

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE HAVRE – Quartier Vallée Béreult

REÇU A LA D.O. LE
07 OCT. 2016



CO-FINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Alcéane



Juin 2016

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

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

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

- *L'Etat et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représenté par Mme Nicole KLEIN, Préfète de la région Normandie, Préfète de la Seine-Maritime, "Déléguee Territoriale de l'ANRU pour le département de la Seine Maritime",*
- *La COmmunauté D'Agglomération Havraise, désignée ci-après « la CODAH », représentée par Mme Agnès FIRMIN-LE BODO, sa vice-présidente en charge de l'habitat et de la politique de la ville,*
- *La Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Mme Florence MAS, sa directrice régionale « Normandie »,*
- *L'Office Public de l'Habitat de la Communauté D'Agglomération Havraise, désigné ci-après « Alcéane », représenté par M. Jean-Pierre NIOT, son directeur général,*
- *La Ville du Havre représentée par M. Edouard PHILIPPE, son Maire,*

SOMMAIRE

Préambule	p5
CONTEXTE D'AGGLOMERATION ET DU QUARTIER	p6
<u>Article 1.</u> Quartier d'intervention	p7
<u>Article 2.</u> Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration	p8
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville	p8
2.2. Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain	p9
<u>Article 3.</u> Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaités par l'ANRU dans le cadre du protocole	p15
<u>Article 4.</u> Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	p17
<u>Article 5.</u> Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	p17
<u>Article 6.</u> Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	p18
<u>Article 7.</u> Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	p20
<u>Article 8.</u> Gouvernance et conduite du projet	p20
8.1. Gouvernance	p20
8.2. Conduite de projet	p22
<u>Article 9.</u> Opérations financées au titre du programme de travail	p23
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet de renouvellement urbain	p24
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 de travail	p25

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail	p25
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	p25
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	p26
Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	p26
Article 11. Durée du protocole de préfiguration	p27
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU	p27
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	p27
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	p27
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	p27
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	p28
13.3.1- Le financement des opérations par l'ANRU	
13.3.2- Le financement des opérations par l'ANAH	
13.3.3- Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	
13.3.4- Le financement des opérations par d'autres partenaires	
13.4. Contrôle et audits	p28
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	p29
13.6. Clause de renégociation du protocole	p29
13.7. Traitement des litiges	p29
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	p29
ANNEXES	p33

PREAMBULE

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale a introduit la **nouvelle politique de la ville** et repose sur trois changements principaux :

- La **simplification et l'unification des zonages de la politique de la ville** par la création des Quartiers Politique de la Ville (QPV) et des Territoires de Veille Active (TVA),
- Le **resserrement de la politique de la ville** afin de prioriser son action sur les ménages les plus pauvres,
- La **mobilisation des crédits de « droit commun »** pour accompagner les crédits spécifiques dédiés aux quartiers prioritaires.

Aux échelles de l'agglomération havraise et de la commune du Havre, cette simplification de la géographie prioritaire de la politique de la ville se traduit cartographiquement :

- A l'échelle intercommunale¹,
- A l'échelle de la commune du Havre,²

Sur ces deux cartes, le périmètre noir correspond à la zone de réflexion urbaine concernée par le présent protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier dénommé « Vallée Béreult » au Havre.

Conformément à la loi du 21 février 2014, le contrat de ville est composé de deux volets, l'un social, l'autre urbain.

Le protocole de préfiguration de la future convention de renouvellement urbain est la première concrétisation du volet urbain du contrat de ville. Il doit être intégré au contrat de ville qui vise une approche plus globale.

Le contrat de ville en question a été élaboré à l'échelle de l'agglomération havraise, 17 communes³. Il s'applique sur les quatre communes concernées par la politique de la ville, à savoir :

- Le Havre,
- Gonfreville l'Orcher,
- Montivilliers,
- Harfleur,

Il repose sur les trois piliers suivants :

- pilier 1 : développement économique et emploi,
- pilier 2 : cohésion sociale,
- pilier 3 : cadre de vie et renouvellement urbain,

Pour mémoire, le contrat de ville a été signé par la CODAH et ses partenaires le 20 juillet 2015.

Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain, approuvé par l'ANRU, lui précise l'ambition, le programme d'études et les moyens d'ingénierie permettant d'aboutir au programme urbain qui sera décliné dans la convention ANRU.

¹ Voir annexe 1A

² Voir annexe 1B

³ Voir annexe 12

CONTEXTE D'AGGLOMERATION ET DU QUARTIER⁴

L'agglomération havraise présente les caractéristiques suivantes⁵ :

Au niveau démographique :

- un poids démographique important de la ville du Havre par rapport à l'agglomération (17 communes représentant 238 151 habitants dont Le Havre représentant 174 156 habitants, 12^{ème} ville de France),
- une érosion de la population depuis plusieurs décennies (moins 17 000 habitants entre 1999 et 2010),
- une population étudiante en augmentation (9 500 étudiants en 2009, 12 000 en 2014, 13 000 en 2018) et des diplômés (9,3%) disposant d'un diplôme de formation long),

Au niveau économique :

- un bassin d'emplois important,
- un rayonnement international lié notamment à la spécialisation dans les domaines industriels portuaires,
- mais, un taux de chômage de 12,2% supérieur de deux points à la moyenne nationale,

En matière sociale :

- des écarts de revenus de 1 à 5 selon les communes et les quartiers de la CODAH et 18 IRIS sous le seuil de pauvreté (11 000 euros par unité de consommation),
- 16 IRIS dont le revenu des allocataires CAF est composé à 40% de prestations sociales,
- 20% des allocataires sont bénéficiaires du RSA socle,

En matière d'habitat :

- un marché détendu avec une proportion supérieure de 15 points (établie à 30,2%) à la moyenne nationale des locataires d'un logement HLM,
- une agglomération fortement concernée par les programmes de rénovation urbaine notamment depuis la création de l'ANRU en 2004 (conventions Le Havre ANRU Nord en 2004 puis Le Havre ANRU Sud 2008, convention ANRU Tetlow Gonfreville l'Orcher, Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - PNRQAD Le Havre Centre Ancien en 2010) et aussi en lien avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dans le cadre de la mise en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),

La taille et la situation stratégique des quartiers Sud du Havre dans l'agglomération, avec les enjeux en matière de développement résidentiel et économique qui s'y attachent⁶ nécessitent que la dynamique engagée soit poursuivie et renforcée dans sa partie centrale, sur le **quartier Vallée Béreult** qui, au cœur de cet environnement en mouvement, nécessite d'être redynamisé.

En effet, le territoire des quartiers Sud de la ville du Havre a bénéficié d'une convention de rénovation urbaine signée en janvier 2008 entre l'ANRU, ses partenaires et la ville du Havre. Mais celle-ci ne couvrait qu'une partie du périmètre de réflexion identifié⁷.

Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain qui découle et concrétise le pilier 3 du contrat de ville doit permettre de préciser le projet urbain sur le quartier d'intervention identifié sur le territoire de la commune du Havre : **Vallée Béreult**.

⁴ Voir annexes 12, 17 et 3

⁵ Issues du diagnostic préparatoire au contrat de ville – Agence d'Urbanisme de la Région Havraise (AURH) - 2014

⁶ Voir annexe 18 et 3

⁷ Voir annexe 15

Article 1. Quartier d'intervention : Le Havre « Vallée Béreult »⁸

Les quartiers Sud de la ville du Havre sur lesquels est situé le quartier Vallée Béreult présentent les caractéristiques suivantes :

- 15 001 habitants (INSEE 2007),
- un territoire très vaste : 800 hectares,
- un territoire mixte : 7000 logements dont 3600 logements privés,
- 1400 entreprises,
- 16 000 emplois,

Le quartier Vallée Béreult sur lequel se situe le périmètre de réflexion urbaine est situé à la croisée des grands projets et réflexions en cours sur la ville et le port, entre le quartier Saint Nicolas et le Grand Stade.

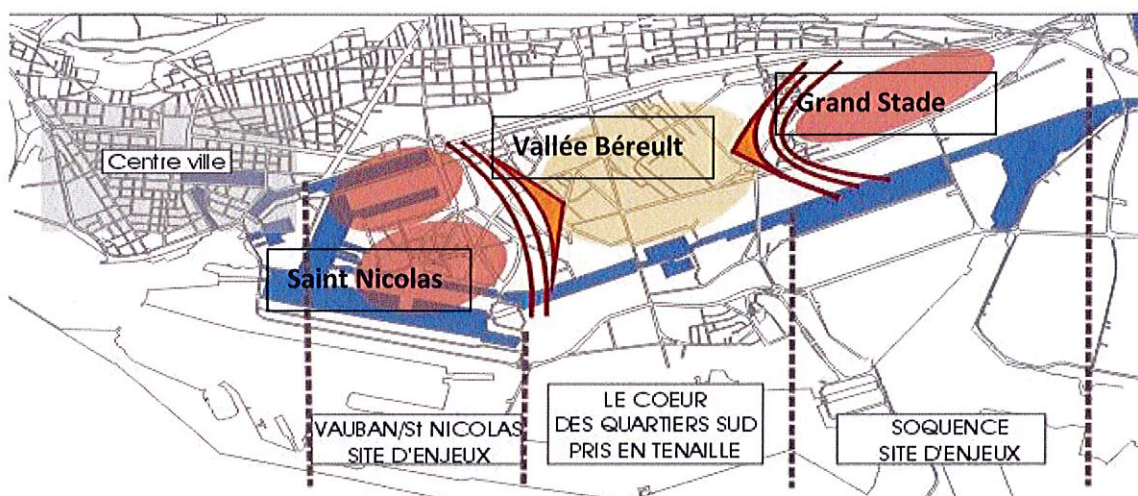


Figure 1 : un quartier pris en tenaille du développement territorial

Son **histoire est étroitement liée à celle du port**. La plaine de l'Eure s'urbanisa au 19^{ème} siècle. Le port se développa sur la partie Ouest et chaque implantation d'activités s'accompagna de son lot de logements.

De cette **mixité de fonctions** découle une **mixité du tissu urbain** (groupes de logements collectifs d'importance comme Graille la Vallée d'Alcéane, d'ensemble de logements individuels d'habitat social ou privé sur de très petites parcelles, d'activités, d'équipements, et de commerces).

Les voies de circulation sont à l'image cette mixité, variant de 4 à 8m de large pour le résidentiel à une largeur de 20m ayant un caractère industriel pour les boulevards de Graille et Jules Durand.

Le recensement de la population INSEE 2011⁹ (exploitation principale et complémentaire, mis en ligne le 16 octobre 2014) précise que :

- La **population** du quartier **Vallée Béreult** est de **5085 habitants** pour **2106 ménages** et **2331 logements**,
- Le **nombre important de résidences principales** (90,4 %) dont 77 % de locataires,
- **58 % de logements sociaux** (1214 logements), soit 26 points de plus que la moyenne de la ville du Havre,
- Le **taux de chômage est de 27,9 %**, soit supérieur de 9 points à la moyenne de la ville du Havre,
- **7,4 % du parc social est vacant**, la **vacance est concentrée** sur le **groupe Graille la Vallée d'Alcéane**,
- Le **taux de rotation de 11,15** sur le logement social, soit le taux le plus élevé sur la ville du Havre,

⁸ Voir annexes 1A, 1B et 2

⁹ Voir annexe 5

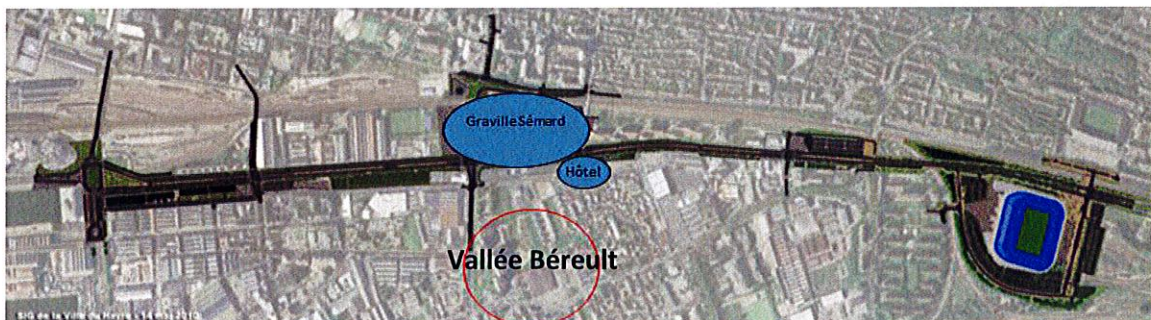


Figure 2 : axe d'entrée de ville et quartier Vallée Béreult

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville ¹⁰

Le pilier 3 « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville se décline en **4 orientations stratégiques** concernant la **qualité du parc de logement**, le **lien de proximité avec les habitants**, l'**équilibre du peuplement** et la **tranquillité publique**.

L'enjeu principal est d'améliorer la vie quotidienne des habitants des territoires prioritaires, en particulier de ceux qui résident dans le logement social, en intégrant les questions d'habitat et de mobilité.

Articulées aux politiques d'agglomération, les orientations stratégiques se déclinent de la manière suivante :

Orientation stratégique 1 : adapter et améliorer la qualité du parc de logements publics comme privés dans les quartiers.

Objectif 1 : Accompagner la mise en œuvre de la convention PNRU2 Vallée Béreult,

Objectif 2 : Accompagner la mise en œuvre des opérations de rénovation urbaine,

Objectif 3 : Lutter contre la précarité énergétique et adapter les logements à la démographie,

Orientation stratégique 2 : poursuivre et amplifier le lien de proximité et de confiance entre habitants et institutions.

Objectif 1 : Poursuivre une démarche de gestion urbaine et sociale de proximité dans les quartiers de la politique de la ville,

Objectif 2 : Mettre en place les conseils de citoyens et soutenir les acteurs de la participation citoyenne,

Orientation stratégique 3 : rechercher un meilleur équilibre de peuplement dans le patrimoine et faciliter le parcours résidentiel des usagers.

Objectif 1 : Mettre en place la conférence intercommunale du logement et la convention de mixité sociale,

Objectif 2 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logements sociaux,

Objectif 3 : Soutenir l'accompagnement et l'accès au logement des jeunes,

Objectif 4 : Augmenter le nombre de places d'hébergement d'urgence, produire 10 baux glissants supplémentaires par an,

¹⁰ Issues du contrat de ville – Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) – juillet 2015

Orientation stratégique 4 : renforcer la coordination, le partenariat des acteurs afin d'améliorer la production de sécurité.

Objectif 1 : Renforcer les actions visant à maintenir un cadre de vie sécurisé en lien avec les bailleurs sociaux,

Objectif 2 : Lutter contre la délinquance des mineurs,

Objectif 3 : Renforcer l'aide aux victimes et l'accompagnement des auteurs,

2.2. Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

La transformation des quartiers Sud du Havre a été enclenchée dès le début des années 2000 progressant de l'Ouest vers l'Est.

Cette évolution qui se poursuit aujourd'hui et dans laquelle s'inscrit le quartier Vallée Béreult s'organise sur la base du plan guide élaboré en 2008 par l'architecte urbaniste Bruno Fortier, grand prix de l'urbanisme en 2002.

Une mission complémentaire qui lui a été confiée en 2013 dans le cadre de travaux de requalification de l'entrée de ville du Havre a enrichi le plan directeur de 2008.¹¹

Cette mutation des quartiers sud du Havre s'est traduite par de nombreuses requalifications faisant notamment évoluer des emprises auparavant pour la plupart vouées à des fonctions en lien avec l'activité portuaire vers des fonctions résidentielles et/ou commerciales/loisirs (Saint Nicolas/Docks/secteur Soquence Grand Stade)¹².

Au Nord et à l'Est, il se trouve au premier plan de la **nouvelle entrée de ville**, projet en cours (première tranche achevée, seconde en cours de finalisation, troisième terminée en 2019), qui mobilise au total 60 millions d'euros, pour transformer l'axe principal d'entrée dans l'agglomération havraise en un axe urbain pacifié, laissant une place importante aux modes doux et à une végétalisation des espaces. Ce traitement de l'axe s'accompagne d'une requalification profonde du tissu urbain riverain, avec des réhabilitations d'immeubles (en partie au titre du précédent **programme ANRU quartiers Sud**), la réalisation du **stade Océane** livré en 2012 et qui constitue l'équipement sportif le plus important de l'agglomération, l'implantation prochaine d'un hôtel étoilé et le réinvestissement économique à venir de l'important foncier (Graville Sémard) situé au Nord de l'axe.

A l'Ouest, la ville et ses partenaires se sont déjà fortement investis pour transformer le territoire des quartiers Sud en engageant un projet volontariste de reconquête et de régénération urbaine, dans la perspective de rétablir l'attractivité historique de ces quartiers portuaires. Ce programme se traduit notamment par la réalisation d'une **vaste opération de restructuration urbaine** (reconfiguration complète du quartier Saint-Nicolas, création du jardin fluvial, ZAC Dumont d'Urville, etc.), la création d'un pôle commercial et d'équipements d'agglomération (centre commercial des Docks Vauban, chantier du centre des congrès dont l'ouverture est prévue fin 2016, etc.), le développement en cours du **pôle universitaire** (Science po/ INSA, PIL et ENSM). A proximité, se trouve également le vaste territoire du Centre Ancien qui fait l'objet d'un programme majeur de requalification dans le cadre du PNRQAD.

¹¹ Voir annexe 16

¹² Voir annexes 17, 18 et 19

Au Sud, enfin, c'est le développement de **projets économiques d'envergure** comme le **pôle plaisance sur le quai de l'Escaut**, qui a vocation à accueillir des activités travaillant dans le secteur nautique, le **projet d'éolien offshore avec ADWEN** sur un site de 36 ha qui permettra la création de 750 emplois industriels, ou encore, la reconquête urbaine et économique du **site du pont V**, autour des rives du canal, déjà engagée par des implantations nouvelles d'entreprises et qui va se prolonger par un traitement des espaces publics. Le boulevard de Graille connecte directement ces différents sites aux accès à la ville ; le quartier Vallée Béreult se trouve de ce fait à leur contact direct.

Le quartier Vallée Béreult se situe donc **à la confluence de sites sur lesquels des requalifications et des développements importants sont réalisés ou engagés**. Malgré la réalisation de quelques opérations résidentielles, il constitue, **par contraste, un secteur - dont le cœur représente une quarantaine d'hectares - à l'écart de ces dynamiques**.

Ces actions engagées seront à prendre en compte dans le cadre de la réflexion sur le projet urbain puisqu'elles vont aussi contribuer à la redynamisation du quartier.

Le quartier Vallée Béreult est ceinturé par l'entrée de ville – axe Ouest/Est (boulevard de Lénine) et le boulevard de Graille – axe Nord/Sud. Dans cette configuration, le secteur apparaît isolé et replié sur lui-même.

Mais, la requalification de l'entrée de ville a permis de mettre à niveau, de renforcer et de sécuriser des liaisons Nord et Sud de part et d'autre de l'entrée de ville.

Ces deux axes qui peuvent se présenter comme des ruptures urbaines sont en fait vecteurs de flux importants (notamment 50 000 véhicules/jour pour l'entrée de ville, et 20 000 véhicules/jour pour le boulevard de Graille) et de véritables facteurs d'attractivité économique.

C'est pourquoi, le potentiel du secteur amène les acteurs économiques et particulièrement les concessionnaires automobiles, pour l'essentiel implantés à l'Ouest du boulevard de Graille, à se positionner afin de s'implanter de part et d'autre de celui-ci. Certaines concessions automobiles, comme Mercedes ou BMW, ont déjà fait ce choix, à présent suivi par Nissan.

Aussi, un pôle de loisirs de 25000 m² va être réalisé sur une emprise foncière située au long du boulevard de Graille.

Cette nouvelle construction inspirée des Docks et de l'histoire portuaire du Havre va être érigée en regard de l'emprise foncière sur laquelle le groupe Graille la Vallée d'Alcane est implanté et va être démolie.

Egalement situé au long de l'axe de l'entrée de ville, un établissement hôtelier de 88 chambres est en cours de construction rue du Préssensé.

Son ouverture prévue fin 2016 début 2017 va notamment permettre d'accueillir la clientèle du pôle de loisirs tout en contribuant à confirmer la mixité fonctionnelle commerces/habitat au nord du secteur Graille la Vallée.

Dans ce contexte, quelques orientations opérationnelles peuvent d'ores et déjà être envisagées :

- A l'Est du boulevard de Gravelle, sur l'emprise foncière libérée par la démolition du groupe Gravelle la Vallée d'Alcéane : repositionner des activités économiques et commerciales en façade du boulevard de Gravelle.

La dimension de l'emprise foncière libérée (environ 2 hectares pour celle issue de la démolition du groupe Gravelle la Vallée donne une certaine flexibilité au choix de la composition urbaine à venir).

Cette intention vise à tenir le boulevard de Gravelle en réponse avec les activités économiques déjà présentes à l'Ouest du boulevard de Gravelle.

Cette orientation permet aussi d'envisager apaiser l'arrière du boulevard de Gravelle où la fonction habitat est omniprésente et qui pourra être confortée par la réalisation d'habitat de plus faible envergure aux formes individuelles.

- La rue de la Vallée présente quelques commerces (pharmacie, café/restaurant, boulangerie,...) qu'il est indispensable de conserver et de conforter dans le projet urbain à venir.

A relier avec le réaménagement de la rive Est du boulevard de Gravelle, l'appareil commercial pourra être étiré jusqu'à l'angle du boulevard de Gravelle et de la rue de la Vallée.

- La vocation à terme du secteur Gravelle la Vallée est de s'inscrire dans une complémentarité avec le projet cœur métropolitain en proposant une vie de quartier apaisée et pratique aux ménages en place et qui s'y installeront (habitat/commerces/activités/liaisons au centre-ville).

L'évolution urbaine du quartier Vallée Béreult s'inscrit donc dans un environnement d'ores et déjà en mutation avec la volonté clairement affichée d'y apporter une mixité de fonctions (résidentielle/économique/commerciale) notamment en s'appuyant sur le potentiel de développement économique à l'échelle du quartier et de son environnement immédiat tout en tenant compte des enjeux d'agglomération.

Par ailleurs, le quartier Vallée Béreult, dont l'essentiel du périmètre est inclus dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**, connaît **d'importantes difficultés sociales** :

- un niveau de revenus inférieur de moitié à la moyenne de l'agglomération (la médiane des revenus sur le quartier Vallée Béreult est de 8 600 euros,
- 39% des ménages ont des revenus composés à plus de 50% de prestations sociales,
- 28% des habitants bénéficient de la CMU complémentaire,
- une forte présence de familles monoparentales (27%),
- le quartier connaît par ailleurs une forte multi culturalité. Le boulevard de Gravelle délimite de part et d'autre des quartiers à la sociologie différente, et constitue une forme de barrière sociale. Le traitement du quartier Vallée Béreult permettra donc de rééquilibrer cette situation,
- l'habitat sur le quartier doit être diversifié conformément aux orientations du PLH : 59 % de logements sociaux et un taux de rotation de 11,15.

Enfin, il existe une réelle **problématique d'intégration de l'ensemble d'immeubles « Graville la Vallée »**.

Situé au Nord-Ouest du quartier Vallée Béreult, **le groupe Graville la Vallée d'Alcéane** pèse un poids certain dans l'équilibre du quartier en terme de logements et d'habitants.

La transformation de l'ensemble du quartier est en partie liée au devenir de ce groupe.



Figure 3 : groupe Graville la Vallée d'Alcéane (partie sud)

Les premières orientations opérationnelles s'organisent autour des 4 thèmes suivants :

A-ESPACES PUBLICS : DESENCLAVEMENT DU QUARTIER ET VALORISATION DU CADRE DE VIE :

B-DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS :

C-DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET DIVERSITE DE L'HABITAT :

D-DEVELOPPEMENT SOCIAL :

Les études menées ces dernières années sur le secteur ont permis de déterminer les orientations urbaines à retenir sur le secteur Vallée Béreult. Le récapitulatif de ces études est disponible en annexe 8.

Il convient à présent de les compléter par des études complémentaires, plus ciblées.

A-ESPACES PUBLICS : DESENCLAVEMENT DU QUARTIER ET VALORISATION DU CADRE DE VIE :

Données d'entrée :

- l'impact fort du trafic industrialo-portuaire sur les espaces publics notamment par rapport aux déplacements modes doux vers :
 - o le reste de la ville,
 - o les quartiers environnants,
 - o les pôles du quartier (équipements / espace verts / commerces...),
- la transformation en cours de l'entrée de ville (axe Est/Ouest) (très routière) en boulevard urbain et le confortement de l'axe Nord/Sud (boulevard de Graville) qui participe à la desserte majeure des quartiers Sud,
- l'existence de deux espaces publics majeurs aux abords de la rue Dubuffet et l'espace Marcel Royer,

A définir :

- les moyens de mise en visibilité du quartier depuis la nouvelle entrée de ville et valorisation des liaisons modes doux,
- les moyens d'amélioration de la qualité de vie et de la sécurité, notamment :
 - o améliorations des liaisons intra quartiers (entre les lieux d'habitation et les écoles, les équipements publics, les commerces),
 - o clarification des domanialités,
- la définition d'un projet global cohérent prenant en compte les atouts et les problématiques des deux espaces verts publics majeurs et structurants : espace Marcel Royer (en difficulté) et aux abords de la rue Dubuffet (bon fonctionnement),
- le statut du lien « vert » constitué par la rue Dubuffet et l'allée Félix Eboué, fil conducteur Nord/Sud entre l'entrée de ville, les deux espaces verts majeurs, le pôle commercial et les bassins,

A-PROPOSITION D'ETUDE

1-Une étude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace, MOA ville du Havre, 150 K€ HT (5 mois) :

Menée en externe, cette étude permettra d'établir :

- Un diagnostic actualisé sur l'organisation sociale du quartier (fonctionnement, lieux d'attractivité, flux internes, flux avec l'environnement immédiat) comprenant un recensement des équipements publics existants (écoles notamment), leur fréquentation ou effectifs, (y compris provenance et moyen de transport).
- Des propositions de développement à élaborer en lien avec les scénarii de développement urbain.

Cette étude se déroulera en deux phases : diagnostic/propositions

- L'organisation et la mise en œuvre des procédures de concertation.

Sur ce sujet, dans le cadre de leur diplôme, les étudiants du Master 2 « Ingénierie Territoriale Urbanisme et Politiques Publiques » 2015/2016 de l'université du Havre ont réalisé une étude de cas qui a sommairement préparer/compléter le travail du bureau d'études à qui va être confiée l'étude A.

B-DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS :

Données d'entrée :

- l'aménagement du parc d'activités Gravelle / Sémard en entrée de ville en cours,
- le terrain libéré par la démolition du groupe Gravelle la Vallée en rive Est du boulevard de Gravelle,
- l'existence d'un pôle commercial constitué autour du Carrefour Market, rue Dubuffet mais manquant de visibilité ainsi que de commerces en difficultés implantés le long de la rue de la Vallée,
- la transformation du site Louis Richard, anciens ateliers municipaux, en cours, en espace culturel et muséographique,

A définir :

- la programmation de la reconstruction de la partie Ouest du site Gravelle la Vallée d'Alcéane, en façade sur le boulevard de Gravelle (compte tenu du caractère économique du boulevard de Gravelle),
- les actions à mettre en place pour permettre la restructuration / revitalisation du cœur commercial du quartier,

B-PROPOSITION D'ETUDE

1-Une étude de reconfiguration commerciale, MOA ville du Havre, 50 K€ HT – (5 mois):

Menée en externe, à réaliser en parallèle de la reconquête du site Graville la Vallée par Alcéane. Il s'agira d'étudier le devenir du centre commercial situé de part et d'autre de la rue Dubuffet et organisé autour du supermarché sous l'enseigne « Carrefour Market ».

Cette étude devra confirmer ou non cette polarité à organiser en complémentarité avec le devenir du site libéré par la démolition du groupe Graville la Vallée et le confortement ou la relocalisation des commerces de proximité situé le long de la rue de la Vallée.

Cette étude se déroulera en deux phases : diagnostic/propositions.

C-DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET DIVERSITE DE L'HABITAT :

Données d'entrée :

- la démolition du groupe Graville la Vallée d'Alcéane,
- la reconstruction d'une partie des logements sur site en vue de créer une mixité sociale et de fonctions,

A définir :

- la programmation immobilière qui déterminera :
 - La localisation des reconstructions : sur le site de la démolition et/ou à l'échelle du secteur de réflexion urbaine (c'est-à-dire sur le site Marcel Royer et/ou aux abords de la rue Dubuffet),
 - Le nombre de logements (densité),
 - La forme urbaine (petits collectifs, intermédiaires ou individuels),
 - Contreparties UESL Action logements,
- la nature de la mixité qui déterminera :
 - Le type de produits à reconstituer (très sociaux, sociaux, intermédiaires, - PLAI, PLS, PLA - locatifs privés, accession sociale - PSLA, accession privée),

L'intervention en matière d'habitat portera sur la reconstruction de logements neufs mais aussi sur la réhabilitation de l'habitat privé dégradé (des opérations d'amélioration de l'habitat sont actuellement engagées sur les biens situés au 30 (en ORI) et 68 rue de la Vallée (en RHI-THIRORI)).

Il faut préciser que le périmètre de réflexion urbaine Vallée Béreult n'est pas inclus dans le périmètre de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) RU quartiers Sud qui, depuis 2006, a permis la rénovation de plus de 400 logements.

Enfin, l'agglomération havraise révisé actuellement son Plan Local de l'Habitat (PLH). Il couvrira la période 2016-2021. Pour ce qui concerne les secteurs concentrant des taux élevés de logements sociaux, l'agglomération veillera à ce que tout projet, dont celui programmé sur le quartier Vallée-Béreult, s'accompagne d'une réflexion en vue d'une diversification et d'un rééquilibrage de l'offre de logement.

C-PROPOSITION D'ETUDE :

1-Une étude de projet urbain, MOA ville du Havre, 180K€ HT - (12 mois max) (dont domanialité et mutabilité des parcelles)

Menée en externe, cette étude devra d'aboutir au choix d'un scénario chiffré de programmation urbaine.

Pour cela, le prestataire devra mener un travail étroit et itératif avec les études précédentes et devra apporter des propositions concernant les modes d'habiter, les usages, les pratiques urbaines,....

Il s'agit de requestionner et de repositionner le quartier dans son environnement urbain et plus largement dans le territoire de l'agglomération du Havre afin d'aboutir à des propositions de programmation urbaines cohérentes, pertinentes et réalistes.

Cette étude se déroulera en trois phases : diagnostic, propositions de scénarii chiffrés, étude approfondie sur le scénario retenu (programmation/chiffrage).

D-DEVELOPPEMENT SOCIAL :

- **Transformation du lieu de vie sociale « Le Parvis » en un centre d'action sociale.**
La ville du Havre prévoit de développer les activités de cet équipement et d'en faire un centre d'action sociale rayonnant à l'échelle du quartier élargi. Le site regroupe d'ores et déjà des activités familiales, un centre de loisirs, un espace relai lecture, un point d'appui prévention/santé dédié à l'accès aux soins et des permanences dédiées à l'emploi. La transformation en centre social, outre le renforcement de ces actions, permettrait une plus grande association des habitants dans le développement des activités et dans la vie du lieu. Il constituerait le point d'appui d'une animation sociale régénérée s'appuyant sur un décroisement entre les pratiques sportives, culturelles et de loisirs, et ce, pour l'ensemble des générations.
- **Accompagnement de la lutte contre les décrochages sociaux et implication citoyenne.** Le quartier Vallée Béreult est classé pour l'essentiel en quartier prioritaire de la politique de la ville. Les dispositifs concernés y seront donc déployés sur des axes prioritaires de travail : éducation et prévention des décrochages en milieu scolaire et accompagnement des parents, participation à la vie du quartier au travers notamment des conseils citoyens, l'accès à l'emploi. Forte de son expérience, la ville du Havre mobilisera aussi son savoir-faire en terme d'accompagnement du respect du nouveau cadre de vie que ce soit sur les espaces publics partagés (démarche de gestion urbaine de proximité), que l'aide à l'appropriation de nouveaux logements dans le cadre d'ateliers ou démarches individuelles spécifiques.

D- PROPOSITION D'ETUDE

L'axe développement social sera traité en lien avec l'axe espaces publics : désenclavement du quartier et valorisation du cadre de vie, notamment l'impact du projet sur les équipements scolaires.

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

Plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans le cadre du programme d'étude, en particulier lors de l'étude de définition du projet urbain qui fera la synthèse des études sociologiques et de reconfiguration urbaine et commerciale et veillera à ne pas dissocier les différentes problématiques et à envisager une réflexion globale et transversale :

- Localisation en entrée de ville

Cette situation implique l'éloignement au centre et le passage mais aussi donne aussi la première image de la ville. Un travail sur les formes urbaines est nécessaire avec une prise en compte des échelles (quartier situé entre les falaises, l'axe d'entrée de ville en cours de pacification, la zone industrialo-portuaire (ZIP) et ses cheminées EDF (240 m) présentes dans le paysage). Il s'agit de construire le quartier comme une interface entre l'extérieur et le centre pour éviter l'effet « bout du monde ». Les formes trop basses pourraient écraser le quartier et restreindre sa lisibilité. À ce titre, une vue 3D dans les études serait intéressante.

- Urbanisation « en profondeur » du quartier sur des axes nord-sud, perpendiculaires aux lignes longitudinales (falaise, voie d'entrée de ville, Seine). Une réflexion sur les éléments traversants et les franchissements des voies d'entrée de ville (liaison est-ouest mais coupure nord-sud), par les modes actifs, contribuerait à intégrer le quartier à la ville. Un lien est à faire avec le projet de pacification de la RD 6015.

- Le quartier de la Vallée Béreult dans le projet de territoire

Le projet doit tirer parti de la proximité du complexe de loisirs projeté au nord du boulevard de Leningrad et du stade Océane (équipement rayonnant et attractif) : une réflexion pourrait être menée sur une relation fonctionnelle entre le stade et le quartier (restaurants, boutique de supporters, réseau d'équipements sportifs, projet emblématique lié au sport, lien avec le « Art Sport Café »...). Dans les itinéraires et cheminements vers le stade, il s'agirait d'asseoir le principe du quartier traversé plutôt qu'évité ou contourné.

Le projet ne doit pas ignorer les projets de renouvellement urbain à proximité : Danton-Sainte Marie (PNRQAD) et Saint-Nicolas. Ces quartiers sont plus centraux que la vallée Béreult. Il convient de s'interroger sur la capacité du marché à absorber ces différentes opérations dont la vocation est d'assurer plus de mixité. Une identification du rôle du quartier Béreult dans la ville pourra améliorer son attractivité (vocation à 10/15 ans).

- L'accessibilité du quartier de la Vallée Béreult

La desserte en transport en commun n'est pas défaillante mais les rabattements à pied peuvent allonger sensiblement les parcours. Dans ces conditions, le vélo est compétitif avec des temps de parcours réduits et une « liberté » d'horaires dans ce secteur à la topographie plane. Un lien avec le schéma directeur modes doux et le plan vélo de la CODAH est à faire : le développement du vélo à l'intérieur du quartier et vers l'extérieur (sans discontinuité des pistes, et notamment vers la ZIP) est un enjeu. De plus, le développement du vélo devra être pensé au-delà des pistes, en prenant en compte l'usage (commerce de réparation, stationnement) afin de faire évoluer les comportements de mobilité.

- La qualité urbaine au sein du quartier

- Il sera nécessaire d'élaborer une stratégie sur la mutabilité du foncier qui permettra de renforcer le maillage interne du quartier (peu structuré aujourd'hui) et une mixité harmonieuse des fonctions. L'étude de définition du projet urbain identifiée dans le protocole prévoit notamment d'aborder les questions de domanialité et de mutabilité.
- Pour viser la qualité urbaine, vecteur de mixité, plusieurs pistes pourront être poursuivies :
 - Densification du bâti avec valorisation des éléments patrimoniaux et prise en compte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et du grand paysage. À ce titre, l'inscription dans le processus de labellisation écoquartier est recommandée. Par ailleurs, des précisions doivent être apportées quant aux ambitions du projet en matière d'efficacité énergétique et transition écologique et être intégrées à la définition des contenus des études.
 - Programmation en logements adaptée (typologie des logements, diversité des modes d'accès, parcours résidentiels), en lien avec les objectifs du PLH ;
 - Intégration des bassins et des quais (au-delà du quartier, au sud) dans la réflexion. Ces derniers pourraient constituer des aménités à valoriser. Aujourd'hui occupés par des activités économiques, il serait intéressant de connaître le potentiel mutable de ce foncier économique en lien avec le GPMH.
- Il est également opportun d'identifier des centralités/micro-polarités (commerces, équipements publics) qui pourraient structurer le quartier.

Par ailleurs, il est rappelé la nécessité de la prise en compte des questions de peuplement dans le projet de renouvellement urbain. Celle-ci doit être faite en articulant les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement avec l'élaboration du projet. En effet, l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine impose que la Convention d'Équilibre Territorial soit signée avant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et prenne en compte les impacts du projet en matière de relogement et de son accompagnement social.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole¹³

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU. A ce titre, la DDTM sera notamment associée à la rédaction des cahiers des charges et au suivi des études. A la demande de l'ANRU, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage : démolition du groupe Graville la Vallée appartenant à l'office public de l'agglomération du Havre, Alcéane¹⁴

Insertion urbaine

Compte tenu de son poids de population (ce groupe représente environ 18% de l'ensemble des logements et 13,4% de la population du quartier), de son impact dans le paysage urbain et de son rôle dans le fonctionnement socio-économique du quartier, la démolition du groupe Graville la Vallée d'Alcéane va impacter le fonctionnement d'ensemble du périmètre de réflexion urbaine.

Ce groupe, par son gabarit (R+9 à R+14), son volume (432 logements), son implantation (avec des espaces attenants importants non valorisés), son architecture (dont la conception technique rend toute intervention très coûteuse) n'est pas intégré. Il constitue une coupure importante dans le paysage urbain et dénote par rapport aux projets réalisés ou prévus sur le secteur.

Une démolition qui s'impose

Une nouvelle réhabilitation du groupe Graville la Vallée a été chiffrée à **28.4M€TTC** hors frais de désamiantage au vu des besoins constatés. La nécessité d'intervenir en site inoccupé lié à la problématique amiante augmente le coût de la réhabilitation sans impact positif sur le fonctionnement du groupe.

Cette intervention très couteuse ne modifiera en rien la structure de base légère et insuffisante des façades des immeubles. Elle n'aurait aucun impact sur **l'organisation des bâtiments, caractérisés en particulier par une forte densité de logements, des grandes parties communes et la disposition trop complexe des volumes**. De plus, toute amélioration thermique et énergétique significative est difficile.

Les effets seraient donc mineurs sur l'attractivité, le fonctionnement social du groupe et sur la verrue architecturale et urbaine qu'il représente.

Aussi, compte tenu de ces éléments, il a été acté par la ville du Havre et Alcéane que cette réhabilitation n'est pas envisageable et de s'orienter vers la solution de démolition du groupe et la reconstruction d'une partie des logements en vue de créer une mixité sociale et de fonctions, une meilleure attractivité du site avec des bâtiments répondant aux normes actuelles de qualité d'usage, de consommation énergétique et de maîtrise des charges locatives.

Le bilan financier de la démolition est évalué à **8.5M€TTC** déménagements compris. Le bilan d'une reconstruction d'environ 150 logements (dans l'hypothèse où elle se ferait sur site) est évalué à **26M€ TTC**.

¹³ Voir annexes 8 et 10

¹⁴ Voir annexe 6

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Groupe « Gravelle la Vallée » Démolition des bâtiments A,B,C,D,E,F (5,7,9,11,13 et 15 rue de la Vallée – 76600 LE HAVRE)	Z0866	Office Public de l'Habitat de la Communauté D'Agglomération Havraise – « Alcéane »	7 060 K€ (hors coût de désamiantage)	Sans objet	Juin 2018	24 mois

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

« Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables, etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées. »

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

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 définit le cadre de la nouvelle Politique de la Ville et l'inscrit dans une **démarche de co-construction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques.**

Elle fait de l'implication des habitants et des usagers la pierre angulaire de cette nouvelle politique publique. Elle donne le cadre pour la création d'un nouvel outil au service de la participation des habitants : **le « conseil citoyen »** ainsi que les principes généraux qui guident l'action des conseils citoyens : égalité, fraternité, laïcité et neutralité.

Au titre des missions, il s'agit de favoriser l'expression des habitants et des usagers aux côtés des acteurs institutionnels, de développer un espace favorisant la co-construction du contrat de ville dans toutes ses étapes contractuelles et enfin de stimuler et d'appuyer les initiatives citoyennes.

La ville du Havre porte une volonté politique de développement des démarches participatives, notamment dans le cadre des grands projets et possède une expérience reconnue dans la conduite de concertation. Au-delà du dispositif des **conseils de quartier**, de **Gestion Urbaine de Proximité (GUP)**, appuyant les précédentes démarches de renouvellement urbain initiées en partenariat avec l'ANRU, et de **Coordination Sociale de Proximité (CSP)**, visant à faire des habitants des acteurs de l'amélioration de leur cadre de vie, d'autres démarches, plus ciblées, ont été initiées. Ainsi, une démarche de concertation a été mise en place dans le cadre du PNRQAD du Centre Ancien, associant habitants, institutions, commerçants, mais aussi dans le cadre de projet de requalification urbaine hors dispositif politique de la ville tel que Dumont d'Urville où les habitants, les usagers du quartier se sont inscrits dans une démarche de co-élaboration portée par la ville du Havre.

Aussi, la ville du Havre a engagé la démarche de création de **conseil citoyen** sur l'ensemble des territoires prioritaires dont le QPV « Centre ancien-Quartiers Sud ». Un atelier citoyen, préfigurant le conseil citoyen s'est tenu le 26 juin 2015, il a réuni habitants et acteurs associatifs. Cet atelier a eu pour objet de présenter la politique de la ville, les actions portées par le contrat de ville, la nouvelle géographie prioritaire mais également de dresser un diagnostic partagé du quartier, faisant apparaître ses forces et ses faiblesses et d'amorcer un travail de définition des objectifs à poursuivre.

Concernant le secteur concerné par l'opération de renouvellement urbain du projet Vallée Béreult, le conseil citoyen sera naturellement lié à la concertation et à la mise en place de la **Maison du Projet**.

En lien avec le bailleur social Alcéane, maître d'ouvrage sur l'opération de renouvellement urbain du groupe Graille la Vallée, et la ville du Havre, maître d'ouvrage sur l'ensemble du projet « Vallée Béreult », sera proposé un lieu unique appelé « Maison du Projet », où seront proposées des actions, événementiels, travaux sur la mémoire du quartier, interventions artistiques, culturelles et sportives autour des projets de renouvellement urbain du quartier Vallée Béreult. Ce lieu ressource présentera également aux habitants l'avancée de la concertation et des opérations urbaines, afin de mieux les informer, et les associer à la démarche.

Le territoire est également doté d'un équipement de quartier structurant, Le Parvis. Lieu d'animation, il offre également aux habitants certains services (permanences mission locale, plateforme emploi, point prévention santé....). Un projet de labellisation de cette structure en Centre Social est actuellement à l'étude. Le centre social permet de développer les actions en direction du public et conformément au contrat de projet de co-construire avec les habitants : conseil de maison, journal participatif sont autant d'outils permettant l'expression citoyenne et l'appropriation du projet par des habitants.

Enfin, s'il est difficile d'organiser une concertation avec les habitants/les locataires sur l'opération de démolition, ils seront bien évidemment associés sur le projet global de renouvellement urbain. Alcéane s'associera à toutes les initiatives de la ville du Havre (vie des quartiers, GUP) et communiquera auprès de ses locataires grâce à l'antenne existante sur le groupe Graille la Vallée située au 9 rue de la Vallée et à une lettre d'information (fréquence à adapter en fonction de l'actualité du projet).

En ce sens, deux réunions à destination des locataires du groupe Alcéane Graille la Vallée ont d'ores et déjà été organisées par la ville du Havre en lien avec Alcéane, les 15 octobre 2015 et 28 avril 2016.

Article 7. Articulation avec la convention relative à l'article 8 de la loi du 21 février 2014¹⁵

Le Conseil communautaire du 25 juin 2015 a délibéré pour mettre en place avec l'Etat une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur le territoire de l'agglomération havraise.

La CIL a été installée le 25 septembre 2015. Le diagnostic de l'occupation du logement social a été présenté, ainsi que les enjeux des réformes portant sur la demande de logement social et l'équilibre territorial.

Plusieurs groupes de travail associant les trois collèges de la CIL (collectivités, bailleurs et associations) se sont réunis entre novembre 2015 et février 2016, pour élaborer le plan de gestion de la demande de logement social et la convention d'équilibre territorial.

La 2^{ème} séance plénière de la CIL s'est tenue le 25 mars 2016. Ont été présentées les orientations des projets de plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur et de convention d'équilibre territorial.

Les membres de la CIL ont eu jusqu'au 25 avril 2016 pour formuler leurs remarques sur ces documents. A présent, les réunions de travail avec les services de l'Etat se poursuivent.

Par ailleurs, pour Alcéane, le relogement est la pierre angulaire de la réussite de l'opération de démolition du groupe Gravelle la Vallée. Alcéane va pouvoir s'appuyer sur les expériences de PRU précédents pour optimiser les énergies déployées dans le cadre de cette opération de relogement particulièrement ambitieuse.

Une équipe dédiée à cette opération travaillera in situ, au sein de l'actuelle antenne des quartiers Sud d'Alcéane, au 9 rue de la Vallée.

Un chargé de relogement et une assistante profiteront de l'expertise territoriale de la responsable de territoire et de la connaissance du patrimoine des agents (correspondants de secteur, agents d'accueil) travaillant déjà sur site.

Des permanences pour des rencontres avec les locataires seront organisées quotidiennement, ainsi que des visites à domicile pour cerner au mieux le profil des locataires et discerner la meilleure adéquation entre les attentes des locataires et les propositions qui leur seront faites.

Menée entre janvier et avril 2016, les résultats d'une étude socio-économique préalable au démarrage des relogements va faciliter le travail de l'équipe et va permettre de pérenniser durablement et qualitativement les relogements.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet¹⁶

8.1. Gouvernance

La politique de la ville est une compétence de la Communauté D'Agglomération Havraise (CODAH).

Le présent protocole est rattaché au contrat de ville qui est piloté par un Groupement d'Intérêt Public (GIP-COVAH) d'agglomération.

¹⁵ Voir annexe 6

¹⁶ Voir annexes 7A et B

Composé de 4 agents, son rôle est la mise en œuvre des axes stratégiques et des enjeux du contrat de ville sur le territoire communautaire, la mutualisation des crédits CGET, l'évaluation des actions menées au titre du contrat de ville.

Le directeur du GIP-COVAH est aussi à 50% de son temps directeur de la politique de la ville de la CODAH. Il est rattaché au Directeur Général Adjoint (DGA) Aménagement et Attractivité du Territoire.

Le comité de pilotage du contrat de ville¹⁷ est coprésidé par l'adjointe au président de l'agglomération en charge de la politique de la ville et le Mme. la Sous-Préfète en charge de la politique de la ville. Il assure un suivi d'ensemble du projet (volets social et urbain).

Le pilotage stratégique du projet de renouvellement urbain Vallée Béreult sera lui assuré par la ville du Havre dans le cadre d'un comité de pilotage partenarial associant la CODAH, le GIP-COVAH, pilote du contrat de de ville.

Sous la présidence de l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme en lien avec l'adjoint au maire en charge des quartiers, Eure Brindeau, Vallée Béreult, Champs Barets, ce comité aura pour objet :

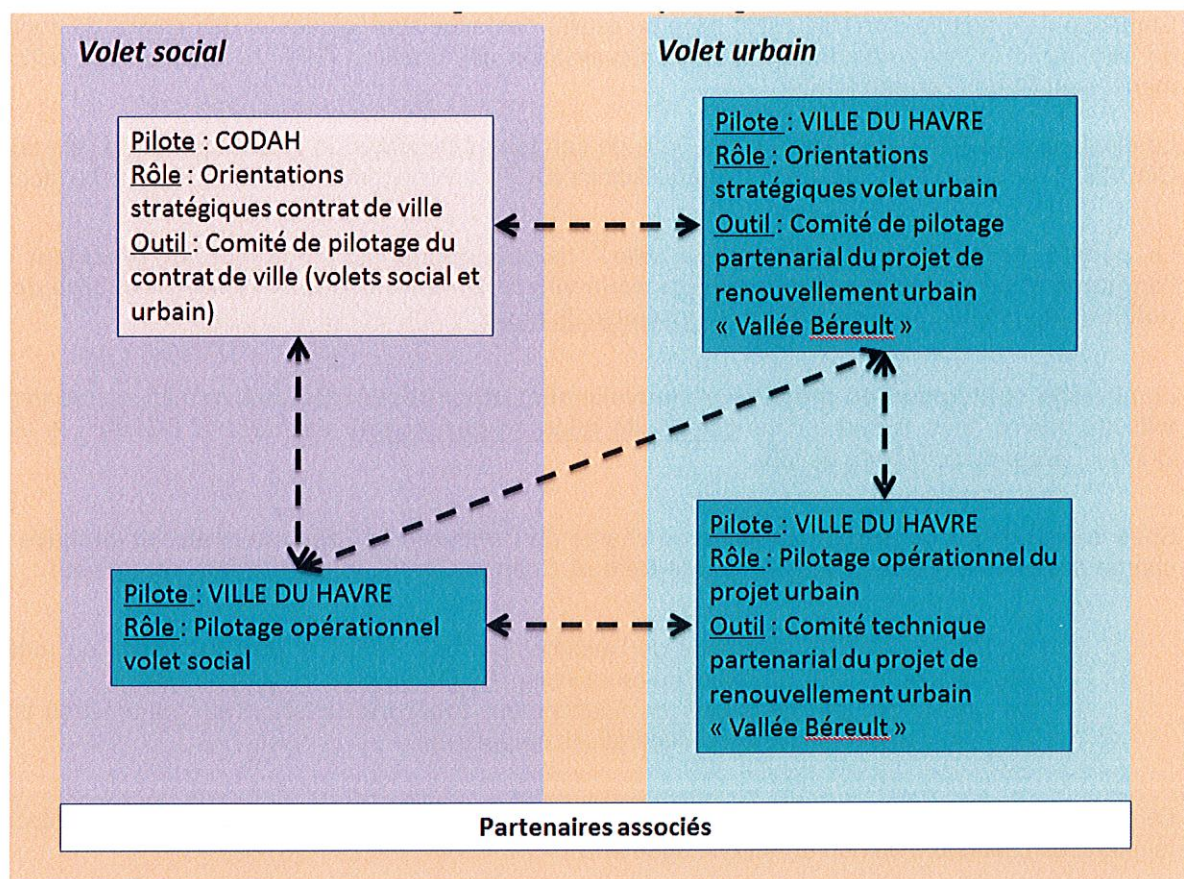
- De s'assurer de la cohérence de l'avancement des études et des opérations au regard des objectifs initiaux du projet de renouvellement urbain et du contrat de ville.
- De pré-valider les demandes de financement avant transmission aux partenaires pour examen par leurs instances délibératives respectives.

Le comité de pilotage réunira les représentants décideurs et les techniciens partenaires du protocole (signataires financeurs ou non et Action Logement)

(ANRU/DDTM, Sous-Préfecture, CODAH, GIP-COVAH, bailleur; Caisse des Dépôts et des Consignations, Action Logement, Région Normandie, Département de la Seine Maritime, Ville du Havre).

Il se réunira 2 à 3 fois sur la durée du protocole.

¹⁷ Sa composition détaillée est disponible en annexe 14



VDH/DAMO - SL - 29/09/2015

8.2. Conduite de projet

Le pilotage stratégique et la direction du projet seront conduits :

- par **le directeur de l'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage** en lien avec directeur général adjoint espaces publics et aménagement urbain **de la ville du Havre** qui supervisent le projet,
- **un chef de projet renouvellement urbain** qui pilote et coordonne le projet.

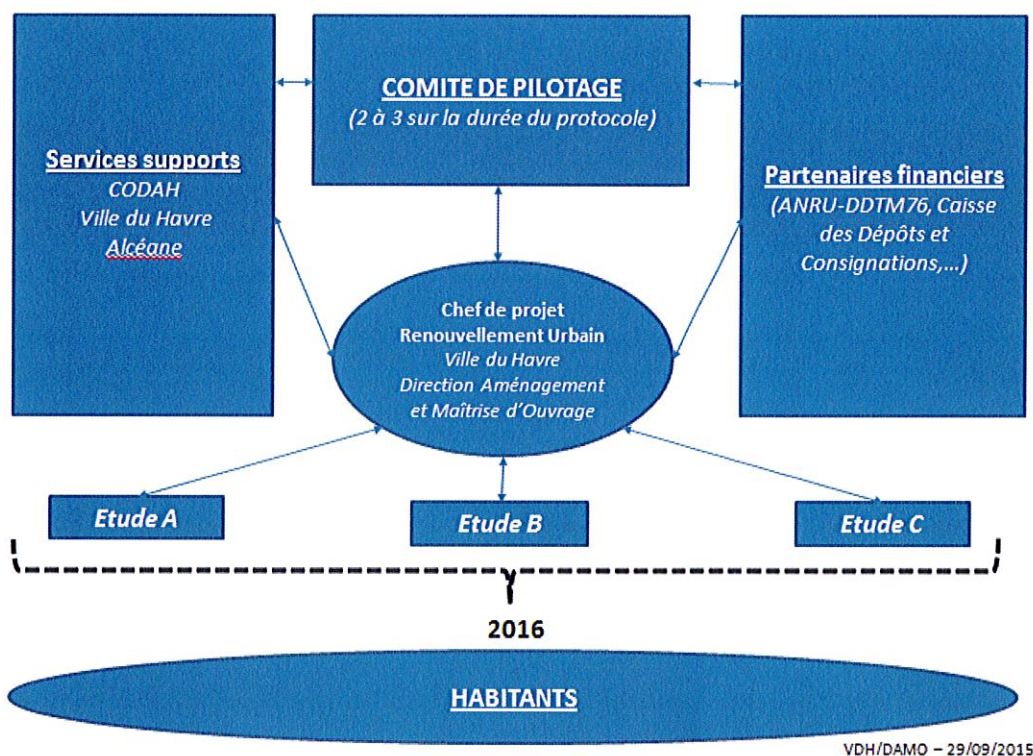
Ce pilotage repose sur un **comité technique partenarial** qui rassemble autour du directeur de l'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage en lien avec directeur général adjoint espaces publics et aménagement urbain de la ville du Havre et du chef de projet renouvellement urbain :

- Le directeur de la politique de la ville ou son représentant, CODAH,
- Le directeur de l'habitat ou son représentant, CODAH,
- Le directeur études urbaines et prospectives ou son représentant, ville du Havre,
- Un représentant du département développement social ou son représentant, ville du Havre,
- Le directeur de l'office public de l'habitat de la CODAH, Alcéane, ou son représentant, Ce bailleur étant le seul directement concerné par le projet.
- Les partenaires du protocole (signataires financeurs ou non et Action Logement),

Il se réunira 2 à 3 fois sur la durée du protocole.

Par ailleurs, même si la Région Normandie n'est pas signataire du présent protocole, celle-ci sera associée aux différentes étapes d'élaboration du projet.

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, les signataires décident de confier le **pilotage du projet à la direction aménagement et maîtrise d'ouvrage de la ville du Havre, maître d'ouvrage, et à un chef de projet renouvellement urbain** en lien étroit avec Alcéane également maître d'ouvrage de l'opération de démolition du groupe Graville la Vallée.



Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

					ANRU		Caisse Des Dépôts et Consignations (CDC)		Alcéane		Ville du Havre		
	MOA	N°quartier politique de la ville	Coût prévisionnel en € HT	Coût prévisionnel en € TC	Taux de subvention ANRU (pour montants HT)*	Forfait/an	Montants ANRU	Taux subvention CDC (pour montants TTC)	Montant CDC	Taux subvention CDC (pour montants TTC)	Montants HT	Taux subvention CDC (pour montants TTC)	Montants HT
PARTICIPATION DES HABITANTS													
Communication , participation, maison du projet Vallée Béreult	Ville du Havre	Z0866	30000	36000	37%		11000	13%	4000			50%	15000
TOTAL PARTICIPATION DES HABITANTS				30 000	36000		11000		4000				15000
ETUDES													
Etudes de diagnostics			Z0866	150 000	180000	42%	62500			29%	43750	29%	43750
Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace				180000	216000	30%	54000	20%	36000	25%	45000	25%	45000
Etude de définition du projet urbain				50000	60000			50%	25000		50%	25000	
Etude de reconfiguration commerciale													
TOTAL ETUDES				380 000	456 000		116 500		61 000		88 750		113 750
INGENIERIE													
Chef de projet renouvellement urbain (1 ETP)	Ville du Havre	Z0866	172 500		50%	115000	86250					50%	86250
1 chargé d'études urbanisme (0,5 ETP)	Ville du Havre		70875		50%	94500	35437					50%	35438
TOTAL INGENIERIE				243 375			121687						121688
TOTAL				653 375	735 375		249 187		65 000		88 750		250 438
*conformément au JO du 14 août 2015													
			TVA sur les com et études (20%)		82 000								

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

La participation de l'ANRU est sollicitée, sur la base des assiettes forfaitaires, définies par le règlement général de l'agence (115 000 € / an pour un poste de chef de projet urbain à plein temps, 94 500 € /an et à plein temps pour tout autre profil) :

- un chef de projet (1 ETP) sur 18 mois,
- un chargé d'études urbanisme (0,5 ETP) sur 18 mois,

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet renouvellement urbain (1ETP)	Z0866	Ville du Havre	172500	50%	86250	Ville du Havre	Juin 2016	18 mois
Chargé d'études urbanisme (0,5 ETP)	Z0866	Ville du Havre	70875	50%	35437	Ville du Havre	Juin 2016	18 mois

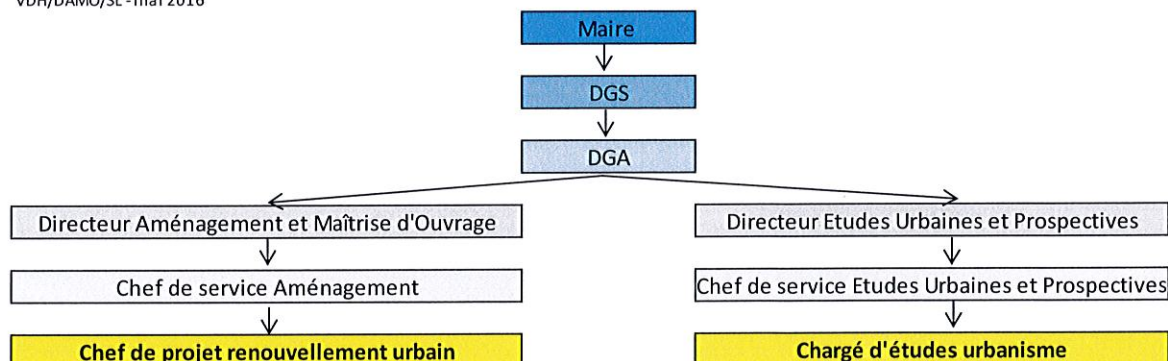
Principales missions du chef de projet renouvellement urbain (en lien avec **le directeur de l'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage** et le directeur général adjoint espaces publics et aménagement urbain **de la ville du Havre** qui supervisent le projet) :

- assurera le pilotage, le suivi et la coordination des études engagées dans le cadre du protocole,
- assurera le pilotage des instances liées à l'exécution du protocole (réunions de travail, comité technique, comité de pilotage),
- assurera l'interface entre les différentes institutions et partenaires parties prenantes dans le protocole, les élus, les techniciens et les habitants,
- suivra l'exécution financière des marchés et les attributions de subventions en lien avec le responsable administratif et financier de la direction aménagement et maîtrise d'ouvrage,
- coordonnera l'animation sur le projet (communication/information sur le projet),

Principales missions du chargé d'études urbanisme :

- accompagnera le chef de projet renouvellement urbain dans la coordination et le suivi des productions des études liées au protocole .

VDH/DAMO/SL - mai 2016



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 de travail

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, conformément à son article 4.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace	Z0866	Ville du Havre	150000	42%	62500	Alcéane Ville du Havre	Juin 2016	5 mois
Etude de définition du projet urbain	Z0866	Ville du Havre	180000	30%	54000	CDC Alcéane Ville du Havre	4 ^{ème} trimestre 2016	12 mois
Communication/Information/Maison du Projet	Z0866	Ville du Havre	30000	37%	11000	CDC Ville du Havre	Juin 2016	18 mois

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail¹⁸

Sans objet

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 9. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

¹⁸ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de définition du projet urbain	Z0866	Ville du Havre	180000	20%	36000	ANRU Alcéane Ville du Havre	4 ^{ème} trimestre 2016	12 mois
Etude de reconfiguration commerciale	Z0866	Ville du Havre	50000	50%	25000	Ville du Havre	Juin 2016	5 mois
Communication/information/Maison du Projet	Z0866	Ville du Havre	30000	13%	4000	ANRU Ville du Havre	Juin 2016	18 mois

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Alcéane	Montant de subvention Alcéane	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace	Z0866	Ville du Havre	150000	29%	43750	ANRU Ville du Havre	Juin 2016	5 mois
Etude de définition du projet urbain	Z0866	Ville du Havre	180000	25%	45000	ANRU CDC Ville du Havre	4 ^{ème} trimestre 2016	12 mois

Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée de la fin des études. Le solde se fera dans un délai de 15 mois après l'échéance de la dernière opération.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Article 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.

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 9 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **249 187 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah¹⁹

Sans objet

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 9, 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.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

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.).

¹⁹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

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 diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

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

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

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 portés 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.

Date²⁰

27 JUIN 2016

Signatures

Pour L'Etat et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine :

Mme Nicole KLEIN

Préfète de la région Normandie

Préfète de la Seine-Maritime

"Déléguée Territoriale de l'ANRU pour le département de la Seine Maritime"

Pour la Communauté D'Agglomération Havraise :

Mme Agnès FIRMIN-LE BODO

Vice-présidente en charge de l'habitat et de la politique de la ville

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations :

Mme Florence MAS

Directrice régionale « Haute Normandie »

Pour l'Office Public de l'Habitat de la Communauté D'Agglomération Havraise :

M. Jean-Pierre NIOT

Directeur général

Pour la Ville du Havre représentée :

M. Edouard PHILIPPE

Maire

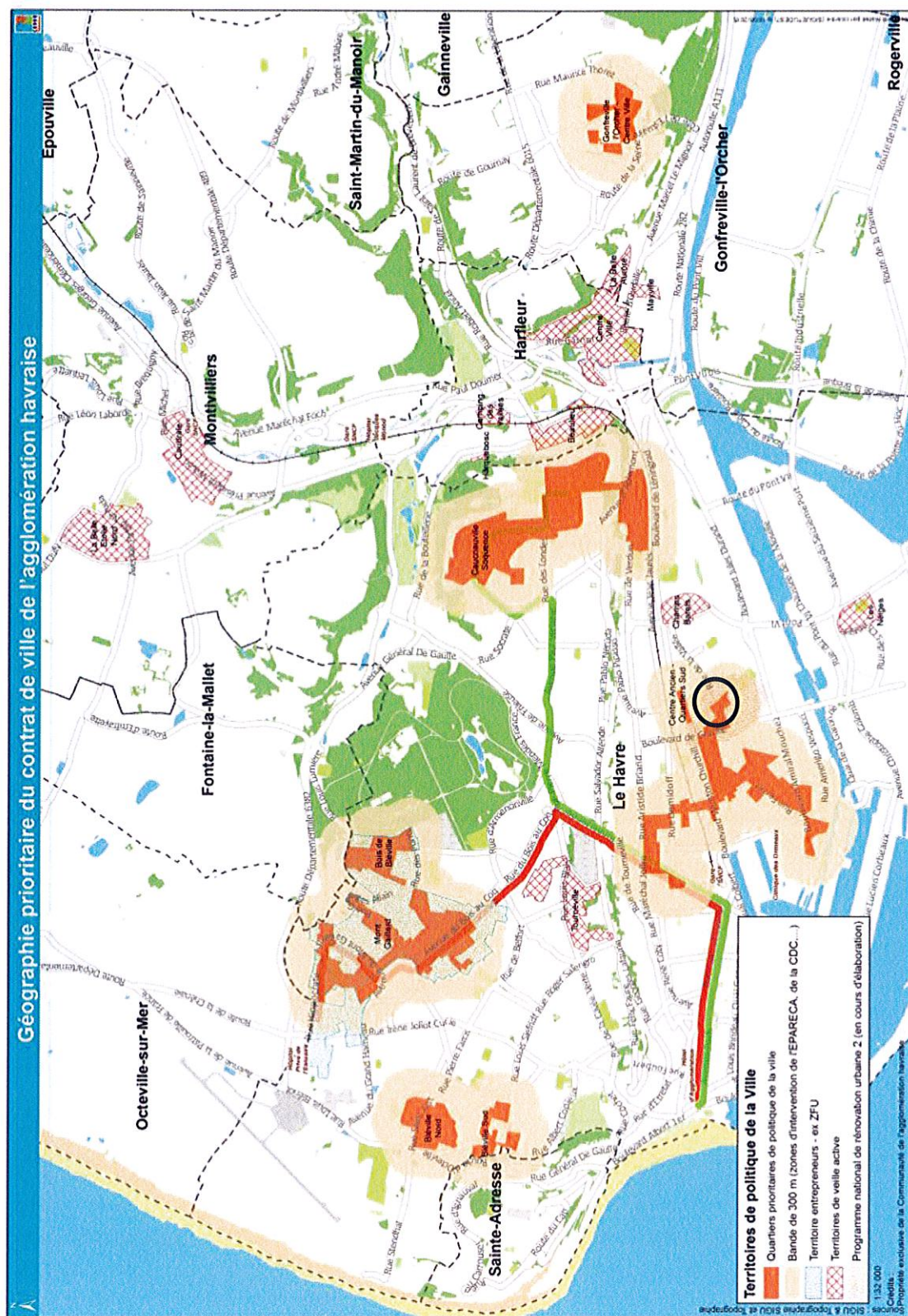
²⁰ Apposée par le dernier signataire

Annexes – voir cahier d'annexes joint :

1. A et B, Plans de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU : secteur Vallée Béreult/Graville la Vallée.
3. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
5. Chiffres clés quartier Vallée Béreult.
6. Démolition du groupe Alcéane de Graville la Vallée – précisions.
7. A et B, Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigrammes...).
8. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
9. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.
10. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
11. Tableau des financements de la CDC.
12. Périmètre de la CODAH.
13. Le Havre – quartier Vallée Béreult – dossier de candidature NPNRU validé par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 21 avril 2015 – bilan prévisionnel des opérations.
14. Composition détaillée du comité de pilotage du contrat de ville.
15. Convention ANRU sud – janvier 2008, périmètre du projet.
16. Quartiers Sud du Havre – 2008, plan guide Bruno Fortier.
17. Des mutations déjà engagées à poursuivre.
18. Vallée Béreult à la convergence des enjeux d'agglomération – mars 2015.
19. Plan Local d'Urbanisme du Havre – Orientations d'Aménagement – mis à jour décembre 2015 (à noter, certaines orientations ont déjà été réalisées).

CAHIER D'ANNEXES

ANNEXE 1A : plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



ANNEXE 1B : zoom plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville. QPV « Centre Ancien Quartiers Sud »



Département : Seine Maritime

Commune : Le Havre

CA Havraise (CO.D.A.H.)

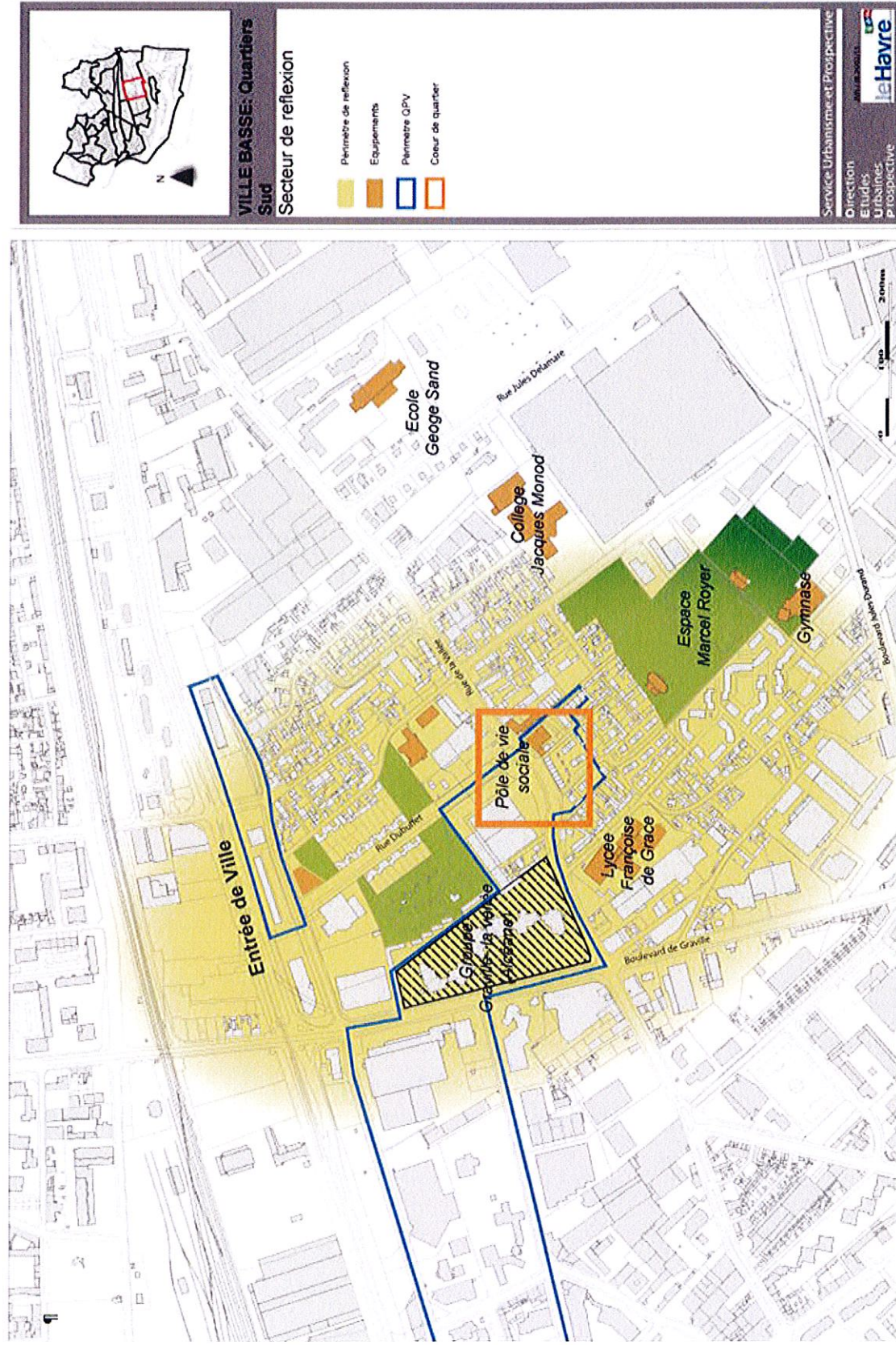
Quartier : CENTRE ANCIEN/QUARTIERS SUD



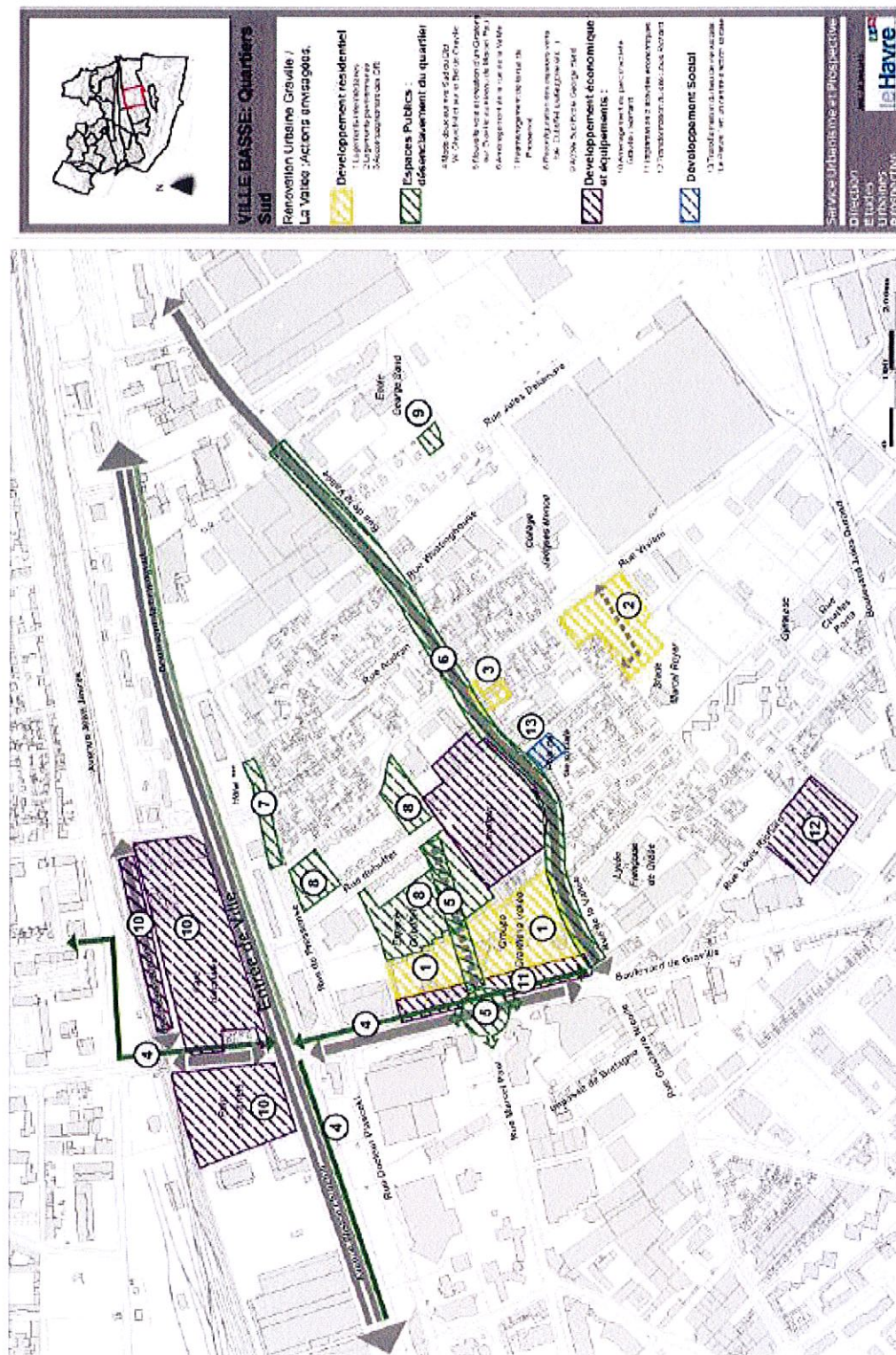
Source : BD ORTHO@IGN - CGET

1:10 860

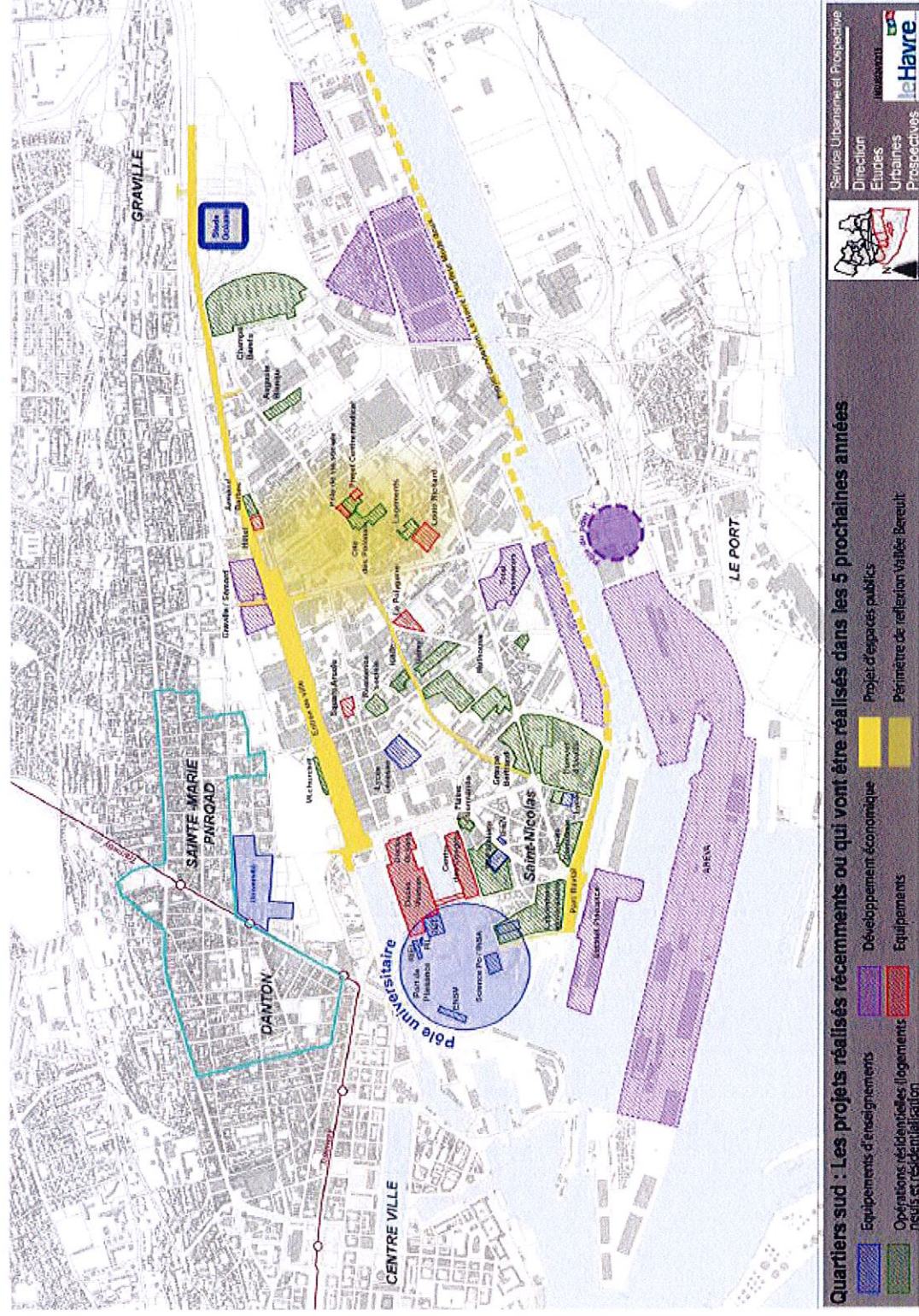
ANNEXE 2 : plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU : secteur Vallée Béreult/Graville la Vallée



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



ANNEXE 4 : présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation



ANNEXE 5 : chiffres clés quartier Vallée Béreult

Données infra-communales - 2011

France - IRIS (hors Mayotte)

Découpage géographique au 01/01/2013

© Insee

Mise en ligne le 16 octobre 2014

Source : Insee, Recensement de la population 2011 exploitations principale et complémentaire.

Population totale dont	5085	(-15% depuis 1999)	Le Havre = -9%
0-14 ans	21,70%		
15-29 ans	24,50%		
Nombre total de ménages	2106		
Nombre total de logements	2331		
dont résidences principales (logements occupés par des ménages)	2108		
dont logements locatifs	77%		
logements locatifs sociaux	58%	1214 logements	Le Havre = 32,2%
% de chômeurs parmi les actifs 15-64 ans	27,90%		Le Havre = 19,3%

Vacance dans le parc social

Source : AURH - NA5721 - La vacance dans le parc locatif social de la ville du Havre - Situation Août 2014

Logements vacants	7,40%	Le Havre = 4,5%
Logements vacants de plus de 3 mois	6%	Le Havre = 2,9%
en progression de 34% en 1 an		

ANNEXE 6 : démolition du groupe Alcéane de Graville la Vallée – précisions

Conception

En effet, le groupe Graville la Vallée est composé de 432 logements répartis en 6 cages d'escaliers et dans 2 bâtiments d'une hauteur maximum R+14. Il comprend également des locaux commerciaux ainsi que des locaux divers. 83 garages individuels complètent l'ensemble.

Il a été construit entre 1973 et 1976, selon le modèle « innovation structure accueil » d'un major du bâtiment, avec des espaces intérieurs au logement adaptables et des possibilités de combinaisons multiples de cellules :

- par déplacement du cloisonnement intérieur et des équipements sanitaires,
- par modification de la répartition des types de logement dans l'ensemble total de m² de planchers bâtis,
- par extension des appartements sur les terrasses et les espaces vides,

C'est ainsi que la construction est basée sur « une colonne vertébrale centrale » avec des dalles filantes. Les panneaux de façades isolants sont en plaque amiante Glasal. Le parement intérieur en plaque amiante ciment Inert.

Toutes les cloisons intérieures y compris celles qui séparent les logements ainsi que les coursives sont en Placoplatre de différentes épaisseurs avec ou sans isolant.

Les revêtements de sols des parties communes sont de structure semi rigide amiantée, les revêtements de sols dans les pièces humides des logements sont également amiantés.

Ce procédé prévu à l'origine pour s'ériger sur des territoires au climat méditerranéen a été complété d'un système de chauffage spécifique.

Vie du groupe

Une première réhabilitation et résidentialisation a été réalisée entre 1998 et 2000 pour un coût de 38.2MF soit 5.8M€, et une augmentation de loyers de 36%.

Une remise en état et relocation de 70 logements vacants a été effectuée en 2007 pour un coût de près de 400 000€.

De nouveaux investissements ont été nécessaires pour maintenir le groupe en état de fonctionnement entre 2008 et 2012 : L'état des chaudières a conduit Alcéane à en remplacer 2 en urgence en 2012. Par ailleurs, en terme de sécurité, le remplacement de portes palières des cabines d'ascenseurs ainsi que l'installation d'une vidéosurveillance et de sécurisation par sas dans les halls (37 caméras sur l'ensemble des halls) et la réfection de l'éclairage de cages

d'escalier ont été nécessaires ainsi que des travaux ponctuels tels la réfection des locaux des ordures ménagères et des colonnes d'eau froide. Ces interventions ont été réalisées pour un coût de 1 840 000€.

Toutefois, ces investissements n'ont pas permis de stabiliser l'occupation de ces immeubles dont l'état technique reste peu qualitatif :

- L'ossature du bardage mis en place pose des problèmes importants de solidité et de sécurité. Des filets de protection en cas de décrochement des plaques ont été installés sur une partie des façades. Les différents terrassons posent des problèmes d'étanchéité,
- Les portes palières sont d'origine et peu sécurisées,
- L'installation électrique est d'origine à l'exception des tableaux électriques. Il n'y a pas de prise de terre dans les pièces sèches et le nombre de prises courants forts ou faibles est insuffisant,
- 80% des appareils sanitaires sont à remplacer,
- 65% des revêtements de sol dans les logements sont à remplacer mais ceux des pièces humides sont amiantés,
- Les revêtements de sols dans les parties communes sont amiantés et en mauvais état,
- Les parties communes (halls et couloirs) sont labyrinthiques et disproportionnés par rapport au nombre de logements desservis. Cette configuration d'origine pose de nombreux problèmes d'occupation et d'entretien,
- Bien que les chaudières aient été remplacées l'ensemble du réseau de chauffage ainsi que les radiateurs sont à remplacer vu les nombreuses fuites constatées,

Compte tenu de l'état technique des bâtiments et de la présence d'amiante dans les façades, les logements et les parties communes, il n'est absolument pas envisageable de réaliser une réhabilitation en site occupé et notamment, la réfection des façades, des sanitaires, de l'électricité, des revêtements de sols dans les parties communes ou les pièces humides dégradées. Tout percement peut délivrer des fibres.

Par contre, les mesures d'empoussièrement réalisés dans un logement ont montré qu'aucune disposition particulière n'était à prendre vis-à-vis des occupants s'ils ne percent pas dans les panneaux de façade.

Par ailleurs, le groupe connaît une forte problématique sociale liée notamment à une activité économique souterraine également problématique pour le quartier :

- La majorité des locataires sont bénéficiaires des minima sociaux. Sur l'ensemble du groupe, 49% sont inactifs. L'antenne de proximité reçoit de nombreux locataires cumulant les difficultés sociales (économiques, santé, addictions),

- Malgré l'installation d'un système de vidéosurveillance et la sécurisation des halls, les regroupements de jeunes persistent. Les caméras sont régulièrement dégradées au 11 et 15 rue de la vallée, 4 plaintes déposées en 2012,6 en 2013, 13 en 2014, le nombre de dépôt de plaintes ne cesse d'augmenter,
- Les problèmes d'hygiène sont récurrents, les parties communes ne sont pas respectées : les jets de débris par les fenêtres, le dépôt d'ordures, le stockage des poubelles dans les halls sont courants. Les agents d'entretien nettoient régulièrement l'urine dans les ascenseurs et les escaliers. Le groupe Graille la Vallée bénéficie de prestations d'entretien entièrement externalisées pour près de 40 000 € par an, avec une fréquence beaucoup plus importante que celle des autres groupes du patrimoine Alcéane :
 - o Hall complets, ascenseurs, et extérieurs sont nettoyés tous les jours contre 2 fois par semaine pour les autres groupes,
 - o Le lavage des conteneurs et locaux ordures ménagères, les cages d'escaliers et les paliers sont nettoyés 3 fois par semaines contre une fois par semaine pour les autres groupes,
- 169 réclamations ont été passées en 2014 concernant une demande de désinsectisation. Ces réclamations concernent essentiellement la présence de cafards

Le démarrage anticipé de la démolition est indispensable

Le calendrier prévisionnel du NPNRU amène le début du relogement au cours de l'année 2017 et donc un démarrage prévisionnel de la démolition en 2020.

Aussi, le coût d'entretien du groupe ne fait que s'accroître avec le temps et de nouveaux investissements seraient indispensables à réaliser pour maintenir les bâtiments en état de fonctionnement et garantir la sécurité des occupants :

- En effet, un certain nombre de façades nécessite la reprise de la fixation des plaques, pour l'instant sécurisées par des filets de protection. Seule une partie des façades avaient pu être reprises dans le cadre de la garantie décennale au cours de l'année 2014,
- L'étanchéité des terrasses, le remplacement des radiateurs dégradés, le réseau d'eau froide (nombreuses fuites), les réseaux eau vanne et pluviale (chutes détériorées), le remplacement de 3 chaudières d'origine (1976) devraient être réalisés avant 2020 et la problématique amiante rendra difficile voir impossible la réalisation d'une partie de ces travaux en milieu occupé.

Ces travaux de maintenance sont évalués à plus de 4M€ alors que le groupe sera démoli quelques mois plus tard.

Par ailleurs, les coûts de fonctionnement liés à la remise en état des logements lors des remises en location s'ajoutent aux efforts financiers déjà trop importants en investissements.

Aussi, il est indispensable d'anticiper le processus de relogement et de démolition du groupe dans le cadre de la signature du protocole de préfiguration du NPNRU

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

Groupe Alcéane Graille la Vallée - Le Havre
--

Travaux réhabilitation réalisés par Alcéane entre 1998 et 2012 (en euros TTC)	Estimation travaux réhabilitation (en euros TTC)	Estimation travaux démolition (en euros TTC)
8 millions	28 millions	8,5 millions

NOTE PREALABLE AU RELOGEMENT - démolition Graville la Vallée 2016-2018

Alcéane s'engage à assurer un relogement de qualité des locataires impactés par la démolition du groupe Graville La Vallée. Cette opération de relogement s'inscrit dans un objectif plus large, celui d'améliorer le cadre de vie des habitants. Elle doit concilier les attentes particulières des ménages et celles plus larges de la rénovation urbaine.

- **Les objectifs recherchés**
 - Assurer un relogement de qualité des ménages en tenant compte de leur capacité financière et de leur souhait en termes d'implantation géographique.
 - Favoriser un parcours résidentiel positif des ménages relogés.
 - Respecter les équilibres de peuplement des quartiers impactés par l'opération de relogement.
- **Une équipe dédiée au relogement basée sur site.**

Une équipe composée d'un chef de projet, d'une chargée de coordination et de deux chargés de relogement procédera au relogement des locataires de « Graville La Vallée ». Son implantation au sein du groupe, dans les locaux de l'antenne des Quartiers Sud, permettra une proximité avec les locataires et un suivi personnalisé des dossiers. Durant toute la phase de relogement, les ménages bénéficieront d'un interlocuteur identifié au sein de la cellule relogement afin de prendre en compte la spécificité de chaque dossier et de répondre aux besoins des ménages.

- **Un diagnostic social conduit en partenariat avec le service de la Cohésion sociale de la Ville du Havre**

La construction du plan de relogement s'appuiera sur la réalisation d'un diagnostic social des ménages. Mené en partenariat avec le service de la cohésion sociale de proximité de la Ville du Havre, il permettra de détecter les situations les plus complexes et d'engager une prise en charge adaptée.

Le diagnostic reprend :

- La problématique des ménages qui précisera, le cas échéant, le besoin d'un accompagnement social particulier.
- La composition familiale.
- Les revenus des ménages et plus globalement leur capacité financière.
- Les souhaits de logement évoqués par la famille.
- La typologie du logement actuel et la typologie recherchée.

▪ **La mise en place d'un processus de concertation et d'information**

Des ateliers d'informations et de concertation permettront aux locataires de Gravelle La Vallée d'exprimer leurs attentes et de préparer leur logement. Organisés par cage d'escaliers, ces ateliers seront animés en partenariat avec le service de la cohésion sociale de proximité de la Ville du Havre. Un guide du logement sera également édité. Outil d'information, il reprendra les étapes du logement, les engagements d'Alcéane et du locataire.

Enfin, la présence de l'équipe logement sur site favorisera les échanges de proximité avec les locataires.

▪ **Le dispositif de suivi des relogements**

COMITE DE PILOTAGE

La conduite partenariale du projet de logement s'appuie sur un **comité de pilotage**, présidé par la Présidente d'Alcéane. Il réunit les différents partenaires et élus impliqués dans le projet de logement :

- L'Adjoint au maire en charge de l'urbanisme
- L'Adjoint au maire en charge des quartiers Eure Brindeau, Vallée Béreult, Champs Barets
- L'Adjoint au maire en charge des affaires sociales
- La Directrice de l'habitat ou son représentant (CODAH)
- Le Directeur de l'aménagement et de la maîtrise d'ouvrage ou son représentant (Ville du Havre)

- La Directrice du département développement social ou son représentant (Ville du Havre)
- Le Directeur général adjoint aménagement et mobilité (Département Seine Maritime)
- Le Directeur de l'USH de Haute Normandie ou son représentant
- le Directeur de la CAF de Seine Maritime ou son représentant
- La Chef de service du département Habitat (DDTM)

Le comité de pilotage, **réuni une fois par an**, a pour objet de :

- o valider la stratégie de relogement.
- o fixer les moyens et les objectifs des relogements.
- o impliquer les partenaires dans l'opération de relogement.
- o valider l'état d'avancement des opérations de relogement.
- o évaluer les opérations de relogement effectuées.

COMITE TECHNIQUE

Le comité technique a pour objet de gérer de manière opérationnelle le relogement des familles. Il facilite la mobilisation de l'offre de logement et le travail partenarial.

- o Il établit un bilan des relogements en cours et réalisés.
- o Il examine les dossiers de relogement problématiques et propose des solutions appropriées. Il mobilise le partenariat nécessaire et oriente si besoin les dossiers vers les commissions partenariales adaptées : commission inter bailleur, Comité Local Accès ect....
- o Il fait le point sur les besoins en accompagnement social.
- o Il veille à la réalisation des objectifs et engagements fixés.

Ce comité, piloté par le chef de projet Alcéane, se réunira **une fois par mois**, et associera les partenaires suivants : le chargé de mission du service équilibre social de l'habitat de la CODAH, la responsable en charge des CMS des Quartiers Sud, la chargée de mission logement du Département, la responsable du service de la Cohésion sociale de proximité de la Ville du Havre, la coordinatrice de la cellule relogement Alcéane.

COMITE DE SUIVI SOCIAL

- **Le comité de suivi social**, animé par le service de la cohésion sociale de proximité de la Ville du Havre étudie les dossiers repérés par le comité technique relogement et nécessitant un diagnostic social global partagé de la situation et la recherche de solutions. Il s'agit de travailler sur des problématiques sociales globales qui peuvent être un frein au relogement et de favoriser l'insertion des ménages repérés. Elle réunira, **une fois par mois**, les différents partenaires sociaux compétents sur ces dossiers.

▪ La mobilisation de l'offre de logements

- Au sein du patrimoine Alcéane, l'ensemble des logements vacant sera mobilisé en fonction des demandes exprimées par les ménages. Dans un périmètre proche du site « Gravelle La Vallée », Alcéane possède un patrimoine de 2758 logements, dont certains ont bénéficié d'une réhabilitation récente. L'office est également présent sur une majeure partie du territoire de la CODAH. A cet égard, la cellule de relogement saisira les opportunités que peuvent constituer les demandes de mutations.
- Le partenariat **inter bailleur** sera sollicité par le biais de l'USH Haute Normandie pour répondre aux demandes de relogement que l'Office ne pourrait satisfaire.
- Il pourra être fait appel au **logement adapté** pour les situations le nécessitant.

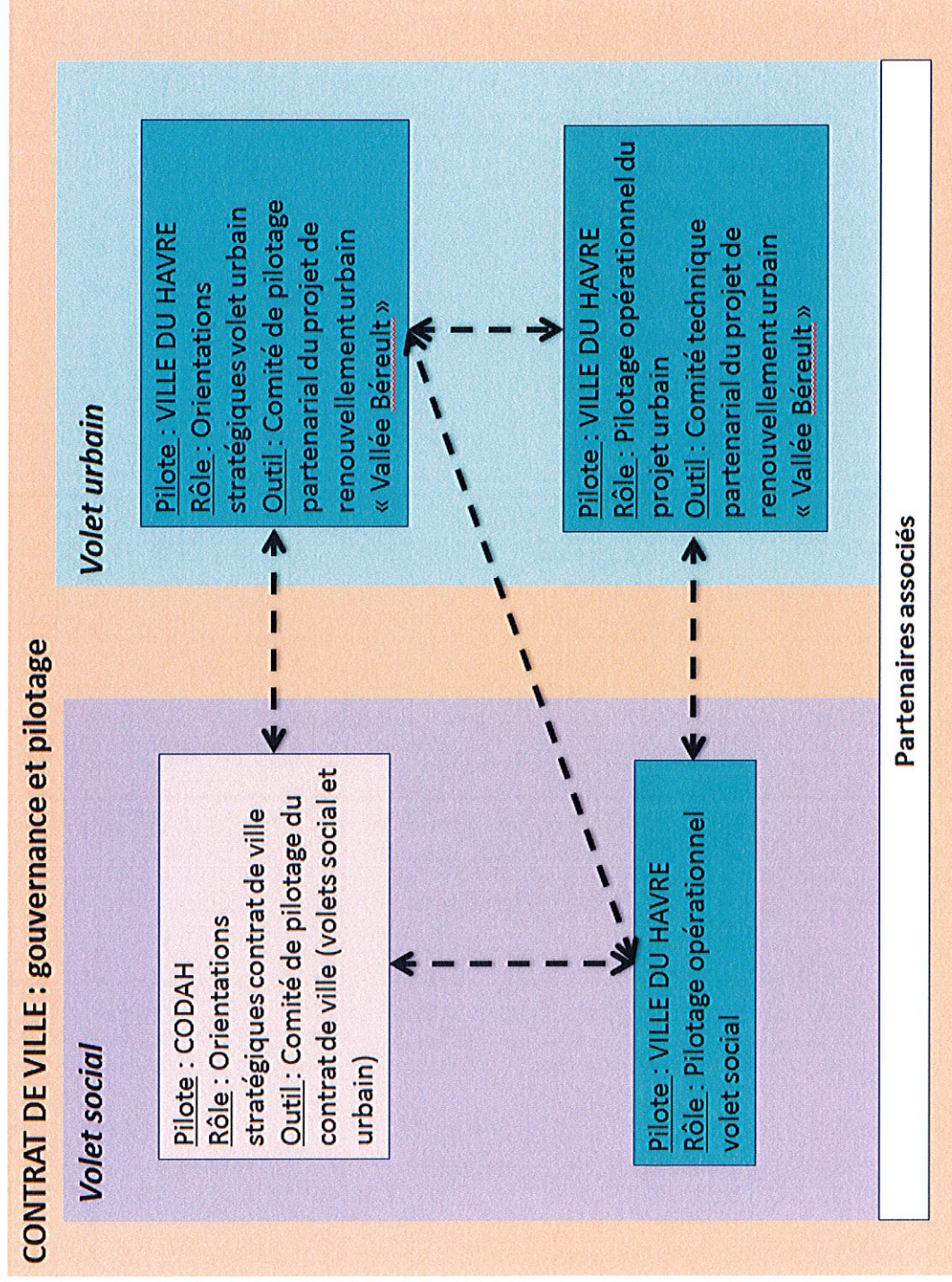
- **Le suivi post relogement intégré dans l'opération de relogement**

Un mois après le relogement effectif des ménages, une visite à domicile sera effectuée par le chargé de relogement. Il permettra de détecter d'éventuelles difficultés liées au logement et de proposer d'orienter le ménage vers un dispositif adapté.

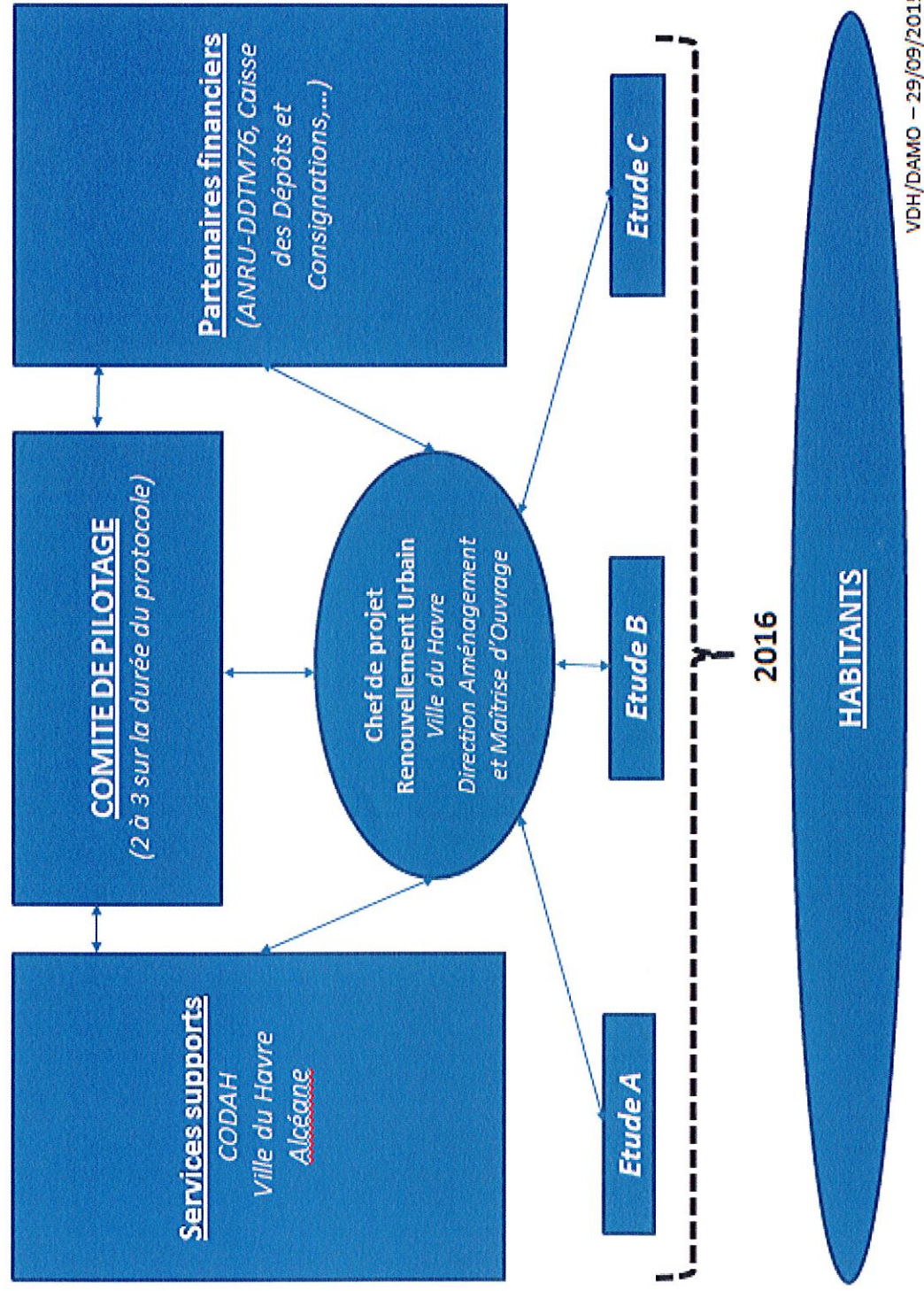
- **Charte partenariale de relogement**

Une charte partenariale de relogement pourra acter les objectifs visés tout au long de l'opération de relogement, les engagements d'Alcéane et des différents partenaires ainsi que les modalités de la conduite de cette opération avec les différents partenaires.

ANNEXE 7A : description de la gouvernance



ANNEXE 7B : conduite de projet



ANNEXE 8 : liste des études réalisées – recensement avril 2016

TYPE D'ETUDE	DATE DE REALISATION	AUTEUR	APPORTS/SYNTHESE
Diagnostic urbain secteur cœur de quartier Vallée Béreult	2014	Ville du Havre – direction études urbaines et prospective	Diagnostic urbain auprès des différents services de la ville et définition des premières orientations urbaines
Espace Marcel Royer Travail pédagogique avec les élèves du collège Jacques Monod	2014	Ville du Havre – direction études urbaines et prospective	Définition d'un projet et d'un programme en lien entre la ville du Havre et le collège Jacques Monod
Atelier urbain : rue de la vallée	Décembre 2013	Ville du Havre – direction études urbaines et prospective	Définition de grandes orientations sur le quartier en lien avec les thèmes suivants : - un quartier dans la ville : quelle relation entretient ce quartier avec la ville, avec les quartiers sud ? - un quartier mixte : quelle cohabitation ou interaction entre les différents types d'occupation de l'espace ? - quelle qualité de vie pour les habitants et les salariés ?
Atelier urbain : boulevard de Graville	Octobre 2013	Ville du Havre – direction études urbaines et prospective	Diagnostic et enjeux
Etude entrée de ville du Havre :	Février 2013	Agence Fortier, Paris (75)	Etude générale de scénarii de mutation du secteur entrée de ville dont une orientation sur le site Graville la vallée présentant un plan urbain et une possibilité de phasage
Inventaire Historique Local	2012	Burgeap, Le Petit Quevilly (76)	Information sur l'historique du site
Etude de reconfiguration rue de Pressenssé	2012	Ville du Havre – direction voirie urbaine et stt	Accompagner le projet de résidentialisation d'Alcéane ainsi que l'arrivée d'un hôtel en reconfigurant la voirie
Etude de reconfiguration de l'accès à école	2012	Ville du Havre – directions	Déplacement de l'entrée de l'école actuellement située rue de la

George Sand			voirie urbaine et stationnement et espaces verts	vallée sur la rue Jules Delamare avec création d'une liaison piétonne
Espace Marcel Royer		2010	Ville du Havre -- direction espaces verts	Projet de rénovation de l'espace Marcel Royer
Plan directeur		Février 2008/ 2013	Cabinet d'architecte Bruno FORTIER (+ Guillaume BOUBET)	Plan directeur réalisé dans le cadre du MIPIM (Marché International des Professionnels de l'Immobilier) permettant de visualiser les grands secteurs de projets urbains des quartiers sud // requalification entrée de Ville
Etude reconfiguration de la rue de la vallée		1999	Ville du Havre -- direction voirie urbaine et stationnement	Projet visant à pacifier et à sécuriser la rue de la vallée notamment dans la partie cœur de quartier et devant les écoles

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 419		LOCALISATION																	CONTRIBUTIONS										PRETS				ECHEANCIER																															
ZONE INTERVENTION		NSEE ORÉE COMMUNE																																																														
76351/Le Havre/OPV régional/Centre Ancien - Quartiers Sud		QP076006 76351																																																														
PORTEUR DE PROJET																																																																
CA HAVRAISE																																																																
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)		COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE			EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE		ETAT		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif																													
			QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés commune)	NBRE	TYPE (M.I.R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2				FINANCEMENT PREVISIONNEL		%		%		%	y compris les prêts	%		%		%		%		%		%		Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre																											
12 CONDUITE DE PROJET																																																																
419 6076006 12 0001 001 Etude sociologique sur les usages et l'oc		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	150 000,00	20,00%	180 000,00	150 000,00	43 750,00	29,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	43 750,00	29,17%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	62 500,00	41,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V																							
419 6076006 12 0001 002 Etude de reconfiguration commerciale		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	2016	2	1	V																							
419 6076006 12 0001 003 Etude de définition du projet urbain		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	180 000,00	20,00%	216 000,00	180 000,00	45 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	25,00%	36 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	54 000,00	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	2	V																							
419 6076006 12 0001 004 Chef de projet renouvellement urbain		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00	66 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	66 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V																							
419 6076006 12 0001 005 Chargé d'études urbanisme		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	70 875,00	0,00%	70 875,00	70 875,00	35 438,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 437,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V																							
419 6076006 12 0001 006 Communication, participation des habitant		NPR	QP076006					0,00	0,00	0,00	76/COMMUNE DU HAVRE/2176035	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 000,00	13,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11 000,00	36,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	3	V																							
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET					0	0	0,00	0,00	0,00		653 375,00		735 375,00	653 375,00	250 438,00	38,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	88 750,00	13,58%	65 000,00	9,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	249 187,00	38,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00																										
TOTAL					0	0	0,00				653 375,00		735 375,00	653 375,00	250 438,00	38,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	88 750,00	13,58%	65 000,00	9,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	249 187,00	38,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00																										

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex : 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre - 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestres soit 24 mois)

ANNEXE 10 : planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail

DEROULEMENT ETUDES		2016												2017											
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Signature du protocole + autorisation de lancement des études																									
ETUDES DE DIAGNOSTICS																									
Etude sociologique sur les usages et l'occupation de l'espace																									
MOA ville du Havre : 5 mois																									
ETUDES DE FAISABILITE/PROGRAMMATION																									
Etude de reconfiguration commerciale																									
MOA ville du Havre : 5 mois																									
Etude de définition du projet urbain																									
MOA ville du Havre : 12 mois																									

ANNEXE 11: Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maitre d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de définition du projet urbain	Z0866	Ville du Havre	180000	20%	36000	ANRU Alcéane Ville du Havre	4 ^{ème} trimestre 2016	12 mois
Etude de reconfiguration commerciale	Z0866	Ville du Havre	50000	50%	25000	Ville du Havre	Juin 2016	6 mois
Communication/information/Maison du Projet	Z0866	Ville du Havre	30000	13%	4000	ANRU Ville du Havre	Juin 2016	18 mois

Contrats de Ville et PNRU - Engagements de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts, acteur historique du logement social et de la politique de la ville et qui conduit des actions en faveur des quartiers prioritaires, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre du contrat de ville de l'agglomération havraise.

Elle interviendra au titre de ses missions d'intérêt général pour le logement social, la cohésion sociale et la solidarité, pour le développement et la compétitivité des territoires et pour la transition écologique et l'environnement.

1/ En ce qui concerne le volet économique du contrat de ville, la mobilisation de la Caisse des Dépôts s'organisera autour de trois axes :

- l'accompagnement du développement économique des quartiers prioritaires,
- le développement des outils de cohésion sociale favorisant l'accès à l'emploi,
- les investissements immobiliers à vocation économique (immobilier commercial, immobilier de bureaux, immobilier d'entreprise...).

2/ En ce qui concerne le volet urbain du contrat de ville, la mobilisation de la Caisse des Dépôts privilégiera :

Les missions d'ingénierie suivantes, sans que celles-ci soient limitativement listées :

- les études stratégiques (stratégie de développement économique, attractivité du territoire, diversification de l'habitat, stratégies énergétiques...);
- les études préalables et pré-opérationnelles (diagnostics économiques, diagnostics de l'habitat privé, diagnostics environnementaux, études de faisabilité, études gestion des ressources...);
- les actions d'aide à la maîtrise d'ouvrage de la direction de projet (OPCU, AMO financière, AMO développement durable, évaluations...).

Les prêts sur fonds d'épargne pour le financement des opérations d'aménagement et d'équipement urbains des quartiers :

- construction, acquisition ou réhabilitation d'équipements publics (notamment bâtiments scolaires, à vocation culturelle, sportive, sociale, administrative...), infrastructures, aménagements et requalification des espaces publics concourant au projet urbain des quartiers ;
- opérations de requalification économique contribuant à la revitalisation économique (commerces, bureaux...).

Concernant spécifiquement les projets NPNRU, nos crédits d'intervention pourront, au cours des 2 phases du projet, concerner les rubriques énoncées ci-après. Durant la phase de préfiguration, nous pouvons disposer de 50% maximum des crédits cibles. Dans la seconde phase, nous pourrions attribuer le solde de cette enveloppe.

Nos rubriques d'interventions :

Ingénierie de renouvellement urbain :

- Etudes urbaines préparatoires, diagnostics urbain, économique et social ;
- Etudes stratégiques et études environnementales (transition énergétique et écologique, mobilité durable) ;
- Maison du projet / Action en faveur des habitants ;
- Direction de projets ou poste spécifique (animateur développement économique par exemple) ;
- AMO spécifique (dont études financières) ;
- OPCU (Ordonnancement pilotage coordination urbaine) ;
- Evaluation NPNRU.

Ingénierie de développement économique :

- Etudes stratégiques ;
- Etudes de faisabilité et opérationnelle.

Ingénierie du parc privé :

- Les études préalables et de repérage ;

- Les études pré-opérationnelles, études complémentaires, évaluations d'opérations programmées ;
- Les dispositifs expérimentaux (Observatoires et programmes d'accompagnement des copropriétés (POPAC)) ;
- Le suivi-animation des opérations de redressement (OPAH, plans de sauvegarde, opérations d'intérêt national – ORCOD).

Les crédits « Politique de la ville – Renouvellement urbain », sont mobilisables dans limites

maximales suivantes :

Les études urbaines préparatoires

20 %

Les études transition énergétique :

* les diagnostics environnementaux

50 %

* la stratégie de désenclavement / mobilité

* la stratégie d'énergies renouvelables

* les études de performance énergétique du bâti privé (?)

La concertation et la communication

* la maison de projets / actions en faveur des habitants

20K€ / 5 ans

Les études expérimentales et innovantes

30 %

La conduite opérationnelle du projet :

* la direction de projet ou poste spécifique (animateur développement économique) 20K€ / an

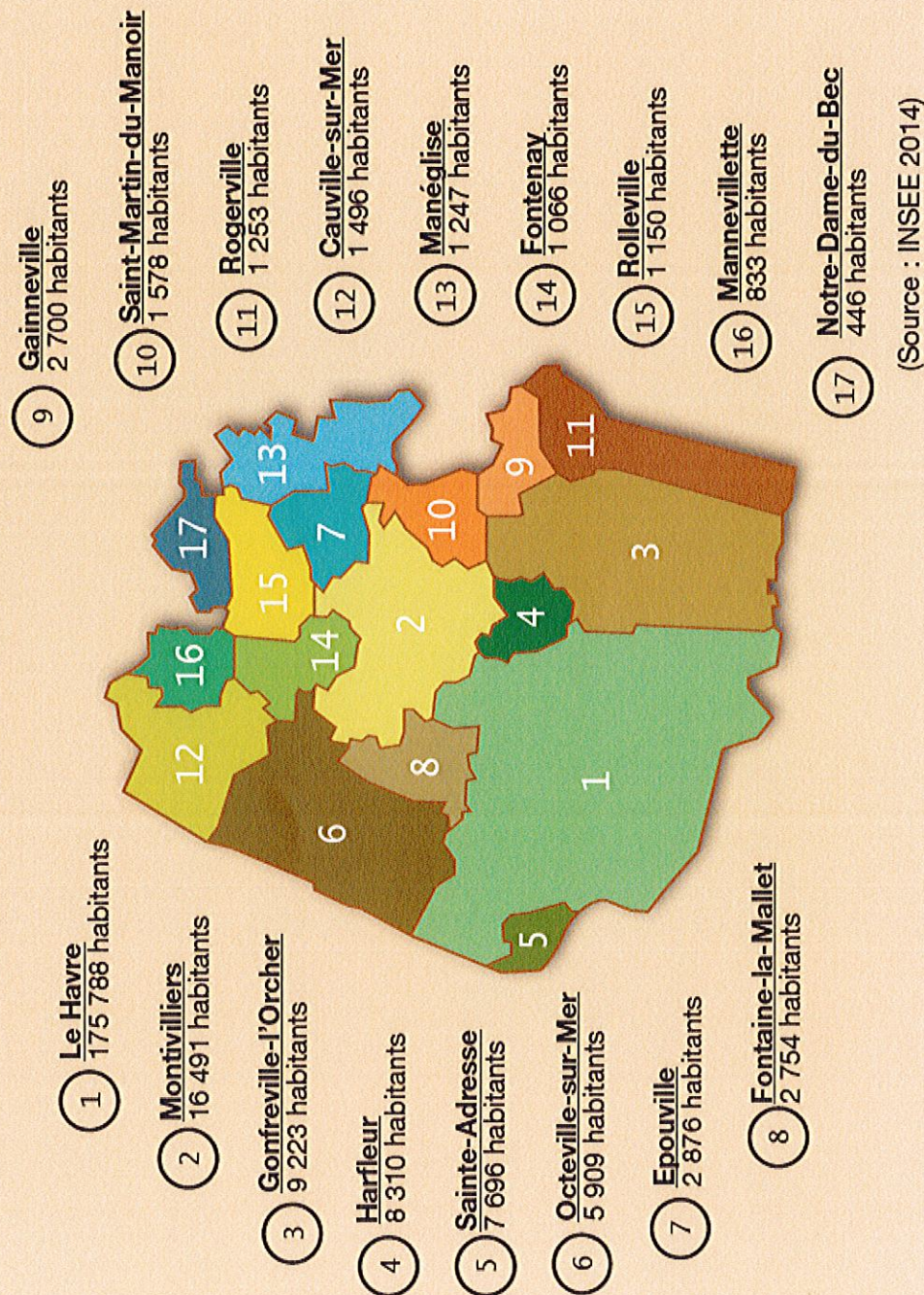
* les missions d'AMO spécifiques 30 %

* les missions d'OPC Urbain 20 %

* les missions d'évaluation 20 %

3/ En ce qui concerne le volet logement, l'ensemble des prêts sur fonds d'épargne pour le logement social sera mobilisé afin de financer la démolition/construction, la réhabilitation et la résidentialisation d'immeubles. Sous certaines conditions, la CDC pourra également financer les copropriétés dégradées.

Périmètre d'intervention Communauté de l'agglomération havraise



Direction de la communication - Conception www.qua24.com - Février 2013 - Crédit photos : DFCODAH - Document non contractuel

ANNEXE 13 : Le Havre – quartier Vallée Béreult – dossier de candidature NPNRU validé par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 21 avril 2015

Dépenses à financer			Apport des co-financiers			
Nature d'opération		Coût (M€)	ANRU	Baillieux sociaux (Alcéane)	Ville du Havre	Autres financeurs (fonds amiante, fonds friches, Région, Département, Codah, Feder, Ademe, EPFN, propriétaires privés, etc.)
Logement	Démolition du groupe Graville La Vallée (432 logements)	8,5	6,0	0,5		2,0
	Reconstitution de 150 logements sur la parcelle Graville La Vallée	26	2,6	22,1		1,3
	Opérations de traitement de l'habitat indigne	2			0,8	1,2
	Autres reconstitutions de logements (nord Marcel Royer...)	A chiffrer selon opérations retenues				
Espaces publics	Réaménagement des espaces verts, axes principaux de voirie (bd de Graville, rue de la Vallée, rue P. Sébard), espace cœur de quartier, ouverture de voiries au sein de l'îlot Graville la Vallée, modes doux sur le bd Leningrad, etc.), amélioration du cœur de quartier	8	1,6		2,8	3,6
Activités économiques	Développement d'activités sur l'îlot Graville Sébard (reconversion de friches)	4			3,4	0,6
	Transformation des ex-ateliers Louis Richard	4			2,0	2,0
Développement social	Transformation du Parvis en centre d'action sociale, dispositifs "politique de la ville", etc.	Coûts de fonctionnement uniquement				
TOTAL		52,5	10,2	22,6	9,0	10,7

Hypothèses

ANRU : environ 70% du coût de démolition et 20% du coût total du projet de renouvellement urbain (clés de financement par nature d'opérations équivalentes à celles retenues pour la convention "ANRU quartiers Sud du Havre" et de la convention PNRQAD Centre Ancien)

Aménagement des ex-ateliers Louis Richard : clés de financement du contrat d'agglomération

Autres financeurs : futur fonds amiante pour la démolition du groupe Graville La Vallée, fonds friches pour les îlots Graville Sébard et Louis Richard, Anah et Codah pour le traitement de l'habitat indigne, collectivités, Feder et Ademe pour les espaces publics, etc.

Ville du Havre : financement du déficit d'opération de la reconversion de l'îlot Graville Sébard (fonds friche déduit), financement des espaces publics selon une clé proche de celle de la convention "ANRU quartiers Sud du Havre", financement des opérations de traitement de l'habitat indigne selon les clés habituelles

Financements extérieurs à confirmer

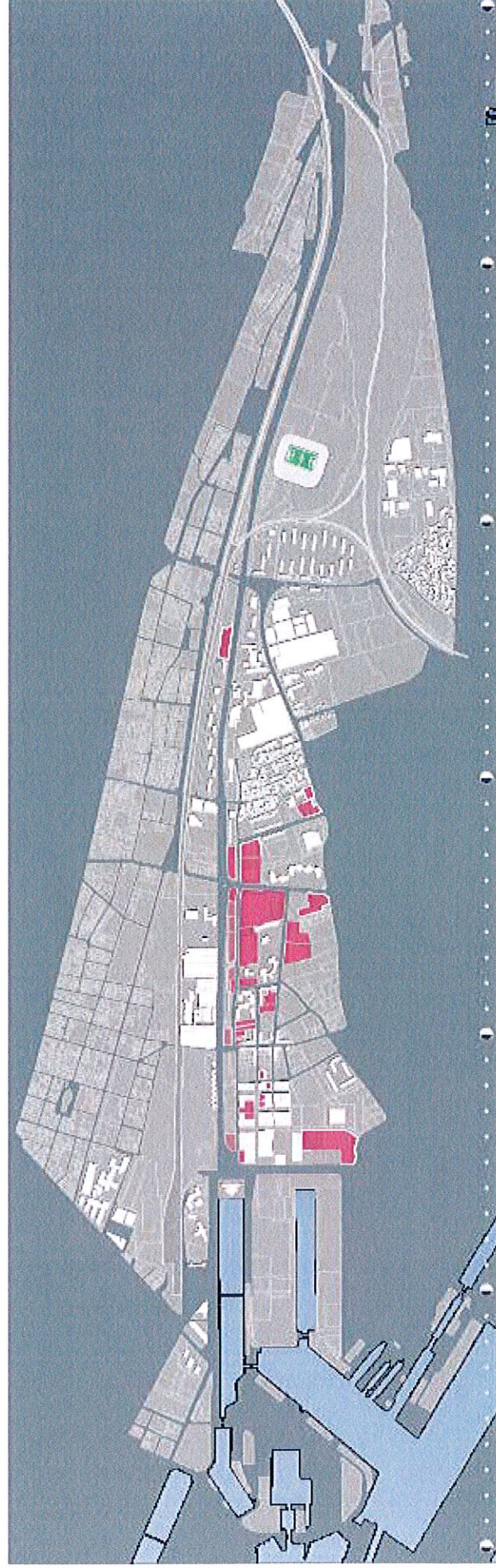
Financements

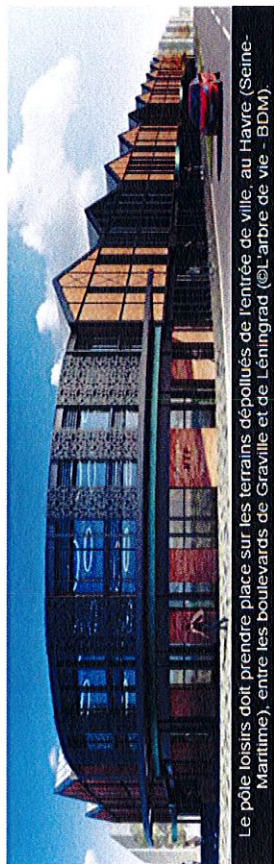
extérieurs

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

L'ENTRÉE DE VILLE

6. L'ACTIVITÉ AUTOMOBILE





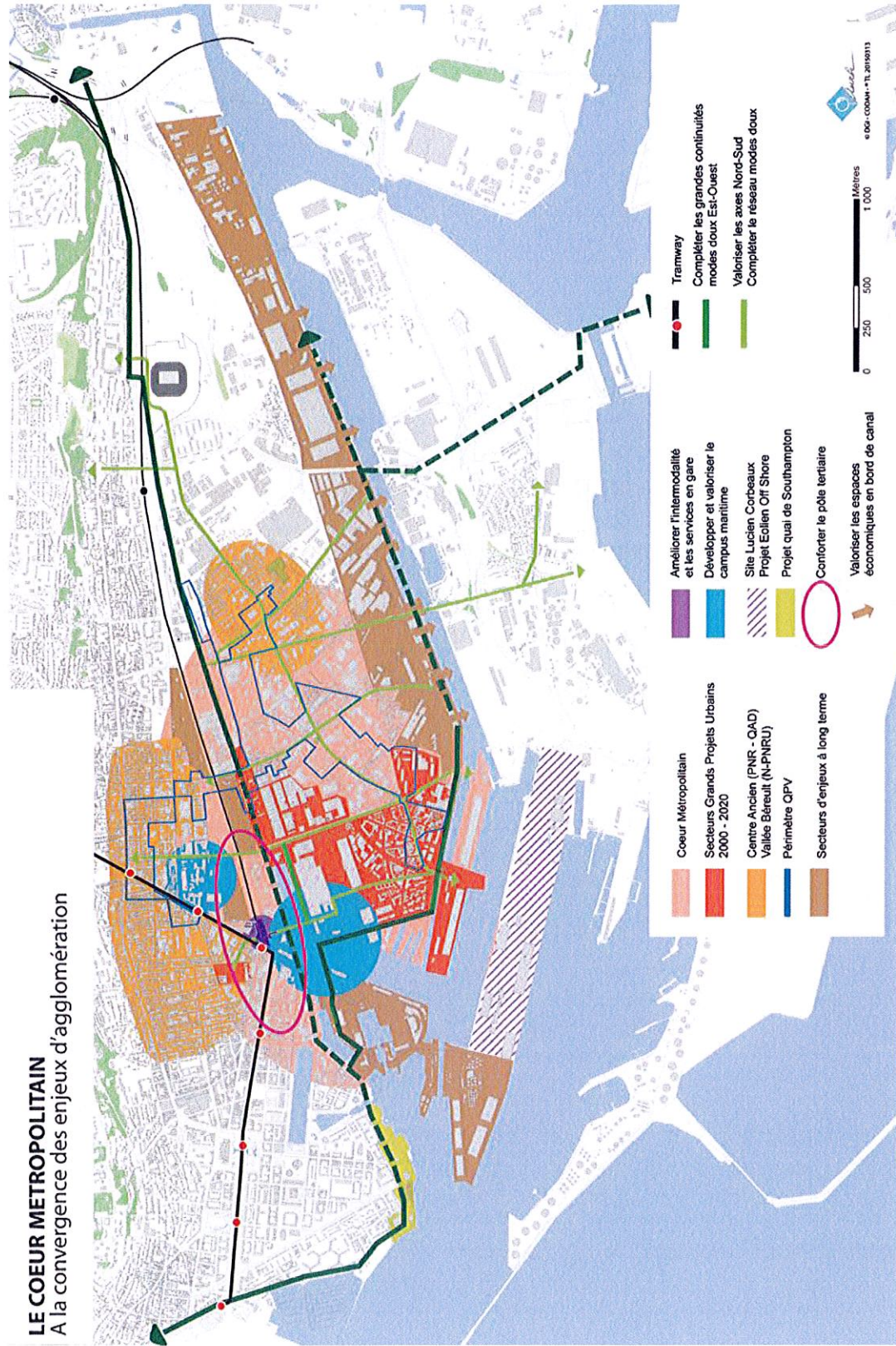
Le pôle loisirs doit prendre place sur les terrains dépollués de l'entrée de ville, au Havre (Seine-Maritime), entre les boulevards de Graville et de Léningrad (©L'arbre de vie - BDM).

L'ENTRÉE DE VILLE

2. LES EMPRISES MUTABLES



ANNEXE 18 : Vallée Béreult à la convergence des enjeux d'agglomération





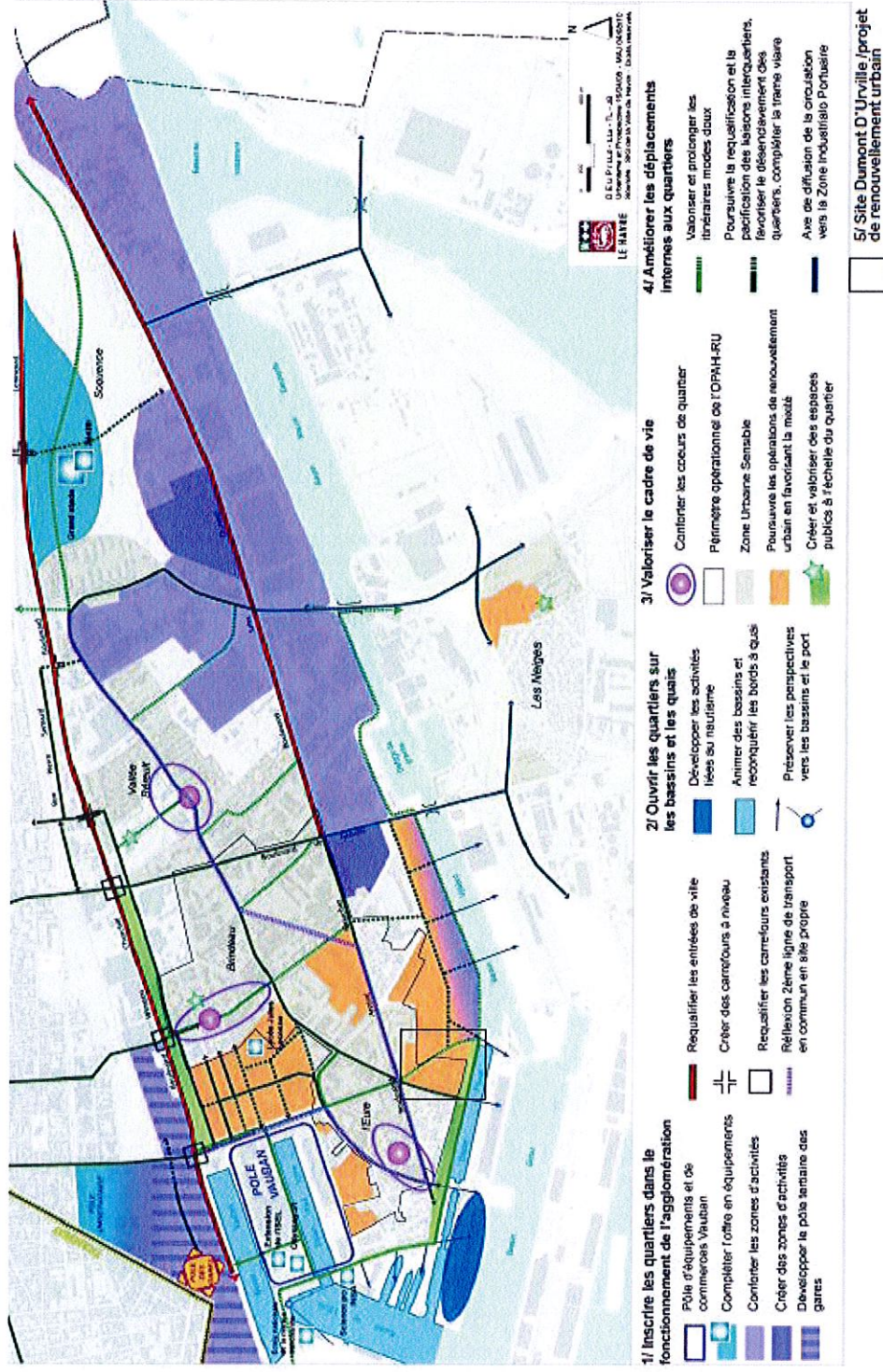
Les quartiers Sud

Mettre en oeuvre le projet urbain de l'interface ville - port

Les quartiers Sud, situés à l'interface Ville-Port, sont constitués de tissus urbains mixtes imbriquant des secteurs résidentiels et des secteurs d'activités. Leur proximité avec le centre ville et leur important potentiel foncier permettent d'envisager la poursuite du développement urbain commencé avec le projet des Docks Vauban. Les opérations en cours sont un moteur pour le développement de l'ensemble des quartiers Sud. Le souhait de la Ville est de profiter de la dynamique engagée pour poursuivre et compléter la requalification urbaine et environnementale toujours plus à l'est, l'ensemble des actions devant s'inscrire de façon de plus en plus forte dans une démarche de développement durable.

Ainsi, l'orientation d'aménagement des quartiers Sud aura pour objectif d'inscrire ce territoire dans le fonctionnement de l'agglomération, de l'ouvrir sur les bassins et les quais qui le bordent, de valoriser le cadre de vie et enfin de faire évoluer un plan de déplacement mal adapté aux nouvelles fonctions urbaines.

Orientations d'aménagement
Les quartiers Sud : mettre en oeuvre le projet urbain de l'interface ville - port



1 Inscrire les quartiers sud dans le fonctionnement de l'agglomération

Les quartiers Sud sont, depuis leur création, enclavés entre les voies ferrées et les bassins. Les connexions avec le centre ville ou la ville haute sont peu nombreuses et contraintes. L'implantation de nouveaux équipements d'agglomération (Docks Vauban, Bains des Docks) et la réalisation du pont routier des docks ont amorcé le désenclavement des quartiers Sud. De nouveaux projets viendront renforcer ce mouvement, avec la volonté de donner à ces quartiers une meilleure lisibilité et un rôle de première ligne au sein de l'agglomération.



Vue aérienne des quartiers Sud (Orthophotoplan 2006 ©Ville du Havre)

Valoriser l'image de l'entrée de ville

Les entrées « ville basse » souffrent aujourd'hui d'une image peu valorisante et peu fonctionnelle.

L'entrée de ville principale (boulevards Winston Churchill et Leningrad) sera requalifiée dans une logique de boulevard urbain, associant tous les modes de transport (voiture, vélo, cheminements piétons). Elle bénéficiera en outre d'importants aménagements paysagers qui viendront améliorer l'image de la Ville, notamment un parc sur la rive sud du boulevard Winston Churchill. Dans le cadre des évolutions sur ce secteur, et afin de minimiser les accès sur l'axe de l'entrée de ville, entre les deux carrefours à feux du boulevard de Gravelle au coude de la rue Pierre Sénard, la collectivité



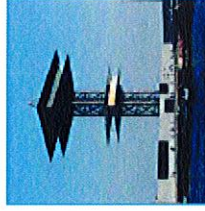
Projet de requalification de la RD6015 (©Lanton)

souhaite mettre en double sens la voie pour permettre la desserte routière de cette zone. La requalification de l'entrée de ville permettra également de renforcer les perméabilités Nord-Sud de part et d'autre de cet axe, entre les quartiers du centre ancien et les quartiers Sud.

L'axe secondaire, constitué des boulevards Jules Durand et Amiral Mouchez, sera également retravaillé. Là encore, il s'agira de créer un axe plus urbain, en particulier depuis le boulevard de Gravelle jusqu'à la place Léon Carlier. L'accent sera mis sur la sécurité, dans un secteur appelé à connaître un développement résidentiel important dans les années à venir.

Développer de nouveaux équipements d'agglomération

La ville poursuivra la valorisation du secteur, initiée avec le programme des Docks Vauban et le complexe aquatique des Bains des Docks. Ainsi, l'implantation d'Odyssey 21 (Centre de la mer et du développement durable) entre les bassins Vauban et Vatinne dotera la ville du Havre d'un équipement majeur capable d'attirer plus de 300 000 visiteurs chaque année.

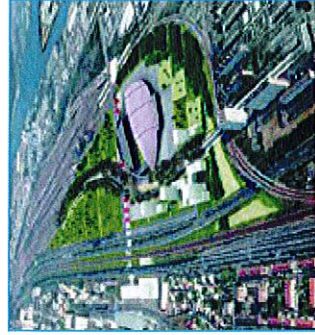


Odyssey 21 (©Nouvel)

Le pôle universitaire du Havre sera conforté par le positionnement dans le quartier de l'Eure de nouveaux équipements, dont Science-Po constitue l'amorce.

Le projet de grand stade, porté par la Communauté de l'agglomération havraise sur le site de Soquence, participera à la requalification et la valorisation du patrimoine foncier ferroviaire et se positionnera en vitrine sur l'axe d'entrée de ville.

Enfin, le projet de création d'un pôle tertiaire lisible et accessible, également en vitrine sur l'axe d'entrée de ville, est pressenti sur le site Novatrans en accompagnement du pôle tertiaire des gares.



Principe d'implantation du grand stade
(©Reichen et Robert)

Intégrer la vélo-route de la pointe de Caux aux aménagements des quartiers Sud

La communauté de l'agglomération havraise poursuit la réalisation d'un itinéraire mode doux (inscrit au PADD) permettant de faire le tour de l'agglomération. Les quartiers Sud s'inscrivent dans ce tracé ; c'est pourquoi la ville veillera à ce que les aménagements prévus intègrent cette vélo-route de la pointe de Caux, en particulier sur le boulevard Amiral Mouchez et le long des bassins Vétillard et Marcel Despujol.

Création d'une ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP)

La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) réalise actuellement une première ligne de TCSP. Il s'agit d'un tramway sur rail qui reliera la plage aux quartiers du Mont-Gaillard et de Caucrauville, en passant par la gare.

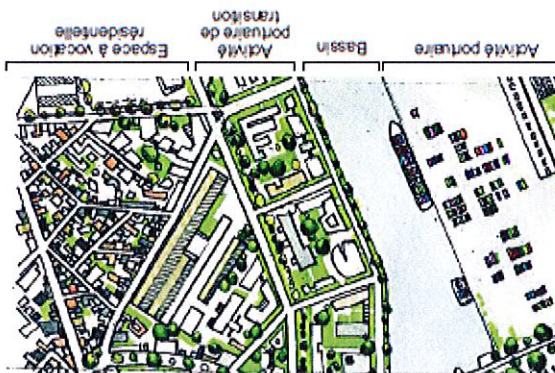
La CODAH vient d'engager une réflexion sur l'opportunité de réaliser une deuxième ligne de TCSP pour la desserte des quartiers Sud et du grand stade, utilisant les rues Marceau et A. Courbet, le boulevard A. Mouchez, les rues de Valmy, Gustave Nicolle et de la Vallée.

2 Ouvrir les quartiers sur les bassins et les quais

Une des spécificités des quartiers Sud est leur proximité avec le port. Les quais et les bassins, longtemps voués aux activités du port puis abandonnés avec le déplacement de ces mêmes activités vers le sud, sont aujourd'hui à réintégrer à la vie du quartier. La création du jardin fluvial, premier pas vers une réappropriation, s'accompagnera de projets urbains, paysagés, architecturaux qui poursuivront cet objectif.

Créer une zone de transition entre la ville et le port

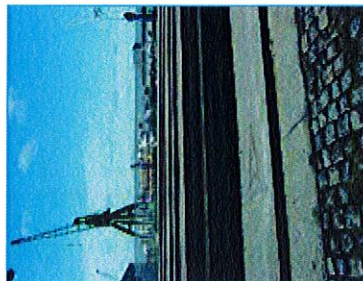
La volonté commune du port et de la ville de voir se réconcilier les sites urbains et portuaires, dans une logique de transition douce entre ces deux entités, a fait émerger un projet de valorisation de l'interface ville-port à proximité du quartier de l'Eure. Depuis les formes de Radoub jusqu'au boulevard de Gravelle sera proposée une activité portuaire de transition, favorisant l'implantation d'entreprises dont les activités seront compatibles avec l'habitat (immeubles de bureaux, ateliers,...).



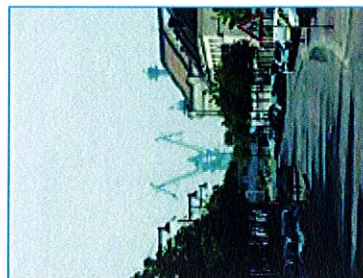
Création d'une zone de transition entre la ville et le port : schéma de principe

Mettre en scène l'activité portuaire depuis les quartiers Sud

Le port et ses principales caractéristiques composent un paysage singulier que la ville a longtemps rejeté. La démarche menée aujourd'hui à travers l'aménagement des quartiers Sud vise au contraire à assumer ce paysage. Celui-ci confère aux quartiers Sud toute leur originalité et cette ambiance unique si particulière. Ainsi, pour chaque projet, un travail spécifique est et sera mené afin de prendre en compte l'histoire et les caractéristiques du site.

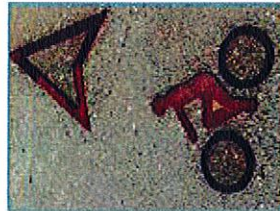


Ambiance portuaire : vue depuis la rue Bellot



Ambiance portuaire : vue depuis la rue Amiral Courbet

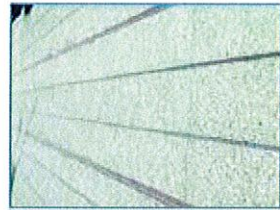
La sauvegarde et la réutilisation du mobilier portuaire (bites d'amarrage, grues, silos,...) et des matériaux présents (pavés en granit, éléments métalliques,...) sera recherchée, à l'image de ce qui a été réalisé dans le cadre du lotissement Saint-Nicolas et des aménagements de ses abords.



Marquage au sol

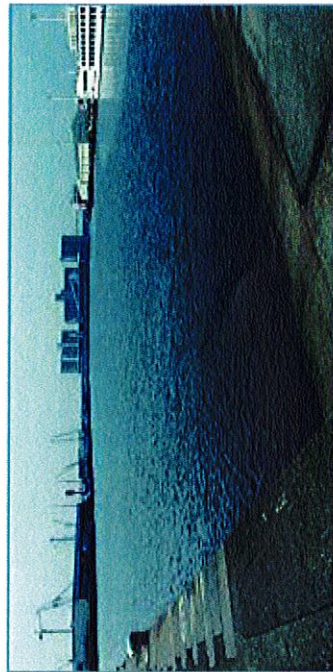


Bite d'amarrage



Rails rue Bellot

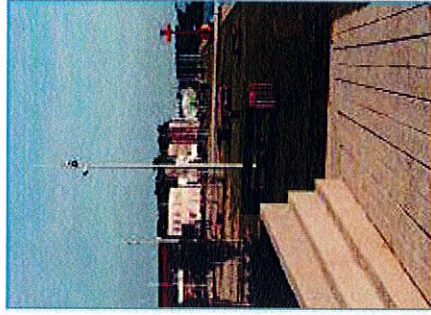
De même, la préservation des échappées visuelles en direction des infrastructures portuaires sera poursuivie, ainsi que la création de nouvelles perspectives sur les sites de développement urbain.



Vue vers le bassin de l'Eure

Animer les bassins portuaires historiques

De nombreux bassins situés en bordure des quartiers Sud ne sont aujourd'hui plus utilisés par les activités du port. Laissés à l'abandon, ils représentent autant d'opportunités pour faire revivre les quartiers Sud. De nouvelles activités, en particulier nautiques (plaisance, plongée,...) seront développées et les bords à quais seront réaménagés afin de les rendre accessibles. Le jardin fluvial, inauguré en 2007, illustre parfaitement la volonté poursuivie par la Ville. Son extension le long des quais de la Gironde et Georges Raverat est par ailleurs programmée.



Jardin Fluvial

3 Valoriser le cadre de vie

La valorisation du cadre de vie est un enjeu essentiel pour les quartiers Sud, qui bénéficient d'un paysage portuaire exceptionnel mais très minéral et qui, nés avec le port, ont développés une imbrication habitat / activités caractéristique dont il faut maîtriser la cohabitation.

Poursuivre les opérations de renouvellement urbain

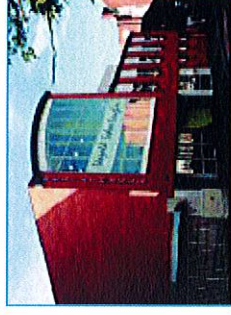
La dynamique de renouvellement urbain engagée sur les sites mutables sera poursuivie et favorisée toujours plus à l'Est, notamment sur les terrains Sud Marceau, BCMO et Chanzy situés à proximité du quartier de l'Eure (cf carte). Le site des magasins généraux, avec son positionnement stratégique entre l'axe d'entrée de ville, les docks Vauban et le cœur de quartier Brindeau sera également un territoire d'enjeux majeur de renouvellement urbain.

La mixité des fonctions sera affirmée dans les quartiers Sud, où il sera néanmoins souhaitable de différencier, pour une bonne cohabitation des différents usages de l'espace, les grandes tendances :

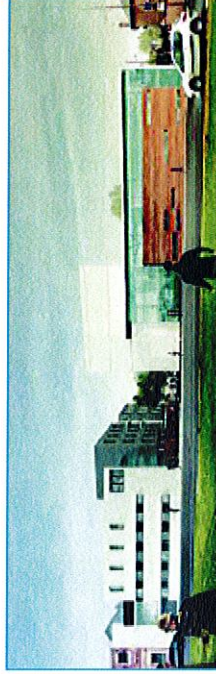
- la mixité habitat / activités sera conservée en privilégiant le développement de programmes mixtes au sein des îlots en reconversion ;
- à l'ouest du boulevard de Graville, au contact immédiat du port, sera développé un secteur d'activités tertiaires à valeur ajoutée (cf partie 2) ;
- à l'est du boulevard de Graville, les activités plus lourdes seront confortées.

Valoriser les coeurs de quartier

Les quartiers Sud sont morcelés en plusieurs unités de vie : l'Eure, Brindeau, Vallée Béréult... La cohésion sociale à l'échelle de chacun de ces quartiers passe par l'affirmation de centralités de quartier, regroupant commerces et services. Cette orientation marque la volonté de donner la possibilité aux habitants de tous les quartiers de satisfaire leurs besoins quotidiens à proximité de leur lieu de résidence.



Médiathèque Léopold Sédar Senghor
rue Gustave Brindeau



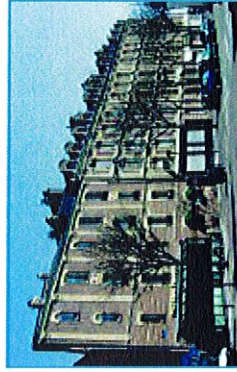
Pôle de vie social rue de la Vallée

Préserver, valoriser et réhabiliter les patrimoines urbain, portuaire et in

Les quartiers Sud bénéficient d'un patrimoine remarquable et diversifié. Les nombreuses constructions en brique, habitations ou entrepôts hérités des activités du port, les larges rues pavées ou encore le mobilier portuaire contribuent à créer une ambiance très particulière que la Ville souhaite conserver et mettre en valeur. La protection des éléments du paysage, bâti ou non, sera ainsi renforcée par de nouvelles inscriptions au répertoire du patrimoine, pièce annexée au règlement du PLU.



Entrepôts Boetz



Alignement d'immeubles rue Amiral Courbet



Ateliers Louis Richard



Cloche des dockers

Réhabiliter durablement les logements anciens

La Ville s'est engagée dans la réhabilitation des parcs public et privé, notamment par la mise en place d'une OPAH-RU, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain ayant pour but de faire diminuer l'habitat indigne présent dans les quartiers Sud. Le principal objectif pour les 5 ans à venir est de réhabiliter et améliorer le confort de 425 logements soit, annuellement, 70 logements locatifs (dont 40 à loyer maîtrisé) et 15 logements occupés par leur propriétaire.

4 Faire évoluer le plan de déplacement vers de nouvelles fonctions urbaines

Une partie du maillage viaire existant, lié au passé industriel-portuaire, n'est pas adaptée aux nouvelles fonctions et aux nouveaux enjeux des quartiers Sud. Un travail sur la largeur des voies et leur configuration est à effectuer. L'amélioration de la sécurité, l'apaisement de certains axes par la disparition des flux de transit et la création de nouveaux usages seront des priorités, notamment sur les voies dirigées vers les bassins.

Renforcer et hiérarchiser la trame viaire

Des actions fortes seront engagées sur le maillage de voies existantes. Ce maillage sera complété afin d'améliorer la desserte des quartiers Sud et de participer à leur désenclavement. Cela passe par :

- le redimensionnement des voies à échelle humaine en fonction des trafics attendus ;
- le prolongement des rues existantes dans les secteurs de renouvellement ;
- un traitement paysager et urbain des voies dirigées vers les bassins ;
- la limitation du trafic routier en particulier des poids lourds au sein des quartiers d'habitat ;
- l'amélioration de la sécurité des déplacements (cheminement, éclairage, restructuration des carrefours...).

Créer des itinéraires modes doux

L'ensemble des actions engagées sur l'espace public intégrera une réflexion sur la place qui peut être accordée aux modes de déplacement doux. Ainsi la Ville souhaite :

- valoriser et conforter le réseau existant, notamment par la poursuite d'une promenade piétonne et cycliste le long des quais vers le pont VI ;
- améliorer la desserte des quartiers Sud par les transports en commun ;
- améliorer les connexions interquartiers.

