d'une partie des maisons minières.*

- *Un important Programme de Rénovation Urbaine, sous l'égide de la CUCM (porteur de projet), avec l'appui de l'ensemble des partenaires, en particulier l'OPAC S&L (principal maître d'ouvrage du projet), avec pour certains quartiers des profondes mutations : Le Tennis, la Résidence du Lac, le Plessis,*

Bellevue, République-Lapérouse ; en parallèle des programmes hors ANRU de rénovation importants, notamment sur le quartier Salengro et le Bois du Verne ; une rénovation urbaine reconnue comme une réussite par l'ensemble des acteurs et des habitants.

- *Une diversification de l'habitat limitée sur les quartiers : forte demande de logements sociaux en individuel (marché tendu) et un marché global de l'habitat sans tension mais dans lequel une demande importante reste non satisfaite en raison de l'inadaptation de l'offre en dépit de l'important renouvellement du parc ces dernières années ; il en résulte chaque année 85 logements vacants supplémentaires.*

- *Un des enjeux principaux de la politique de l'habitat sur le secteur CUCM est l'accompagnement au vieillissement de la population (renforcé par l'exode des jeunes) et le maintien du continuum logement-foyer-EHPAD.*

- *Pour achever la rénovation urbaine des quartiers, plusieurs chantiers restent à réaliser notamment sur Harfleur (inscription PRIR), la Résidence du Lac, Salengro, Bois du Verne et Le Plessis.*

- *Une stratégie de l'OPAC, communiquée aux collectivités et aux locataires, d'arrêt d'exploitation de plusieurs bâtiments (tours à Torcy, Harfleur, une tour à Salengro, bâtiment E au Plessis, bâtiments J/G à la Molette), en réponse au marché de l'habitat détendu et à des problèmes d'occupation ; une stratégie encore à partager avec les partenaires notamment dans une vision élargie du PLH.*

- *Un besoin de poursuivre le rafraîchissement des parties communes et de l'intérieur des logements pour renforcer l'attractivité des logements des quartiers*

- *Une bonne desserte des différents quartiers en transport en commun au regard de l'offre de service existante (DSP en cours de renégociation à l'heure de la rédaction du diagnostic) ; complémentarité des plateformes mobilité et des actions d'accompagnement par AgIRE/Lutiléa (groupes mobilité).*

- *Une Gestion Urbaine de Proximité centrée et gérée essentiellement à travers l'intervention des Régies, avec une approche totalement intégrée sur le Creusot et Torcy (espaces/fonciers Villes, CUCM et OPAC) et une approche partielle sur Montceau (régie directe Ville pour partie) ; une GUP jugée efficace et pertinente grâce à l'approche intégrée, avec un volet emploi/insertion intéressant.*

- *Avec le PRU, clarification des domanialités qui a permis d'atténuer les conflits de compétences concernant l'entretien des espaces ; enfin le tri sélectif est mis en place sur l'habitat collectif avec là aussi un fonctionnement jugé plutôt positif.*

- *Une question récurrente autour de la progression des charges locatives sur les quartiers (effet ciseau dû aux montées des précarités des populations), à mettre en lien avec l'augmentation des coûts du chauffage urbain (à noter une diminution du poids des charges de chauffage dans les logements réhabilités).*

Les enjeux/orientations qui en découlent (conditionnés dans leur réalisation par le maintien de l'équilibre financier des bailleurs et l'octroi de financements adaptés) :

- *Poursuite de la rénovation urbaine des quartiers, tout particulièrement à Harfleur, mais également dans l'achèvement des autres quartiers (Résidence du Lac, Le Plessis, Bois du Verne, Salengro).*

- *Détermination collective de la localisation des arrêts d'exploitation sans perspective de projet, en particulier dans les quartiers rénovés ou en rénovation urbaine.*

- *Poursuite du travail sur le peuplement (cadre lois ALUR et Ville) et sur une approche partagée des politiques d'attribution des logements sociaux à l'échelle CUCM (cadre futur PLH) ; travail les relogements avant arrêt d'exploitation, les mutations et la mixité culturelle.*

- *Poursuite de la GUP en proximité notamment en vue du maintien des investissements liés à la rénovation urbaine et dans la gestion sur les quartiers en mutation (Harfleur, Salengro) ; et élargissement de cette démarche GUP à d'autres thèmes notamment dans le cadre de la charte « qualité de service ».*

- *Travail sur les parcours résidentiels en accompagnement du vieillissement de la population. »*

2.2.1 Présentation du quartier d'Harfleur

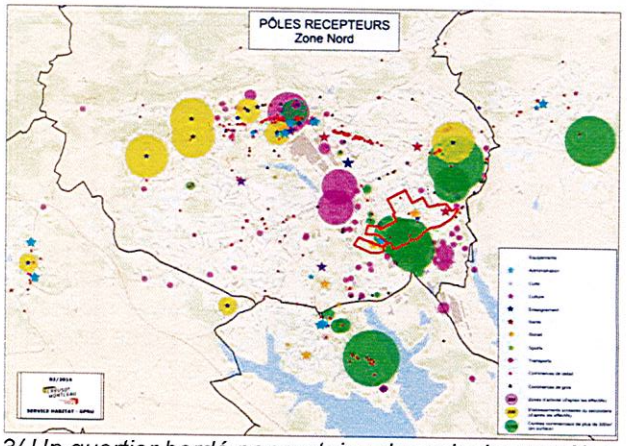
Son contexte urbain



1/ Un quartier en limite de la ville habitée



2/ Entre site industriel et nouvelles zones commerciales



3/ Un quartier bordé par certains des principaux pôles d'attractivité de l'agglomération

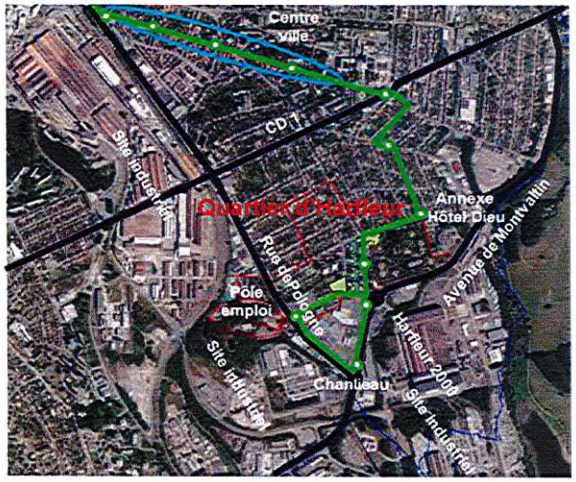
Le QPV d'Harfleur au Creusot est situé au Sud-Est de la commune du Creusot et est inscrit dans les dispositifs de la politique de la ville depuis le début des années 1990. Le nouveau périmètre du QPV est plus vaste que celui de la ZUS à laquelle il succède, englobant au Nord un certain nombre d'îlots urbains à l'habitat traditionnel de maisons de ville et de petits immeubles de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle. Ces îlots ont constitué jusqu'à la fin des années 1940, la limite de la ville habitée (1). Le quartier englobe également à l'Ouest deux îlots singuliers, l'un composé d'une petite copropriété de huit immeubles et l'autre, composé des deux immeubles, l'un occupé par le Foyer des Jeunes Travailleurs du Creusot et l'autre, par le pôle tertiaire Bernard Loiseau qui accueille entre autres l'association AgIRE, « bras armé » de la Communauté urbaine née de la fusion de quatre structures du territoire (Mife, Plie,

Mission locale, Apie) qui insère économiquement et forme les personnes sans emploi de la Communauté urbaine dont le niveau d'étude est faible. Au total le nouveau QPV d'Harfleur compte 1.060 habitants dont un tiers environ réside dans la cité d'Harfleur.

Le QPV d'Harfleur est bordé à l'Ouest et au Sud par le site industriel du Creusot avec ses plus de 5 000 emplois sur 265 hectares dont la pépinière d'entreprises « Harfleur 2000 » comptant plus de 800 emplois. Depuis une dizaine d'années le site industriel du Creusot fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation de ses voiries et réseaux par la Communauté urbaine qui y a investi plus de 10 millions d'€, soutenue en cela par l'Union Européenne, l'Etat et le Conseil régional.

Au Sud également, il est bordé par les zones d'activités commerciales de Chanliau 1 & 2 qui se sont développées ces dernières années avec 27 000 m² de surfaces commerciales et plus de 200 emplois (2).

Enfin, à l'Est le QPV d'Harfleur est limitrophe du site annexe de l'Hôtel Dieu du Creusot et à l'Ouest du bâtiment neuf de la nouvelle implantation de l'agence Pôle Emploi de l'agglomération du Creusot. Deux pôles d'attractivité majeurs de l'agglomération (3).



4/ Desserte routière et transports en commun

Il est desservi par deux des principaux axes routiers de l'agglomération du Creusot : L'axe Nord / Sud Chanliau / Cœur de Ville avec la rue de Pologne, et par l'avenue de Montvaltin qui forme un des maillons de l'axe routier de ceinture Sud du Creusot (trait noir).

La Communauté urbaine vient d'adopter une nouvelle DSP Transport et un nouveau réseau de bus a été mis en place depuis le 5 juillet 2016.

Sur chacune des deux agglomérations qui forment la Communauté urbaine Creusot-Montceau, il s'articule autour d'une ligne forte qui dessert à la fois les pôles d'attractivités et les quartiers dont les habitants sont les plus susceptibles d'utiliser le réseau, en particulier les grands quartiers d'habitat social qui concentrent souvent des captifs du transport collectif : jeunes et personnes âgées sans permis, personnes modestes sans véhicule personnel... La ligne forte C1 (trait vert) dessert le QPV d'Harfleur avec quatre arrêts (4).

PROFILS DE QUARTIER INDICATEURS CLEFS INSEE 2011 QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (nouveaux périmètres)	LE TENNIS	HARFLEUR	RESIDENCE DU LAC	RIVES DU PLESSIS	BOIS DU VERNE	UU LE CREUSOT	UU MONTCEAU
Nombre d'habitants	1 310	1 060	1 310	1 270	1 040	34 272	39 933
Moins de 14 ans	21%	18%	26%	20%	14%	14%	15%
Revenu médian par UC (Unité de Consommation)	8 800 €	10 900 €	10 700 €	8 400 €	10 400 €	17 500 €	17 000 €
Part des personnes à bas revenus	33%	30%	21%	35%	28%		
Ménages avec allocation chômage	26%	21%	30%	24%	24%		

PROFILS DES QUARTIERS ZOOM IRIS - INSEE 2011 (périmètres élargis des quartiers)	IRIS TENNIS	IRIS HARFLEUR	IRIS RIVES DU PLESSIS	IRIS BOIS DU VERNE	UU LE CREUSOT	UU MONTCEAU
Population 65 ans et +	19%	20%	18%	20%	24%	25%
Population Etrangers	30%	29%	22%	5%	9%	4%
Familles monoparentales	30%	28%	28%	14%	13%	14%
Part logements HLM	80%	91%	81%	35%	28%	25%
Chômeurs 15/64 ans	30%	45%	38%	17%	15%	15%
Non scolarisés 15 ans ou + sans diplôme	47%	50%	42%	29%	21%	22%

PROFILS DES QUARTIERS Données OPAC S&L - 31/12/2014 (patrimoine OPAC S&L)	LE TENNIS	HARFLEUR	RESIDENCE DU LAC*	LES RIVES DU PLESSIS	BOIS DU VERNE	TOTAL PARC OPAC S&L
Personnes seules	47%	45%	25%	45%	58%	50%
Couples avec enfants	18%	17%	40%	16%	9%	15%
Locataires en activité	28%	25%	36%	22%	23%	30%
Locataires chômeurs ou inactifs	34%	30%	32%	30%	33%	22%

* Données d'occupation centrées sur le secteur Résidence du Lac

- *« Un profil de quartier présentant les spécificités suivantes :*
  - *un quartier au niveau de précarité financière élevé très auto-centré au niveau du patrimoine OPAC (précarité moins forte sur le reste du quartier).*
  - *mixité des populations présentes dans leur composition familiale et dans les tranches d'âge.*
  - *poids important des familles monoparentales et des populations de nationalité étrangère.*
  - *un chômage très marqué (quartier le plus touché / jeunes et adultes), une faible dynamique d'insertion (indicateur « allocation chômage ») et d'emploi (taux d'activité des femmes très bas), et absence de qualification forte (taux le plus élevé de tous les quartiers, notamment des femmes).*
  - *un turn over faible et une vacance marquée liée notamment à la rénovation urbaine.*

- *Un quartier en totale mutation dans le cadre de la rénovation urbaine en cours et à venir (PRU1 sur République-Lapérouse / PRU2-PRIR sur Harfleur) : création d'une maison de la parentalité, modification des secteurs scolaires, construction de nouveaux logements (mixité), démolition à terme de tous les anciens logements HLM, réaménagement urbain, réhabilitation de l'équipement Bernard Loiseau, aménagement de terrains limitrophes à vocation économique.*

- *Un quartier avec une forte identité et un attachement des populations mais un territoire qui mute et en phase de transition : baisse forte de la population, baisse des effectifs dans les écoles, positionnement de nouveaux équipements à vocation extra-communale…*

- *Apaisement des tensions et diminution de la délinquance ces dernières années, malgré quelques points délicats sur certains pieds d'immeubles.*

- *Prégnance des notions communautaires sur ce quartier (esprit « village »), avec l'arrivée de populations primo-arrivantes (notamment femmes).*

- *Une gestion en proximité des espaces jugée positive ; importance de la Régie avec la laverie (lieu habitants / lieu social) ; présence d'un ADSL de l'OPAC Saône-et-Loire.*

- *Comme pour le Tennis, un mode d'intervention de la Ville du Creusot sur les politiques sociales / éducatives / prévention à l'échelle de l'ensemble de la commune sans déclinaison physique sur les quartiers (primauté à la logique publics et non à la logique infra-territoriale).*

Les enjeux/orientations qui en découlent

- *Poursuite/accompagnement de la rénovation urbaine du quartier (notamment dans le cadre du programme PRIR sur le cœur de quartier Harfleur) et gestion en transition des espaces et du patrimoine habitat/logement (dans l'attente des démolitions et dans le cadre des arrêts d'exploitation).*

- *Modalités et processus partagés de relogement des habitants actuels afin d'éviter une reproduction de concentration des précarités et des communautés sur un autre secteur du territoire, mais également pour permettre à ces habitants d'être dans un parcours résidentiel positif (typologie/qualité des logements proposés, niveau de loyer, environnement/cadre de vie…) au vu de leur situation actuelle (précarité forte, loyer faible, logement de qualité).*

- *Travail sur la mobilisation des publics dans des démarches emploi / insertion professionnelle, et l'adaptation de l'offre de services existante (réactivité, proximité, approche « corps à corps »…) avec un axe spécifique sur le public féminin.*

- *Construction d'une nouvelle identité de quartier (mixité, ouverture, entrecroisement des communautés/populations, soutien des initiatives d'habitants…).* »

Depuis l'établissement du diagnostic du contrat de ville au printemps 2015, la Communauté urbaine a installé sa conférence intercommunale du logement le 6 juillet 2015. Dans ce cadre, l'agence d'urbanisme Sud-Bourgogne a été chargée de réaliser le diagnostic du peuplement du parc HLM en vue, dans un premier temps, de l'élaboration de la convention d'équilibre territorial dans les quartiers inscrits en politique de la ville. Les premiers résultats de ce diagnostic établi à l'échelle du programme HLM (OPS 2015), et non pas à celle de l'IRIS INSEE ou à celle de l'ensemble du patrimoine de l'OPAC Saône et Loire par QPV, comme cela a pu être le cas dans le diagnostic du contrat de ville, confirment et amplifient les grandes lignes du diagnostic concernant la cité d'Harfleur elle-même :

- 52% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds d'accès au logement social (PLUS), dont 25% disposent de moins de 20% des plafonds. C'est 9 points de plus que pour l'ensemble des occupants du parc HLM sur la Communauté urbaine. 40% des plafonds d'accès au logement social représentent un revenu de moins de 8 042 € pour une personne seule en 2015, moins de 10 740 € pour un couple. Il est d'ailleurs intéressant de noter qu'à l'échelle du QPV, c'est à Harfleur que l'on retrouve le niveau de revenu médian par unité de consommation le moins bas des cinq QPV présents sur la Communauté urbaine. Cela met en évidence les écarts de revenus importants entre la cité d'Harfleur et le reste du territoire du QPV à l'habitat privé majoritaire et à l'habitat social souvent neuf dont les habitants « tirent » le revenu médian à la hausse.

- 36% des ménages sont bénéficiaires des minimas sociaux, dont 20% du RSA. C'est 3 points de plus que pour l'ensemble des occupants du parc HLM sur la Communauté urbaine.

- Une population légèrement plus jeune et plus familiale que sur le reste du parc HLM de la Communauté urbaine : 68% de 25-65 ans contre 65% et 31% de familles avec enfants contre 24% A l'inverse, parmi elles, les familles monoparentales sont plus représentées avec 18% contre 14%. Le diagnostic du contrat de ville affiche un taux de 28%, prenant en compte l'ensemble du parc HLM du QPV d'Harfleur avec un taux de 37% sur un autre petit ensemble HLM, les Genêts, ce qui augmente fortement la moyenne de l'ensemble du QPV sur ce dernier critère.

- Avec 46% de personnes de nationalité étrangère, la cité d'Harfleur présente un taux particulièrement élevé, comparé aux 29% recensés dans l'IRIS INSEE et 9% sur l'unité urbaine du Creusot.

- Alors que la population en âge de travailler est plus représentée sur la cité d'Harfleur que sur le reste du parc HLM de la Communauté urbaine, 67% des habitants sont sans activité, 18% en emploi stable, 7% en emploi instable et 8% sont au chômage. C'est 5 points d'inactifs de plus qu'en moyenne dans le parc social de la CCM qui comprend 62% d'inactifs, 21% de personnes en emploi stable, 7% en emploi instable et 11% au chômage. Le chiffre de 8% seulement de chômeurs de la cité Harfleur n'est évidemment pas un signe positif. Il traduit au contraire la faible dynamique d'insertion professionnelle de la population de cette cité, alors même que Pôle Emploi, AgIRE, la Régie inter quartiers… sont tous présents sur le site, ou à proximité immédiate.

- Enfin, la vacance (hors vacance volontaire) n'a pu être enrayée depuis toutes ces années et est repartie fortement à la hausse, en dépit des actions menées : 32% en 1999, 26% en 2004, 17% en 2010, 34% en juin 2016.

Une intervention continue sur ce site

Le cœur du QPV d'Harfleur, qui constituait la ZUS avant 2014, reflète près d'un siècle d'habitat social avec notamment une cité ouvrière des années 20 à

l'Ouest, composée de maisons doubles que l'OPAC Saône et Loire a en partie rachetées et réhabilitées dans les années 90 et 2000.

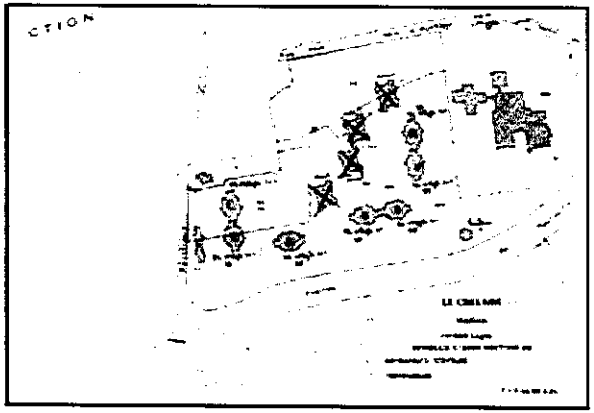
Les petits immeubles de Lapérouse de la fin des années 50, au centre du quartier, ont été réhabilités dans les années 80, et pour partie démolis (56 logements) dans le cadre du GPRU en 2007 / 2008.

Les ensembles Genêts et République, au centre du quartier également, ont été construits dans les années 60 ; le premier a été réhabilité dans les années 90, le second fut démoli dans le cadre du GPRU en 2007 / 2008. Ces ensembles, dont le plus important – République, composé de 5 immeubles pour un total de 99 logements – présentent / présentaient une morphologie de R+2 à R+4.

Aujourd'hui, les programmes HLM présents sur cette partie Est du QPV d'Harfleur, neufs ou plus anciens sont de taille modeste et bien insérés dans le tissu urbain : 42 logements individuels anciens de la cité ouvrière, 6 et 8 individuels neufs et récents rue du Tunnel et rue d'Harfleur, 15 individuels neufs rue Lacagne, 31 individuels et intermédiaires neufs rue de la République, 12 collectifs neufs répartis sur deux bâtiments et 24 collectifs anciens répartis sur deux bâtiments rue de Chanzy, 36 collectifs anciens répartis sur trois bâtiments rue du Tunnel et enfin, 54 logements des Genêts répartis sur deux bâtiments.

C'est une nouvelle histoire qui s'amorce avec la construction de la cité d'Harfleur sur un site vierge à l'extrême Est du quartier entre 1974 et 1976, avec ses 11 immeubles R+7 comportant un total de 387 logements.

Moins de vingt ans plus tard, au vu des dysfonctionnements sociaux et urbains qu'il connaît, et d'une vacance qui dépasse les 30%, le quartier est inscrit en ZUS et un premier projet d'intervention sur le bâti est mis en œuvre. Il comprend :



- La démolition de 4 immeubles de l'OPAC Saône et Loire pour un total de 96 logements, situés au cœur du quartier, réalisée entre 1996 et 1998, vingt ans seulement après leur construction.
- La réhabilitation lourde des 7 autres immeubles de l'OPAC Saône et Loire comportant 291 logements entre 1998 et 2000, y compris celle des halls d'entrée et des parties communes.
- La restructuration des abords et des espaces extérieurs, notamment ceux libérés par les démolitions entre 1999 et 2000.



En décembre 2000, la Communauté urbaine concluait avec ses partenaires un contrat unique « Agglomération – Ville – Grand Projet de Ville » pour une période de 6 ans. Ce dernier volet GPV, précisé dans une convention thématique complémentaire est signé en février 2001. Harfleur venant de faire l'objet d'une intervention importante, n'a naturellement pas été inscrit dans cette nouvelle contractualisation.

Un coup d'accélérateur avec l'intégration du quartier dans le dispositif ANRU

En 2004, après la création de l'ANRU, la Communauté urbaine a souhaité intégrer la ZUS d'Harfleur dans le nouveau dispositif en étendant le projet de rénovation urbaine aux deux ensembles HLM de République et de Lapérouse avec la démolition de ces deux sites pour un total de 155 logements et la proposition d'un projet de restructuration et de requalification urbaine, dans la continuité des actions mises en œuvre depuis plusieurs années sur la cité d'Harfleur. Ce qui fut fait avec la signature de la convention du grand projet de rénovation urbaine de la Communauté urbaine le 5 octobre 2005, laquelle incluait donc la ZUS d'Harfleur dans le dispositif. Dans la foulée, fin 2005, en co-maîtrise d'ouvrage avec l'OPAC Saône et Loire, la Communauté urbaine a lancé un marché de définition pour approfondir le projet de rénovation urbaine dont le cabinet d'architecture parisien Patrice Mottini fut lauréat. Alors que 77 familles étaient relogées entre septembre 2005 et octobre 2006 et les immeubles démolis dès début 2008, de nombreux aléas ont nécessité de réviser le projet :

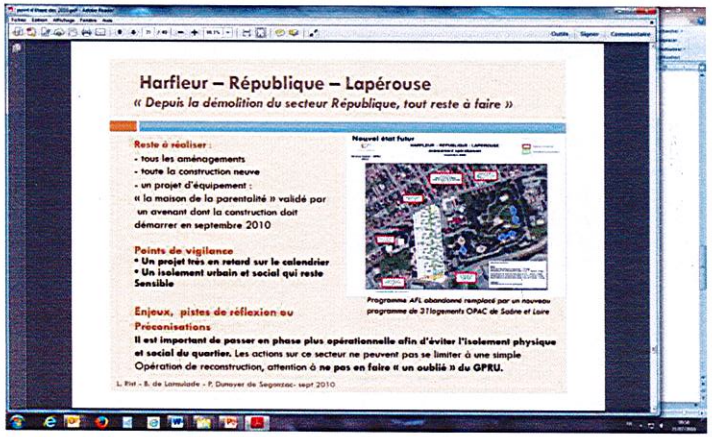
- Découverte de deux tranchées et tunnels ferroviaires pour partie remblayés à la fin des années 40 par des matériaux pour partie pollués, sans que la constructibilité du site avec du logement soit remise en cause.

- La Foncière Logement qui devait construire 26 logements locatifs intermédiaires - élément central du projet - se retire et un projet plus modeste, uniquement composés de logements locatifs sociaux, est proposé.

- La concertation avec les habitants, laquelle a été un plus évident sur les autres quartiers, est un échec sur ce site. Le local de concertation est saccagé et le centre social, dont la réhabilitation était prévue, est incendié suite à la remise en cause par la ville du Creusot de sa pratique en matière de politique de la ville et le choix fait de ne plus avoir d'équipements spécifiquement dédiés à un seul quartier. Emerge le projet de « maison de la parentalité », au rayonnement municipal et au-delà, choix stratégique qui dicte depuis lors les choix d'équipement de la ville du Creusot en particulier dans les QPV.

- L'école maternelle, dont le réaménagement des abords était prévu ferme. Elle n'accueillait plus que des enfants dont le français n'était pas la langue

maternelle. Ces enfants ont donc été accueillis dans une autre école à proximité, au recrutement plus diversifié.



En décembre 2010 à l'occasion du « point d'étape », le cabinet missionné par l'ANRU émettait un point de vigilance « attention à ne pas en faire un oublié du GPRU ». Point de vigilance auquel la Communauté urbaine répondait comme suit :



C'est en effet à compter de 2011, que les projets se sont effectivement concrétisés et que les chantiers ont pu démarrer. Les dernières livraisons ont eu lieu en juin 2015 avec la réception de 31 logements et des voiries et espaces publics les desservant.

Les réalisations dans le cadre du GPRU



En termes de logements, après la démolition des 155 logements des ensembles République et Lapérouse de l'OPAC Saône et Loire, ce sont deux programmes de 15 et 31 logements locatifs sociaux qui ont été reconstruits sur le site par l'OPAC Saône et Loire, selon le projet urbain dessiné par le cabinet Mottini, avec pour objectif de « dérouler » la trame urbaine traditionnelle faite d'îlots, avec une expression contemporaine et dense du logement. Ce dernier programme de construction de 31 logements réalisé par le cabinet Mottini, attributaire du marché de définition initial, a été lauréat lors de la dernière biennale d'architecture de Venise en 2016. Deux autres programmes de 6 et 12 logements ont par ailleurs été construits rue du Tunnel et rue de Chanzy. La Communauté urbaine a accompagné ces programmes en réalisant les voiries et espaces publics les desservant.



En complément de la réhabilitation des logements de la cité d'Harfleur réalisée entre 1998 et 2000, l'OPAC Saône et Loire a entrepris la restructuration de 36 logements en 24, afin de proposer des logements plus grands ou disposant de locaux annexes en vue de mieux répondre à la demande.

Pour sa part, la ville du Creusot a aménagé un terrain multisports en complément du réaménagement des espaces extérieurs réalisé par l'OPAC Saône et Loire entre 1999 et 2000.



La réhabilitation du centre social n'étant plus d'actualité après son incendie, et s'inspirant du succès remporté par l'implantation de « La Nef » sur le quartier du Tennis au Creusot, la création d'un équipement à vocation ville et au-delà, a été décidée sur le quartier. C'est la « maison des parents ». C'est le lieu ressource pour les futurs parents, les enfants, les familles… C'est aussi le pôle centralisateur des modes de garde en collaboration avec la « maison de la petite enfance » de Torcy (autre équipement réalisé dans le cadre du GPRU) et le RAM (relais assistant(e)s maternel(le)s intercommunal) pour 14 communes du bassin Nord de la Communauté urbaine. La « maison des parents » a été récompensée d'un prix d'excellence dans la catégorie « offre jeunesse, enfance » par le concours national des villes 2013.

La Communauté urbaine a notamment réalisé le parking paysager la desservant.



Le centre commercial d'Harfleur, qui était un lieu pour partie à l'abandon, lieu de regroupements et d'incivilités, sinon de délinquance, a été démoli et la Communauté urbaine y a aménagé le parking paysager desservant la « maison des parents » évoquée plus haut.

Les commerçants ont construit un nouveau petit centre commercial en face de la zone commerciale de Chanliau 1, jouant l'articulation entre commerce de proximité et grande et moyenne distribution. Cet investissement privé a été réalisé sans apports de fonds publics mais la Communauté urbaine a aménagé deux petites zones de stationnement de part et d'autre du nouveau bâtiment.



Enfin, la Communauté urbaine a aménagé une plateforme à vocation économique à l'Ouest de la rue Lacagne. Aujourd'hui espace paysager, la plateforme est en attente d'une implantation d'entreprise.

Au final, l'ensemble du programme a pu être mené à bien. Néanmoins - et la carte ci-dessous est éloquente - seul un petit périmètre représentant à peine un tiers du territoire de l'ancienne ZUS a connu un véritable programme de rénovation urbaine.



Harfleur – République – Lapérouse au Creusot (L'essentiel des réalisations apparaît en surimpression sur la photographie aérienne.)

C'est une différence majeure avec les autres quartiers du GPRU, à l'intérieur desquels la totalité ou la quasi-totalité des espaces et des bâtiments de l'OPAC Saône et Loire ont été, soit démolis, soit réhabilités, soit reconstruits. C'est sans doute une des clefs du succès unanimement reconnu de ces programmes.

Les deux exemples ci-dessous en sont la parfaite illustration puisque sur le quartier du Tennis, autre quartier GPRU du Creusot, ou sur Bellevue-LOPOFA à Montceau, c'est 100% de rénovation urbaine qui ont été atteints. Il en va de même sur la Résidence du lac à Torcy et les Rives du Plessis à Montceau quand on additionne les actions menées dans le cadre du GPV entre 2000 et 2004 et celles menées dans le cadre du GPRU à compter de 2005.



Le Tennis au Creusot



Bellevue-LOPOFA à Montceau

L'ensemble du programme de rénovation urbaine sur la ZUS d'Harfleur a représenté un investissement global de 13,75 M € HT dont :

- 11,25 M € pour la rénovation urbaine du site République – Lapérouse avec notamment la construction de 46 logements et de la « maison des parents ».
- 2 M € pour les constructions de 18 logements rue du Tunnel et rue de Chanzy par l'OPAC Saône et Loire.
- 0,5 M € sur la cité d'Harfleur elle-même, soit moins de 0,4% de l'ensemble des investissements réalisés.

2.2.2 Les enjeux du projet urbain

Depuis 20 ans, de nombreux investissements ont été réalisés sur la cité d'Harfleur. Cela n'a pas permis de résorber les incivilités et dégradations ni de renouveler la population, ce qui aurait permis une plus grande mixité sociale, source d'apaisement de la cité. La vacance des logements ne s'est jamais véritablement résorbée et l'attractivité du quartier n'a jamais été retrouvée, si tant est qu'elle n'ait jamais été au rendez-vous.

Si globalement, avec la démolition et le transfert du centre commercial qui constituait un lieu de rassemblement et d'incivilités, ces dernières se sont fortement atténuées ces dernières années, il n'en demeure pas moins que c'est sur ce quartier que les dispositifs de participation et de concertation avec les habitants ont le moins bien fonctionné, alors que ce fut une force sur les autres quartiers du GPRU. Cela s'est en particulier traduit par la destruction du local de concertation et l'incendie du centre social en 2008.

C'est aussi probablement, le seul ensemble HLM sur la Communauté urbaine qui, en termes d'identité, de repli sur soi, communautaire et culturel, est aussi singulier, alors même que l'enclavement social et culturel n'est en rien lié à un quelconque enclavement physique du quartier. Les rues ne sont pas en impasses, le quartier est desservi par une des lignes fortes du réseau de transports en commun et il est immédiatement environné par certains des principaux sites d'attractivité économique et commerciale de l'agglomération, auxquels on peut également ajouter l'annexe de l'Hôtel Dieu, deuxième équipement hospitalier de l'agglomération du Creusot.

Le projet de renouvellement urbain vise donc, dans la continuité du PNRU 1, à déployer sur le site de la cité d'Harfleur, les politiques urbaines qui ont rencontré le succès ailleurs, et en initier de nouvelles, en matière de parc de logements privés et de développement économique, notamment en assurant la continuité géographique du site industriel du Creusot.

Il s'inscrit dans une démarche plus large de la part de la communauté urbaine :

- Poursuivre et amplifier les actions de développement économique, politique centrale et permanente à travers la mobilisation et l'aménagement de zones d'activités à même d'accueillir de nouvelles entreprises notamment. La localisation du quartier d'Harfleur présente cette opportunité, à la fois disponibilité d'un vaste foncier, qui plus est localisé en ville et très bien desservi par les différents modes de transports.
- Cet axe fort des politiques communautaires est un succès mais pose un nouvel enjeu de développement. Les travaux d'élaboration, en cours, du PLUI HD, valant SCOT, de la Communauté urbaine, dans son volet PLH, ont montré ce paradoxe : Alors que l'emploi s'est légèrement accru ces dix dernières années sur la Communauté urbaine (+0,8%), plus fortement encore sur l'agglomération du Creusot (+1,9%), la population continue de baisser et en dépit des accroissements successifs de la Communauté urbaine, passée de 13 à 27 communes en quelques années, plus de 15% des emplois, soit plus de

6 000, sont aujourd'hui occupés par des salariés qui n'y habitent pas. Cadres et professions intermédiaires de la grande industrie en premier lieux. Celle-ci est présente sur le territoire avec des groupes comme ARCELOR-MITTAL, INDUSTEEL, THERMODYN (General Electric), AREVA, ALSTOM, SAFRAN, MICHELIN... De nombreux salariés sont chaque année en mobilité professionnelle ; mobilité durable pour un éventuel projet d'accession à la propriété. Avec un taux de propriétaires occupants de 39% au Creusot, pour une moyenne nationale de 58%, la Communauté urbaine souhaite expérimenter des formes accompagnées d'accession à la propriété, en PSLA par exemple.

C'est ainsi que projet de PADD en cours d'écriture, du PLUI HD de la Communauté urbaine précise dans la chapitre « *Poursuivre le renouvellement du parc locatif social :*

3.3.1. Un développement résidentiel maîtrisé accompagnant le regain d'attractivité du territoire, et des villes-centre en particulier

...

- Consacrer un cinquième de l'offre nouvelle à la création de logements sociaux, à la location ou à la vente, soit 65 logements par an. Un tiers de ces logements doivent répondre aux besoins les plus sociaux (PLAI, LCTS).

...

- *12 logements par an en accession à la propriété aidée.*

... ».

D'autres salariés en mobilité professionnelle à l'intérieur de ces groupes industriels nationaux ou internationaux ne sont là que pour quelques années, avec des besoins locatifs auxquels le locatif social ne répond pas forcément et qui nécessitent des programmes locatifs intermédiaires. C'est en priorité à ces familles que la politique locale de l'habitat menée entend répondre, tant à travers les programmes de rénovation urbaine que par une OPAH ambitieuse ou une politique de reconquêtes d'îlots urbains dégradés.

Cette nouvelle conscience que l'attractivité économique n'est pas suffisante en elle-même pour renforcer l'attractivité du territoire a fait de ce nouvel enjeu de la qualité résidentielle un axe majeur des politiques communautaires pour les dix ou quinze années à venir. C'est ainsi que la « convention d'objectifs et de moyens – Territoire – Creusot-Montceau » entre la Communauté urbaine, l'Etat et le Conseil régional Bourgogne – Franche-Comté adopté lors du conseil communautaire du 15 novembre 2016 se fixe l'objectif suivant et poursuit : *« Remettre à niveau l'offre résidentielle pour un cadre de vie attrayant et une nouvelle qualité de vie au quotidien.*

S'agissant de l'habitat, le diagnostic du PLUI HD en cours d'élaboration, a démontré la nécessité d'améliorer et diversifier l'offre de logements, encore insuffisamment adaptée aux besoins et attentes des cadres et professions intermédiaires de la grande industrie. Plusieurs leviers ont été identifiés vis-à-vis de ces cibles, qui constituent les axes de la politique locale de l'habitat : la finalisation du programme de rénovation urbaine, incluant la recomposition d'une offre d'habitat intermédiaire, est l'un de ces axes, poursuivis à Harfleur au Creusot (quartier d'intérêt régional - QIR), à Torcy ou Salengro à Montceau (Convention régionale de cohésion sociale et urbaine).

Au-delà, le lancement d'une dynamique de renouvellement urbain du tissu existant, visant à diversifier et densifier l'offre d'habitat par la requalification du bâti ou la construction neuve, constitue l'autre chantier à engager dans l'optique d'une reconquête des centralités de services. Cette politique à définir s'appuiera sur la démarche des îlots urbains dégradés, engagée en complément de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours

sur l'ensemble du territoire, et correspondant à la volonté de transférer dans le parc privé, l'expérience acquise en matière de renouvellement urbain du parc social. »

Le projet de PADD en cours d'écriture, du PLUI HD de la communauté urbaine précise dans la chapitre « *Poursuivre le renouvellement du parc locatif social :*

5.1.1. Cibler les besoins de renouvellement pour améliorer la qualité de l'offre locative publique de la Communauté urbaine

…

- *Reconstruire des logements adaptés orientés vers des typologies intermédiaires qui soient plus en adéquation avec la demande.*
- *Elargir la gamme de logements locatifs sociaux (PLS notamment) en vue de la diversification des constructions nouvelles.*

… ».

2.2.3 Les pistes de travail du projet urbain



Suite à la démolition complète de la cité d'Harfleur, 11 hectares environ seront libérés sur les 30 que compte le QPV dans son ensemble.

Les orientations qui guident le projet urbain visent à compléter et amplifier celui mis en œuvre dans le cadre du PNRU 1 sur le site des démolitions des 155 logements de République et Lapérouse de l'OPAC Saône et Loire **(A).** Cela comprend l'extension vers le Sud du maillage urbain traditionnel en îlots **(1)** dédiés à l'habitat sur environ 5 hectares d'une part, et d'autre part, l'aménagement de plateformes à vocation économique **(2)** sur 6 hectares environ, le long de l'avenue de Montvaltin, espaces paysagers dans un premier temps en attente d'implantations d'entreprises, tel celui aménagé dans la cadre du PNRU 1 rue Lacagne **(B)**, assurant ainsi la continuité géographique du site industriel et des zones d'activités ou commerciales limitrophes.

La mise en œuvre de ce projet urbain nécessitera la création des voiries et espaces publics desservant ces deux secteurs différents, la réhabilitation des rues d'Harfleur et de la République, axes centraux du nouveau périmètre du QPV d'Harfleur, et enfin l'aménagement des espaces publics desservant les équipements actuels et futurs du projet.

2.2.3.1 Le volet habitat

Démolition de la cité d'Harfleur et reconstruction de logements locatifs intermédiaires et en accession sociale



C'est en mai 2014 qu'a été annoncée par l'OPAC la décision d'arrêt d'exploitation des bâtiments E, F et G (122 logements dont 65 occupés) et qu'a démarré le processus de relogement des familles en accord avec la ville. A compter de juin 2015, l'OPAC a cessé les attributions sur les quatre autres bâtiments du quartier (152 logements dont 51 occupés), toujours dans une perspective d'arrêt d'exploitation dans un premier temps. Depuis lors, l'annonce de la volonté de démolir à terme la totalité du site d'Harfleur a été annoncée aux habitants, y compris par voie de presse le 13 octobre 2015. Au final, entre mai 2014 et juin 2016, 54 familles ont été relogées et les bâtiments E, F et G sont aujourd'hui vides, prêts à être démolis. Le processus de relogement des 51 familles occupant les bâtiments H, I, J et K n'a pas débuté, et les démolitions sont prévues en 2019 au plus tôt en fonction de l'avancement des relogements.

En lieu et place de ces immeubles, l'OPAC, la ville du Creusot et la Communauté urbaine souhaitent - comme annoncé dans la partie projet urbain au point précédent de ce protocole - reconstruire une cinquantaine de logements individuels et intermédiaires en PLS et PSLA. L'OPAC sera le maître d'ouvrage principal de cette reconstruction, à moins qu'Action Logement ne souhaite se positionner sur ce projet, sachant qu'elle s'est retirée des trois programmes initialement prévus sur la Résidence du Lac à Torcy, le Tennis-Pépinière au Creusot et les Rives du Plessis à Montceau, dans le cadre du PNRU 1.

Enfin, ce projet de reconstruction ne prévoit pas de reconstruction de logements locatifs sociaux. En effet, la Communauté urbaine comporte 25% de logements locatif sociaux, le Creusot 33%, et une seule des 27 communes de la Communauté urbaine, Le Breuil, ne répond pas aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU, sans que la commune ait fait l'objet d'un constat de carence de la part du Préfet, chacun s'accordant sur l'absence de besoin sur cette commune, dont la population est elle-même en baisse. Le projet de loi Egalité et Citoyenneté, adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale en juillet 2016, prévoit la redéfinition du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU et notamment le recentrage du dispositif sur les secteurs tendus. Le Breuil devrait donc, si la loi est définitivement votée, sortir de l'obligation qui lui est faite aujourd'hui.

Extension du périmètre renforcé de l'OPAH communautaire



La Communauté urbaine a engagé depuis décembre 2013 une OPAH à l'échelle de l'ensemble de son territoire avec un objectif de travaux sur 1 070 logements en cinq ans. En juin 2016, à mi parcours, 521 dossiers représentant 673 logements étaient engagés, soit 126% de l'objectif initial pour la période, représentant près de 9 millions d'€ TTC de travaux et près de 5 millions d'€ de subventions de la part de l'ANAH, de l'Etat, de la Communauté urbaine, du Conseil départemental et des communes.

Avec 162 dossiers pour 249 logements la ville du Creusot est celle où le plus grand nombre de logements est concerné par l'OPAH. Pour autant, sur les îlots urbains majoritairement composés de logements privés faits de maisons de villes et de petits immeubles de la fin du XIXème siècle et du début du XXème, alignés sur rues et qui ont intégré le périmètre du QPV d'Harfleur, un seul logement a fait l'objet de travaux dans le cadre de l'OPAH.

Celle-ci dispose de trois niveaux différents d'interventions :

- Des actions socles à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire et qui concernent essentiellement les propriétaires occupants, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et la lutte contre l'habitat indigne.

- Des actions thématiques s'y ajoutent sur les communes du Creusot, de Montceau et du Breuil (article 55 loi SRU) en faveur du développement du parc locatif social privé conventionné.

- Des actions renforcées sur les périmètres d'îlots urbains dégradés des villes du Creusot et de Montceau sur lesquels la Communauté urbaine a décidé de majorer le taux de ses aides (au logement locatif social privé conventionné par exemple) ou d'instituer des aides non éligibles à l'ANAH : Pour le changement d'usage d'anciens commerces en logements, aider à la primo accession ou des aides renforcées au ravalement des façades notamment.

La Communauté urbaine se propose donc d'étendre aux îlots nouvellement intégrés au périmètre du QPV d'Harfleur, les dispositions en vigueur dans les périmètres renforcés de l'OPAH. Cette disposition impliquera un avenant n°3 à la convention d'OPAH, sans conséquences financières pour l'Etat, l'ANAH et le Conseil départemental, puisque n'impliquant que des dispositifs communautaires auxquels nous souhaitons que la ville du Creusot se joigne en matière d'aide aux ravalements de façades notamment, comme elle le fait sur d'autres secteurs de la commune.

Copropriétés en difficultés



Les travaux d'élaboration du PLUI HD, valant SCOT, de la Communauté urbaine, dans leur volet PLH, ont montré qu'il existait une possibilité de présence de copropriétés fragiles sur le périmètre du QPV d'Harfleur. Au vu de la nature du bâti dans les îlots nouvellement intégrés, si c'est le cas, ce ne pourrait être que de toutes petites copropriétés, aucun immeuble, après un recensement visuel de terrain rapide ne semble dépasser six logements, sinon, à l'Ouest du QPV, une copropriété, dite « campement Maillot », construite dans les années cinquante, composée de huit petits bâtiments pour un total de 32 logements.

2.2.3.2 Le volet développement économique

Comme nous l'avons vu plus haut, la démolition de la cité d'Harfleur permettra de libérer près de 6 hectares de terrains riverains de l'avenue de Montvaltin qui seront aménagés en plateformes à vocation économique, assurant ainsi la continuité géographique du site industriel et des zones d'activités ou commerciales limitrophes. Un accord technique et financier, préalable à la signature de la convention de renouvellement urbain, devra être élaboré entre la Communauté urbaine qui commercialisera les terrains et l'OPAC Saône et Loire, actuel propriétaire de l'essentiel du site.

Une première implantation est en projet :



Sur le site industriel du Creusot, à proximité immédiate du nouveau bâtiment de Pôle Emploi, mais à l'extérieur du périmètre du QPV d'Harfleur, se trouve le restaurant inter-entreprises qui sert environ 250 repas par jour. Une association réunissant INDUSTEEL, THERMODYN et ALSTOM, présidée par le directeur d'ALSTOM Le Creusot, gère cet équipement privé. Aujourd'hui le restaurant inter-entreprises est situé dans un bâtiment vétuste, ne répondant plus à certaines normes techniques et d'accessibilité, et le propriétaire des murs ne semble pas disposé à réinvestir.

Les entreprises membres de l'association du restaurant inter-entreprises souhaitent maintenir ce service de restauration au profit de leur salariés et n'entendent pas relocaliser celui-ci en leur sein, considérant ne pas être dans leur cœur de métier. L'hypothèse de la construction d'un bâtiment neuf pour abriter le restaurant inter-entreprises fait donc son chemin et une localisation sur le site d'Harfleur, à l'angle de l'avenue de Montvaltin et de la rue de la République est évoquée. Cela l'éloignerait de 500 mètres environ du site actuel, mais le rapprocherait du site « d'Harfleur 2000 », et de ses 800 emplois, qui pourrait devenir un nouveau partenaire de l'association gestionnaire.

Par ailleurs, le CIECOP (COMITE INTER ENTREP CONSERV PATRIMOINE, héritage de l'ancien comité inter-entreprises de Creusot-Loire) a été approché et pourrait être un partenaire financier du « tour de table » pour la construction d'un tel bâtiment.

2.2.3.3 Le volet équipements



Le volet équipements du projet de renouvellement urbain d'Harfleur comporte :

- Le projet de réhabilitation d'une ancienne école pour en faire un équipement dédié à la jeunesse en complément de la « maison des parents » réalisée dans le cadre du PNRU 1 **(1)**.
- Deux projets de réhabilitation d'équipements existant maintenus dans leurs fonctions, le FJT du Creusot **(2)** et le bâtiment tertiaire Bernard Loiseau **(3)**.
- La construction d'un équipement privé, le deuxième lieu de culte Musulman du Creusot **(4)**.

Chacun de ces équipements, en cohérence avec les orientations du contrat de ville en direction des QPV, a vocation à fonctionner au profit de l'ensemble des habitants de la commune et même au-delà, dans le soucis de désenclaver les QPV en y accueillant tous les habitants et pas seulement ceux du quartier.

L'ancienne école d'Harfleur



Comme on a pu le voir plus haut, l'ancienne école d'Harfleur a fermé, n'accueillant plus que des enfants n'ayant pas le français pour langue maternelle.

Situé en face de la « maison des parents » rue de la République au cœur du QPV d'Harfleur, elle accueille d'ores et déjà le CIO et il est prévu d'y héberger, les services de l'inspection de l'Education Nationale ainsi que les psychologues du RASED. A terme, ce lieu est destiné à devenir un espace de services publics – Education Nationale travaillant en transversalité et en proximité avec la « maison des parents ».

Le bâtiment actuel nécessite des travaux de réhabilitation, en particulier de réhabilitation énergétique.

Le foyer de jeunes travailleurs



Le foyer de jeunes travailleurs du Creusot est situé à l'extrême Ouest du quartier QPV d'Harfleur, limitrophe du bâtiment tertiaire Bernard Loiseau, en lisière du site industriel et à proximité du nouveau bâtiment de Pôle Emploi dont les espaces extérieurs, voiries et stationnements, viennent d'être réhabilités par la Communauté urbaine.

Il s'agit d'un bâtiment dont l'OPAC Saône et Loire est propriétaire, construit au début des années 70 et qui constituait un foyer logements au profit de Creusot-Loire. Avec la faillite de ce dernier, le bâtiment a été réhabilité en 1994 et repris en gestion par l'association FJT du Creusot. Il offre aujourd'hui 67 hébergements, de la chambre au T1 bis et connaît un taux de fréquentation très satisfaisant, souvent supérieur à 90%. En dépit d'un modèle économique fragile, le FJT n'a jamais connu ces vingt dernières années de difficultés financières importantes, alors qu'il a joué pleinement son rôle social et économique d'accueil de jeunes, tant en activité qu'en formation ou en insertion.

Plus de 20 ans après sa réhabilitation, et en dépit d'un entretien régulier, le FJT nécessite des travaux de réhabilitation énergétique, tant par rapport au froid qu'au chaud étant exposé plein Sud. Il nécessite également une mise aux normes en termes de réseau électrique, d'accès Wi-Fi... afin de répondre aux besoins d'usage des nouvelles technologies, aujourd'hui indispensables, pour les jeunes en particulier.

L'association FJT du Creusot se pose des questions sur l'organisation de son accueil et de ses bureaux en rez-de-chaussée et d'adaptation de la taille de sa capacité d'accueil. En effet, en tant que de besoin, le FJT louait régulièrement, pour des durées variables, des logements dans la cité d'Harfleur. La démolition de celle-ci repose une question évoquée il y a quelques années : le besoin éventuel d'extension du FJT au 3ème et dernier étage (vacant) du bâtiment tertiaire Bernard Loiseau.

Le bâtiment tertiaire Bernard Loiseau



Entrée du Bâtiment Bernard Loiseau



Façade du bâtiment Bernard Loiseau et mur pignon du FJT



Nouveau bâtiment Pôle emploi

Ce bâtiment accueillait également Pôle Emploi qui vient de le quitter pour un bâtiment neuf à proximité immédiate du site (ci-dessus à droite), mais en dehors du périmètre du QPV d'Harfleur. Suite à ce départ, le bâtiment Bernard Loiseau est actuellement sous-occupé, le 3ème et dernier étage étant totalement inoccupés.

Pour retrouver de l'attractivité, le bâtiment nécessite une réhabilitation importante, notamment en matière énergétique. L'enjeu est de pouvoir maintenir dans un même périmètre, à la fois Pôle Emploi et les principales structures dédiées à l'insertion qui interviennent sur le territoire de la Communauté urbaine et qui doivent, plus encore que par le passé, intervenir au profit des populations des QPV, comme l'a mis en évidence le diagnostic du contrat de ville.

Bâtiment Bernard Loiseau et FJT réhabilités, bâtiment neuf de Pôle Emploi, constitueront demain un lieu d'équipements et de services publics majeurs de l'agglomération.

Un deuxième lieu de culte Musulman au Creusot



Le 20 juin 2016, le conseil municipal du Creusot a décidé d'accorder à « l'Association Musulmane Mosquée du Creusot », à l'Euro symbolique et par bail emphytéotique, un terrain de 2 151 m² situé à l'extrême Est du QPV d'Harfleur, le long de l'avenue de Montvaltin, pour la construction du deuxième lieu de culte Musulman au Creusot, différent de celui porté par la communauté Turque sur le quartier des Riaux. Il remplacera l'actuel lieu de culte, situé à proximité, rue de la République, à l'intérieur du périmètre du QPV d'Harfleur.

Conformément à la réglementation, cet équipement ne fera pas l'objet de financements publics mais il est partie prenante du projet d'ensemble de renouvellement urbain du QPV d'Harfleur.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaités par l'ANRU et le Conseil régional Bourgogne - Franche-Comté dans le cadre du protocole de préfiguration

3.1 Par l'ANRU

La préfiguration devra impérativement anticiper les problématiques relatives au relogement des ménages concernés par les démolitions. La prise en compte du parcours résidentiel de ces ménages (impact financier pour le ménage et qualité des propositions de relogement) devra être travaillée dans le cadre du protocole et de manière partenariale ; les règles seront ainsi définies durant cette période et s'appliqueront à tout nouveau relogement.

Par ailleurs, l'impact des relogements sur la concentration de pauvreté au sein de la Communauté urbaine devra être anticipé dans le cadre de la conférence intercommunale du logement et de la convention intercommunale des attributions qui donneront des objectifs aux acteurs du logement social (bailleurs sociaux et réservataires).

La nature du projet urbain envisagé laisse une large place à une offre nouvelle de logements, d'aménagements et d'équipements. Sur le premier volet (logements), le projet devra s'appuyer sur des éléments précis de besoins à l'échelle de l'agglomération.

Aussi, le projet issu de la phase de protocole devra donner des orientations claires en termes de qualité urbaine des constructions et aménagements nouveaux mais aussi des espaces en attente suite à démolition. Enfin, l'association des habitants du QPV devra être recherchée durant la préfiguration.

3.2 Par le Conseil régional Bourgogne - Franche-Comté

La région Bourgogne - Franche-Comté s'engage de manière importante dans les projets de rénovation urbaine portés par les collectivités locales. Il s'agit à la fois d'améliorer l'attractivité des territoires urbains conformément aux orientations inscrites dans le SRADDT Bourgogne (délibéré le 24 novembre 2014). Il s'agit aussi d'engager ces territoires dans la transition énergétique en déclinaison du SRCAE délibéré le 30 juin 2012.

La région souhaite alors que les objectifs inscrits dans ces schémas soient pris en compte dans l'élaboration des projets de rénovation urbaine en Bourgogne. Ils se traduisent notamment dans sa stratégie régionale de l'habitat intégrée au SRADDT et prennent en compte les dimensions humaines, sociales et environnementales indispensables à toute agglomération ou ville jouant un rôle structurant pour le territoire bourguignon.

Ils se traduisent également dans le cadre de sa stratégie régionale de cohésion sociale et urbaine autour des orientations suivantes :

- Favoriser la qualité des logements sociaux et des équipements publics.

  La région souhaite favoriser un habitat attractif afin de lutter contre la vacance du parc locatif et renforcer la centralité des pôles identifiés dans le cadre du SRADDT. Pour cela, elle souhaite favoriser les opérations d'habitat innovant, soutenir la performance thermique des logements sociaux et des équipements publics sur les quartiers. Par ailleurs, elle souhaite accompagner des actions favorisant le changement des comportements des habitants en termes de consommation d'énergie.

- Accroître l'attractivité des quartiers par l'amélioration du cadre de vie.

Afin de favoriser l'attractivité des quartiers, la région souhaite améliorer le cadre de vie des quartiers d'habitat social et favoriser le lien social. Pour cela, la région souhaite promouvoir les axes suivants :

- Favoriser l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- Contribuer à la création, au maintien ou au développement du lien social.
- Contribuer au maintien, au développement ou à l'introduction de la nature en ville.
- Favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière.

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

Pour élaborer la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur au Creusot, le présent protocole prévoit de mener trois études :

- Sous maîtrise d'ouvrage communautaire, une étude urbaine précise sera menée pour dessiner ce futur quartier et définir les capacités d'accueil de logements et les besoins de desserte en voiries et espaces publics. Les éventuelles contreparties foncières cédées à Action Logement seront définies dans ce cadre.

  Les futures plateformes de développement économique auront vocation à être branchées directement sur l'avenue de Montvaltin, et pas sur les nouvelles voiries à vocation résidentielle et de maillage urbain. Cette étude urbaine associera l'ensemble des partenaires, l'OPAC Saône et Loire en premier lieu et avec lequel, par ailleurs, devront être définies les modalités financières de cession à la Communauté urbaine, des terrains à vocation économique dans le cadre de ce protocole, préalablement à la signature de la convention de renouvellement urbain.

  Une attention particulière devra être par ailleurs apportée aux modalités de gestion de la transition entre espace à vocation résidentielle et espace à vocation économique. Enfin, comme c'est souvent le cas dans les cités HLM sur la Communauté urbaine, cinquante ans ou plus après leur construction, la cité d'Harfleur, jouit d'un important couvert arboré, aux essences diversifiées, qu'il conviendra de préserver, autant que faire se peut.

- Sous maîtrise d'ouvrage communautaire il est proposé de lancer une étude diagnostic sur les éventuelles copropriétés fragiles ou en difficulté, qui se trouveraient à l'intérieur du périmètre du QPV d'Harfleur, avec une attention particulière sur le « campement Maillot ».

- Sous maîtrise d'ouvrage de l'association gestionnaire du restaurant inter-entreprises, il est proposé de mener une étude de faisabilité, technique et financière, pour la construction d'un nouveau bâtiment pour ce restaurant.

Ces trois études seront présentées aux différentes instances de gouvernance du PRU, comités technique et de pilotage, et leurs conclusions soumises pour validation aux différents partenaires du protocole de préfiguration.

Ce programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'ANRU et celle de l'ANAH. Les trois maîtres d'ouvrage –Communauté urbaine Creusot-Montceau, OPAC Saône et Loire et Association restaurant inter-entreprises– s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

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

5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

La première tranche de démolition des 122 logements des bâtiments E, F et G de l'OPAC Saône et Loire fera l'objet d'une demande s'autorisation anticipée de démarrage.

5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Pour élaborer la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur au Creusot, il est prévu de mener deux études préalables :

- Sous maîtrise d'ouvrage de l'OPAC Saône et Loire, il est proposé de mener une étude de définition stratégique et technique afin de répondre aux multiples questions qui se posent au FJT du Creusot.

- Sous maîtrise d'ouvrage de l'OPAC Saône et Loire, il est proposé de mener une étude de définition sur le bâtiment tertiaire Bernard Loiseau afin de maintenir sur un même territoire, à la fois Pôle Emploi et les principales structures dédiées à l'insertion.

Ces deux études seront présentées aux différentes instances de gouvernance du PRU, comités technique et de pilotage, et leurs conclusions soumises pour validation aux différents partenaires du protocole de préfiguration.

Ce programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'ANRU et celle de l'ANAH. Les trois maîtres d'ouvrage –Communauté urbaine Creusot-Montceau, OPAC Saône et Loire et Association restaurant inter-entreprises– s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

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

Nous l'avons vu plus haut, lors de la phase précédente de mise en œuvre du programme de renouvellement urbain d'Harfleur, l'association et la participation des habitants fut un échec. Depuis lors, la ville du Creusot a structuré son dispositif de participation des habitants autour de comités de quartiers plus larges que les seuls QPV. Conformément aux engagements pris dans le Contrat de ville, Le Creusot est actuellement en train de créer ses Conseils citoyen pour les QPV du Tennis et d'Harfleur, avec trois types de participants : des candidats volontaires, des habitants du quartier tirés au sort sur les listes électorales, des acteurs de terrain (associations, commerçants, petites entreprises, régie de territoire...) pour un effectif de 25 personnes pour chacun des Conseils citoyen.

Après une réunion d'information qui s'est tenue le 30 juin 2016 à la « maison des parents » sur le quartier d'Harfleur, les habitants ont jusqu'au 1er septembre pour faire acte de candidature. Le tirage au sort sur les listes électorales aura lieu fin septembre et l'installation du Conseil citoyen est prévue prochainement.

La ville du Creusot a par ailleurs décidé de confier un budget de fonctionnement de 1 500 € annuels pour chacun de ses Conseils citoyen.



Le projet de protocole de préfiguration du renouvellement urbain du quartier d'Harfleur sera un des premiers dossiers qui sera débattu par cette nouvelle instance de démocratie participative.

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

La Conférence Intercommunale du Logement et la Convention d'Equilibre Territorial

Depuis l'établissement du diagnostic du contrat de ville au printemps 2015, la Communauté urbaine a installé sa Conférence Intercommunale du Logement le 6 juillet 2015. Dans ce cadre, l'agence d'urbanisme Sud-Bourgogne a été chargée de réaliser le diagnostic du peuplement du parc HLM en vue, dans un premier temps, de l'élaboration de la Convention d'Equilibre Territorial dans les quartiers inscrits en politique de la ville. De son côté, l'OPAC Saône et Loire et les autres bailleurs ayant du patrimoine en Saône et Loire, appuyés par l'USH Bourgogne – Franche-Comté, ont établi leurs propres éléments de diagnostic et l'Etat a présenté une méthodologie d'analyse du peuplement, le tout présenté à chaque agglomération le 17 mars 2016.

La prochaine réunion de la CIL dont la date reste à déterminer en fonction de l'état d'avancement des travaux de l'agence d'urbanisme, sera l'occasion de faire la synthèse de ces différentes démarches et de tracer les premières pistes d'élaboration de la CET.

A titre d'illustration, pourront être évoqués les 54 relogements réalisés par l'OPAC Saône et Loire préalablement à la démolition des bâtiments E, F et G de la cité d'Harfleur, dans le cadre du fonctionnement classique de ses CAL, tout en respectant le référentiel du relogement adopté par l'OPAC Saône et Loire en 2006.

Voici les caractéristiques principales de ces relogements effectués de mai 2014 à juin 2016, soit plus de deux ans. Cette durée en elle-même dit le soin apporté à ceux-ci :

- 63 logements occupés en mai 2014 sur un total de 122 pour au final 54 relogements effectifs, 7 personnes étant décédées et 2 parties hors du patrimoine de l'OPAC Saône et Loire.

- 31 relogements sur le QPV d'Harfleur, soit 57%, dont 10 sur les bâtiments H, I, J et K avant que ceux-ci ne soient inscrits en « arrêt d'exploitation » mais à la demande expresse des familles relogées. 10 sur les individuels neufs des rues de la République et Henri Lacagne, 2 sur les collectifs neufs de la rue de Chanzy, 4 sur les collectifs existants des Gênets, 4 sur ceux de Lapérouse et 1 sur un individuel récent rue d'Harfleur.

- Les 23 autres relogements ont été effectués sur 12 programmes différents (9 au Creusot, 2 à Montchanin, 1 à Torcy), dont 7 relogements sur le Tennis, autre QPV du Creusot, 6 sur les collectifs existants et 1 sur un logement neuf du programme de 35 HQE, et 13 autres relogements sur 7 autres programmes différents du Creusot. Au total, ces 54 relogements auront été effectués sur 19 programmes différents répartis sur 3 communes. 7 programmes à l'intérieur du QPV d'Harfleur, 12 en dehors et pour 24% du total d'entre eux dans un logement neuf. Cette diversité des sites de relogements est un atout en matière de mixité sociale à l'intérieur comme à l'extérieur des QPV.

- De petite taille (1,9 personnes par ménage en moyenne) les ménages relogés occupaient en moyenne un logement de 69 m² pour un coût (loyer plus charges) de 232 € et une part à charge de 19,16% de leurs revenus. Ils ont été relogés en moyenne dans des logements de 65 m² pour un coût de 263,66 € et une part à charge de 21,74%. Les 39% de situations initiales de sous-occupation et les 24% de relogements dans du neuf expliquent en grande partie ces chiffres.

La mise en place d'une cellule de relogement

51 relogements restent à réaliser avant de démolir les 152 logements des bâtiments H, I, J et K. Il est proposé de mettre en place, tel que cela avait été fait dans le cadre du PNRU 1, une cellule de relogements dans le cadre du fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements de l'OPAC Saône et Loire. Celles-ci avaient fonctionné à la satisfaction de tous et permis de reloger, globalement dans de bonnes conditions, 365 ménages.

Cette cellule de relogement, pilotée par un élu de la commune du Creusot, permettra d'associer l'OPAC Saône et Loire, la ville du Creusot et la Communauté urbaine dans le respect du référentiel du relogement de l'OPAC Saône et Loire adopté en 2006, mais également des contraintes supplémentaires que l'Etat, l'ANRU ou le Conseil régional peuvent y apporter.

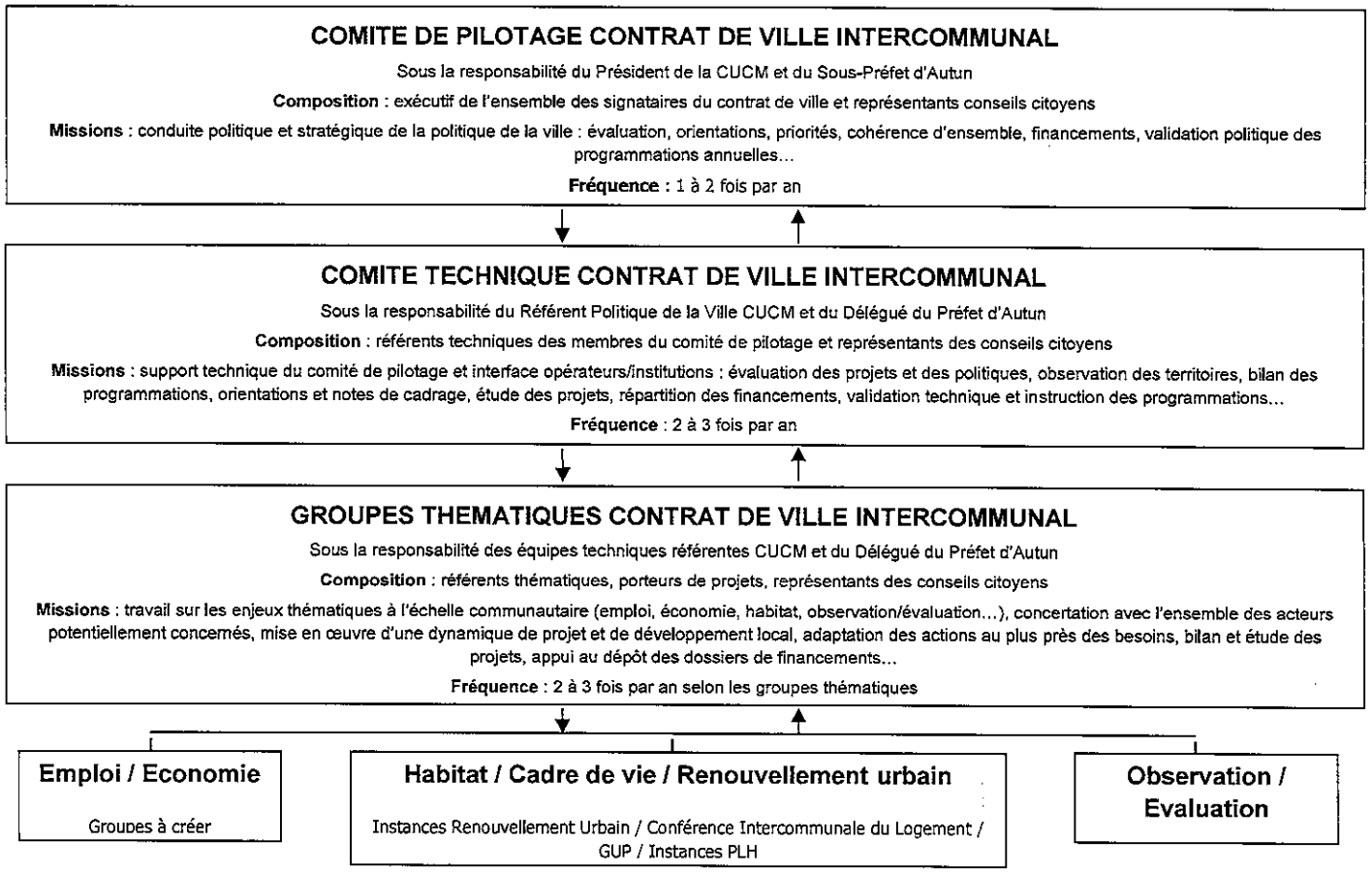
Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1 La gouvernance

Le contrat de ville 2015-2020, contractualisé le 23 octobre 2015, constitue le cadre de référence pour engager les opérations de renouvellement urbain dans les QPV avec ses instances de pilotage dont le pilier Habitat / Cadre de vie / Renouvellement urbain, est assuré directement par la Communauté urbaine.

Un comité de pilotage, spécifiquement consacré au projet de renouvellement urbain du QPV d'Harfleur, sera créé, co-présidé par le Préfet de Saône et Loire, le Président de la Communauté urbaine Creusot-Montceau et la Présidente du Conseil régional de Bourgogne – Franche-Comté. Il associera le Maire du Creusot ainsi que l'ensemble des partenaires financiers et des maîtres d'ouvrage du projet de renouvellement urbain.

Le comité de pilotage sera doublé d'un comité technique composé des instances techniques des structures membres du comité de pilotage, chargé notamment de préparer les décisions à soumettre au comité de pilotage.



8.2 La conduite de projet

Le contrat de ville 2015-2020, contractualisé le 23 octobre 2015, constitue la cadre de référence pour engager les opérations de renouvellement urbain. Le dispositif de conduite de projet sera calé sur celui mis en place avec succès tout au long de la mise en œuvre du PNRU 1 de 2005 à 2015. Il s'articule autour d'une équipe projet, pilotée par le chef de projet / chef du service communautaire Habitat-Rénovation urbaine au sein de la Direction des Projets et du Développement Urbain et associe les techniciens des principaux partenaires :

- Le chef de projet de l'OPAC Saône et Loire.
- La Directrice du Pôle Citoyenneté – Vie Sociale de la ville du Creusot, en charge de la politique de la ville.
- Le Conseil régional Bourgogne – Franche-Comté.
- L'Etat représenté par la DDT.

Chacun dans son domaine de compétences, associe en interne les compétences nécessaires à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet :

- Un technicien référent maîtrise d'œuvre auprès du chef de projet OPAC Saône et Loire et en tant que de besoin le chef d'agence OPAC Saône et Loire du Creusot.
- Un technicien référent de la Direction des Services à la Population, responsable des travaux sous maîtrise d'ouvrage communautaire (voirie, espaces publics, réseaux) et de la coordination technique des différents maîtres d'ouvrages.
- Les Directeurs du Pôle Moyens Généraux – Attractivité (développement, urbanisme, habitat, finances...) et du Pôle Famille (maison des parents, jeunesse, maison des ados...) auprès de la Directrice du Pôle Citoyenneté – Vie Sociale de la ville du Creusot.
- En tant que de besoin, les porteurs de projets à caractère privé : FJT du Creusot et Association Inter-Entreprises notamment.

L'expérience passée de la rénovation urbaine sur la Communauté urbaine a montré qu'un tel groupe technique devait se rencontrer très régulièrement, toutes les deux semaines en moyenne, ce qui permettait de régler au fil de l'eau les arbitrages techniques ou autres ne relevant pas des instances de pilotage.

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

L'OPAC Saône et Loire, la ville du Creusot et la Communauté urbaine sont les principaux maîtres d'ouvrage du projet de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur. Il participe à l'ensemble des instances de gouvernance de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet.

Deux acteurs privés y seront également associés :

- L'association restaurant inter-entreprises du Creusot, porteuse d'un projet de construction d'un nouveau restaurant.
- Action Logement, à laquelle il sera proposé de se positionner sur la reconstitution de l'offre de logements sur le quartier.

Article 9. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

9.1 La conduite de projet

Le financement sollicité au titre de la conduite de projet correspond à celui de l'assistante au chef de projet habitat-renouvellement urbain de la Communauté urbaine qui suivra l'élaboration des études et les travaux d'élaboration de la convention de renouvellement urbain. Il s'agit d'un poste à mi-temps sur le suivi administratif et financier du contrat de ville et à mi-temps sur le renouvellement urbain pour une durée maximum de 18 mois entre la signature du protocole et celle de la convention.

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet - Assistance au chef de projet	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Communauté urbaine Creusot-Montceau	25 000	50%	12 500		avril 2017	18 mois

9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme

Deux études d'un montant total de 60 000 € HT solliciteront les financements de l'ANRU à hauteur de 30 000 €.

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Etude de définition FJT	Communauté urbaine Creusot-Montceau	OPAC Saône et Loire	30 000	50%	15 000		avril 2017	6 mois
Etude de définition bâtiment tertiaire	Communauté urbaine Creusot-Montceau	OPAC Saône et Loire	30 000	50%	15 000	démarrage lié à l'avancement étude FJT	juillet 2018	6 mois

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

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Diagnostic copropriétés	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Communauté urbaine Creusot-Montceau	15 000	25%	3 750		juin 2017	3 mois

9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts des études et expertises du programme de travail

Trois études d'un montant total de 125 000 € HT solliciteront les financements de la Caisse des Dépôts à hauteur de 38 750 €.

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention Caisse des Dépôts	Montant de subvention	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Communauté urbaine Creusot-Montceau	60 000	17%	10 000		avril 2017	6 mois
Diagnostic copropriétés	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Communauté urbaine Creusot-Montceau	15 000	25%	3 750		juin 2017	3 mois
Etude de faisabilité	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Association restaurant inter-entreprises	50 000	50%	25 000		juin 2017	6 mois

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

Le Conseil régional Bourgogne Franche-Comté a souhaité se positionner sur l'étude urbaine à mener pour aboutir au nouveau projet de renouvellement urbain du quartier.

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention Conseil régional	Montant de subvention	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine	Communauté urbaine Creusot-Montceau	Communauté urbaine Creusot-Montceau	60 000	33%	20 000		avril 2017	6 mois

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

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9.1, 9.2 et 10 du présent protocole.
Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2017, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue au 2ème semestre 2018.

11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de sa signature par l'Anru.
Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

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

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

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Le programme prévisionnel de reconstitution de l'offre prévoit la reconstruction d'une cinquantaine de logements. Tout ou partie du foncier nécessaire à cette reconstruction sera proposé à UESL – Action Logement.

13.2 Intégration des exigences d'insertions des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Le financement des opérations par l'ANRU

Les tableaux financiers des pages 35 et 36 sont des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programment 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 45 000 € répartis selon la programmation des tableaux financiers des pages 35 et 36.

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.

Le financement des opérations par l'ANAH

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements. Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 3 750 € répartis selon la programmation du tableau financier de la page 36.

Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts 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. Leur montant global est de 38 750 € répartis selon la programmation du tableau financier de la page 37.

Le financement des opérations par d'autres partenaires

Au titre du présent protocole, l'engagement du Conseil régional de Bourgogne – Franche-Comté s'entend pour un montant global de 20 000 €, répartis selon la programmation du tableau financier de la page 37.

13.4 Contrôle et audits

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

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

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentées 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 suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- Le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- La requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- 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 de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7 Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU. Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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

Date 19 JUIL. 2017

Signatures

- L'Etat (préfet du Département)

Gilbert PAYET

- Le Conseil régional de Bourgogne – Franche-Comté

- La Communauté urbaine Creusot-Montceau désignée ci-après « le porteur de projet »

Le Conseiller Délégué,
Sébastien GANE

- La ville du Creusot

- L'ANRU désignée ci-après « L'agence » ou « l'ANRU »

- L'ANAH

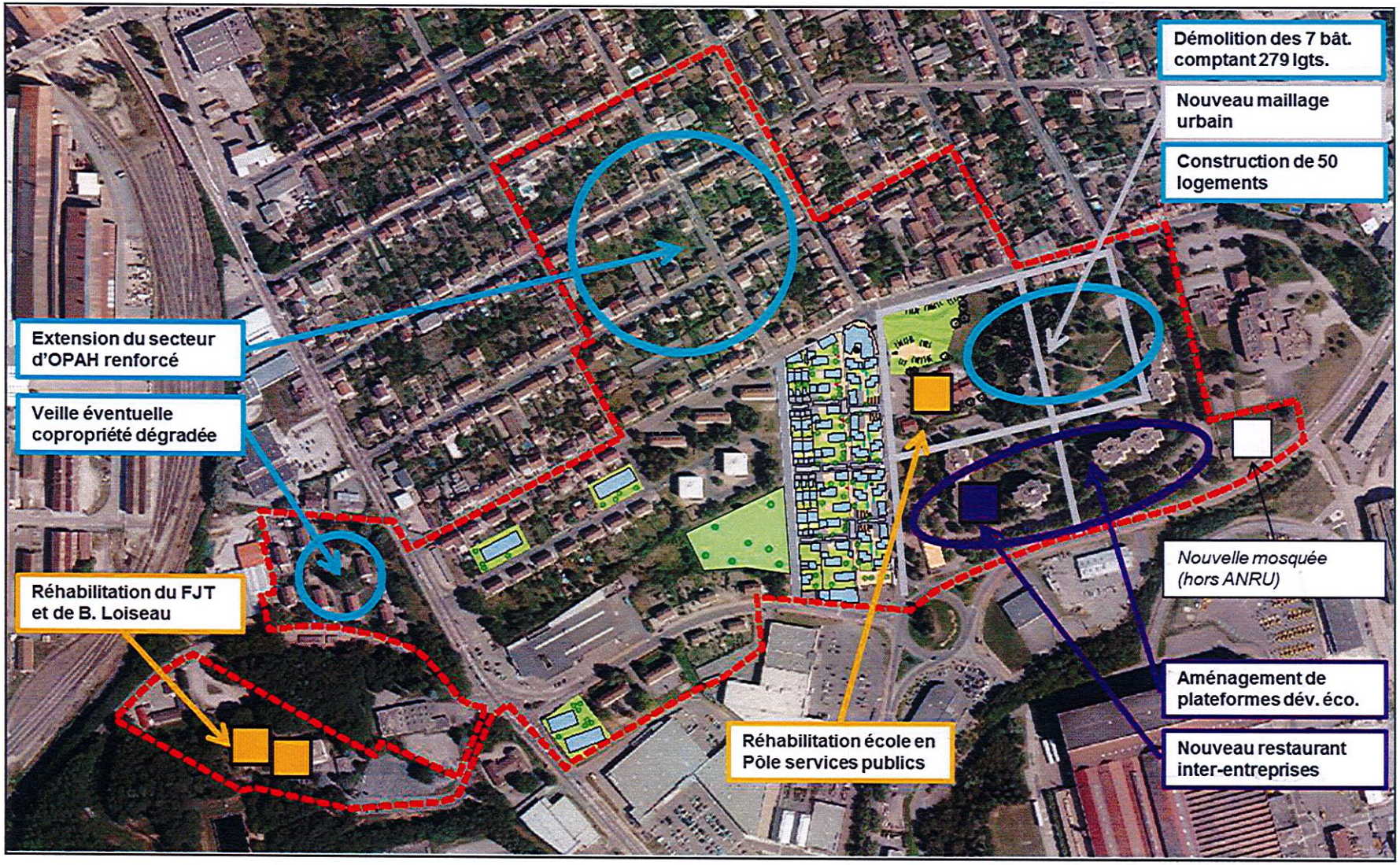
- L'OPAC Saône et Loire

Gilbert PAYET

- La Caisse des Dépôts

Antoine Bréhard
Directeur régional

Annexe 1 – Les premiers éléments du projet de renouvellement urbain du quartier d'Harfleur au Creusot



Annexe 2 – Tableau financier relatif au protocole de préfiguration – Calendrier

						Communauté urbaine Creusot - Montceau		Caisse des Dépôts		ANRU		OPAC Saône et Loire		Association inter-entreprises		Conseil régional Bourgogne - Franche-Comté		Anah	
	Maîtrise d'ouvrage	Date démarrage	Durée	Coût HT	Coût TTC	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention	Taux	Montant subvention
Conduite de projet - Assistance au chef de projet	Communauté urbaine Creusot-Montceau	avril 2017	18 mois	25 000	30 000	50,00%	12 500			50,00%	12 500								
Etude urbaine	Communauté urbaine Creusot-Montceau	juin 2017	6 mois	60 000	72 000	50,00%	30 000	17,00%	10 000							33,00%	20 000		
Diagnostic copropriétés	Communauté urbaine Creusot-Montceau	juin 2017	3 mois	15 000	18 000	50,00%	7 500	25,00%	3 750									25,00%	3750
Etude de définition FJT	OPAC Saône et Loire	avril 2017	3 mois	30 000	36 000					50,00%	15 000	50,00%	15 000						
Etude de définition bâtiment tertiaire	OPAC Saône et Loire	juillet 2017	6 mois	30 000	36 000					50,00%	15 000	50,00%	15 000						
Etude de faisabilité	Association restaurant inter-entreprises	septembre 2017	6 mois	50 000	60 000			50,00%	25 000					50,00%	25000				
Total				210 000	252 000	24,75%	50 000	19,18%	38 750	21,04%	42 500	13,82%	30 000	12,38%	25 000	9,90%	20 000	1,86%	3 750