



Ville de
SAINTDIZIER



PROCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN VERTBOIS



SIGNATAIRES

En présence de M. le Préfet de la Région
Alsace Champagne-Ardenne Lorraine

- L'Etat représenté par Mme le Préfet de la Haute-Marne,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), désignée ci-après « l'Agence », représentée par Mme le Préfet de la Haute-Marne, Déléguée territorial de l'ANRU,
- La Communauté d'Agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise, représentée par son Président,
- La Ville de Saint-Dizier représentée par son Maire,
- L'Office Public de l'Habitat de Saint-Dizier, représentée par sa Directrice Générale,
- Le Foyer Rémois, représenté par son Directeur Général,
- Plurial Novilia, représenté par son Directeur Général,
- La Caisse des Dépôts, représenté par le Directeur Délégué de la Direction régionale de la Région Alsace Champagne Ardennes Lorraine

PREAMBULE

- Les principes du projet 2000/2025

PRESENTATION DU CONTEXTE

- LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT-DIZIER, DER ET BLAISE
 - o Saint-Dizier, der & blaise, une aire urbaine au cœur de la grande région Est
 - o La coopération intercommunale en réponse aux enjeux territoriaux
 - o La stratégie de développement de l'agglomération : les grands enjeux identifiés et les politiques mises en œuvre pour y répondre
- LE QUARTIER PRIORITAIRE DU VERT-BOIS

LE DIAGNOSTIC DU QPV

- LES LIGNES DIRECTRICES DU PRU 2004-2015 DE SAINT-DIZIER POUR LE QUARTIER DU VERT-BOIS
- LES ACQUIS ET LES POINTS DE FRAGILITE DU PROJET 2004/2015 :
 - o L'INTEGRATION DU QUARTIER DANS LA VILLE
 - o DYNAMIQUE SOCIO DEMOGRAPHIQUE - DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET IMPACT SUR LA DYNAMIQUE DE PEUPEMENT
 - o EQUIPEMENTS, SERVICES, ACTIVITES

OBJECTIFS POURSUIVIS EN TERMES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- LES COMPOSANTES DE LA STRATEGIE
- OBJECTIFS OPERATIONNELS POURSUIVIS AU TITRE DU VOLET URBAIN DU CONTRAT DE VILLE /SCHEMAS DIRECTEURS & PROGRAMME D'ACTIONN
 - o Schémas directeur 2014/2020 et Après 2020
 - o ACTION 1 : RENOUER AVEC LE SENS DU LIEU - POURSUITE DE L'INTEGRATION DU QUARTIER DANS LA VILLE
 - o ACTION 2 : INTERVENIR PRIORITAIREMENT SUR LE CENTRE COMMERCIAL DE L'AVENUE ALLENDE
 - o ACTION 3 : POURSUIVRE LES ACTIONS SUR LE PARC LOCATIF ANCIEN DU VERT-BOIS
 - o ACTION 4 : AFFIRMER LA TRANSITION PROGRESSIVE VERS L'HABITAT INDIVIDUEL
 - o ACTION 5 : LA GESTION DANS LE TEMPS DES TERRAINS LIBRES - TRANSFORMER LA MISE EN JACHERE DES TERRAINS ISSUS DES DEMOLITIONS EN UN PROJET PAYSAGER
 - o ACTION 6 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU LIEU

LA CONDUITE DE PROJET

- DISPOSITIF ET PILOTAGE STRATEGIQUE ET OPERATIONNEL

**POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU
DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

SYNTHESE : PROGRAMME DE TRAVAIL ET FINANCEMENTS SOLLICITES

**SYNTHESE : LISTE DES OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE
D'AUTORISATION DE DEMARRAGE ANTICIPE**

**SYNTHESE : LISTE DES OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE
FINANCEMENT PAR L'ANRU AU TITRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE**

LE DELAI

- CALENDRIER DE REALISATION DU PROTOCOLE

ANNEXE

- LE PLAN STRATEGIQUE LOCAL

PREAMBULE

Le protocole de préfiguration du projet de requalification du Vert-Bois est annexé au contrat de ville de l'agglomération signé le 29 juin 2015.

Il constitue le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du contrat de Ville.

La démarche de réalisation du contrat de ville s'est inscrite dans une approche globale et participative visant à articuler étroitement les enjeux urbains, sociaux et économiques.

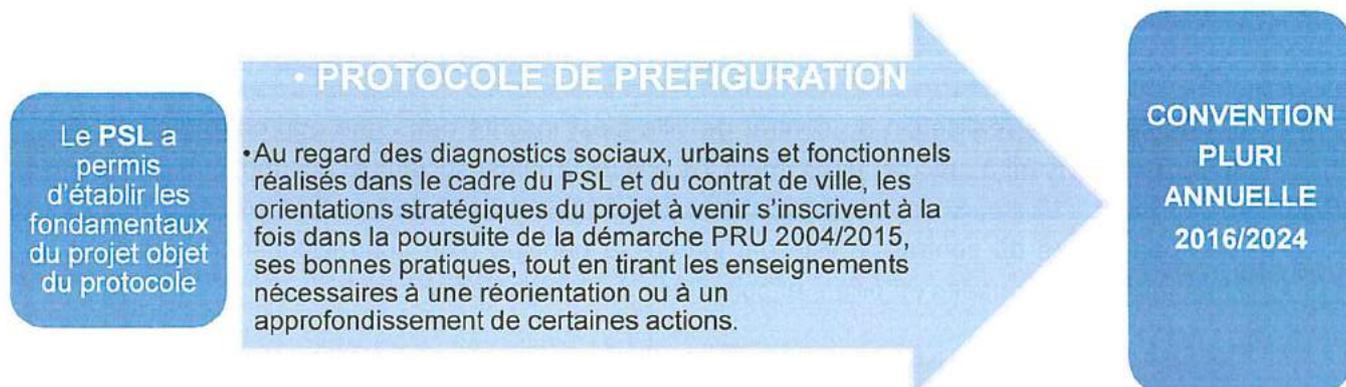
Les partenaires du contrat de ville ont intégré le principe d'un contrat construit autour de thématiques regroupées en piliers et complétées de 3 axes transversaux :

LES AXES TRANSVERSAUX		
"Lutter contre la précarité qui s'enracine dans l'isolement"		
"Ouvrir des perspectives aux habitants des quartiers"		
"Lutter contre toutes formes de discrimination"		
Le pilier Cohésion sociale Favoriser le développement éducatif et la réussite scolaire Construire un projet social partagé et fédérer les acteurs sociaux Etoffer l'offre de santé du quartier prioritaire Renforcer la sécurité, la prévention et l'accès au droit Lutter contre les discriminations et renforcer l'accès au droit et la citoyenneté	Le pilier cadre de vie, renouvellement urbain et habitat Poursuivre le développement urbain et la diversification de l'habitat Poursuivre la démarche de gestion urbaine de proximité au bénéfice des habitants du vert-bois et pour assurer une meilleure attractivité	Le pilier développement économique et emploi Soutenir le développement économique au profit des habitants du vert-bois Développer l'emploi et les parcours d'insertion des habitants du quartier du vert-bois

Le protocole de préfiguration s'inscrit dans la continuité du projet de renouvellement urbain 2004/2015 et des évolutions qui ont ponctué sa réalisation :

- **la convention initiale** signée en novembre 2004 et ses avenants successifs ;
L'avenant de clôture a permis au porteur de projet de s'engager d'ores et déjà dans cette continuité grâce à l'inscription de la première phase de la restructuration du site du centre commercial du Vert-Bois.

- **le Plan stratégique local** daté de mars 2014 et partagé avec l'ANRU, la délégation locale de l'Agence et les signataires de la convention ;
- **les orientations stratégiques fixées dans le contrat de ville** présenté ci-dessus, signé en juin 2015.



Le protocole a donc pour objectif de présenter les tenants et aboutissants de la poursuite du projet 2015-2024 mais également les éléments à approfondir afin de finaliser l'intervention sur le quartier du Vert-Bois.

Il augure la poursuite du projet formalisé avec l'ANRU dans la cadre d'une prochaine convention pluriannuelle d'objectif dont la signature pourrait être envisagée avant le 31/12/2016.

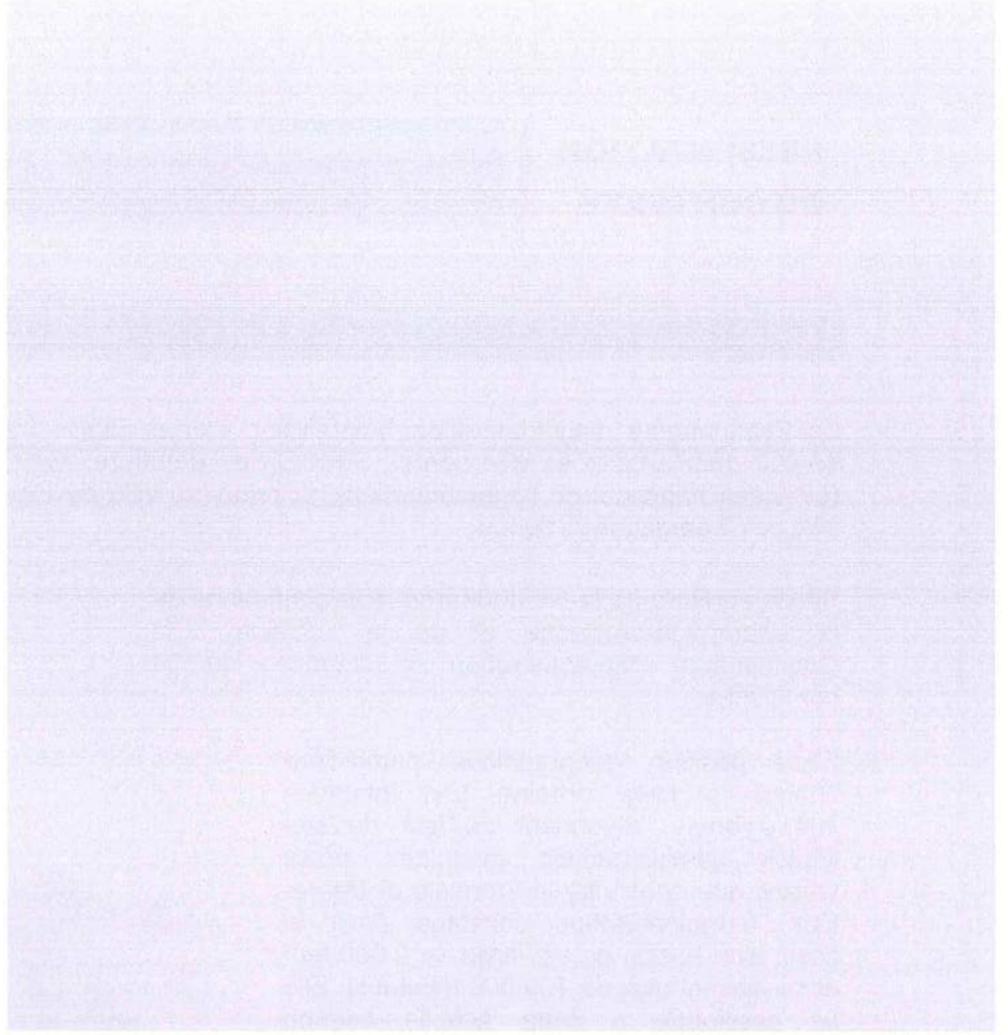
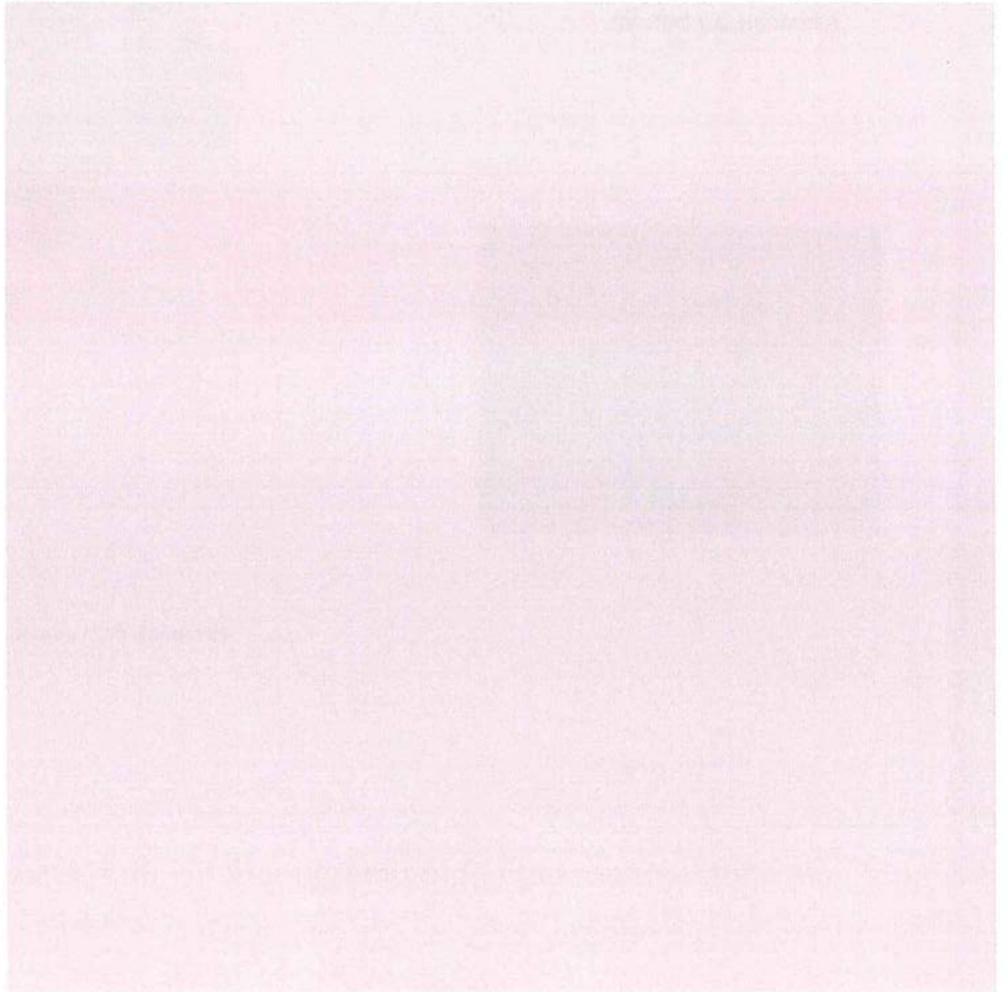
Le schéma suivant présente les grands principes de cette continuité du projet développé pour le Vert-Bois depuis le début des années 2000 jusqu'en 2025.

LES PRINCIPES DU PROJET POUR LA PERIODE 2016-2024 : POURSUIVRE L'INTERVENTION AFIN DE FINALISER LA MUTATION DU QUARTIER DU VERT-BOIS



Le Vert-Bois
Un quartier comme les autres : retour au droit commun

1994-2000 : expérimentation du contrat de ville 1996 : Zone Franche Urbaine
1999 : Saint-Dizier parmi les 50 sites pilotes des grands projets de ville (signature du CPV en 2001)
2000-2013 : poursuite contrat de Ville puis CUCS/ programme de relance éducative
Réalisation des études urbaines et élaboration du schéma directeur
2004 : signature de la convention initiale ANRU 2013 : zone de sécurité prioritaire



PRESENTATION DU CONTEXTE

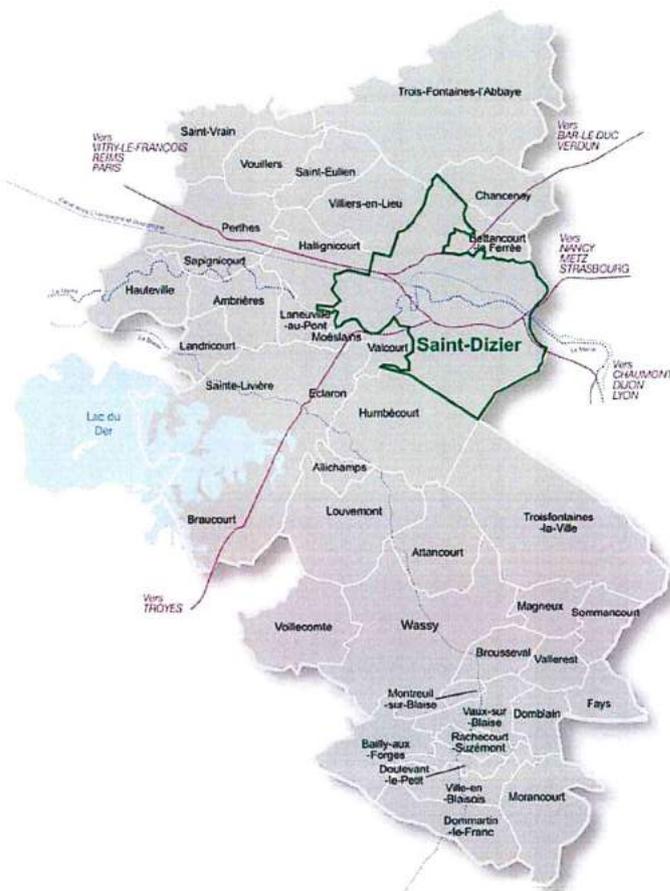
L'AGGLOMERATION SAINT-DIZIER, DER ET BLAISE

SAINT-DIZIER, DER & BLAISE, UNE AIRE URBAINE AU CŒUR DE LA GRANDE REGION EST

La Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der et Blaise totalise aujourd'hui près de 45 000 habitants et sa ville centre, Saint-Dizier, demeure, avec plus de 25 000 habitants (57% des habitants de l'agglomération), la première ville de Haute-Marne et la cinquième ville de Champagne-Ardenne.

Située au Nord de la Haute-Marne, à la confluence de la Champagne-Ardenne et de la Lorraine, la Communauté d'agglomération se compose de 39 communes.

Cette position géographique particulière confère à l'aire urbaine une influence interrégionale, rayonnant au-delà de ses limites administratives jusqu'aux pôles voisins que sont Vitry-le-François et Bar-le-Duc. L'Agglomération constitue ainsi le cœur d'un bassin de vie large de 2 000 km² et réunissant plus de 150 000 habitants. Elle se positionne à cette échelle comme premier pôle d'emploi mais également comme principal pôle commercial et de services du bassin.



CHIFFRES

5^{ème} Agglomération de
Champagne-Ardenne
500 km² de superficie
39 communes réparties sur
2 départements
44 787 habitants

Périmètre de la communauté d'agglomération de Saint-Dizier,
Der et Blaise

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COMPREND LES COMMUNES SUIVANTES :

NOM COMMUNE	POPULATION MUNICIPALE MILLESIMÉE 2013 (EN VIGUEUR 1ER JANVIER 2016)
Alichamps	373
Ambrières	217
Attancourt	248
Bailly-aux-Forges	133
Bettancourt-la-Ferrée	1 722
Brousseval	733
Chancenay	1 055
Domblain	88
Dommartin-le-Franc	227
Doulevant-le-Petit	40
Éclaron-Braucourt-Sainte-Livière	2 072
Fays	81
Halignicourt	285
Hauteville	247
Humbécourt	817
Landricourt	162
Laneuville-au-Pont	190
Louvemont	719
Magneux	182
Moëslains	429
Montreuil-sur-Blaise	150
Morancourt	137
Perthes	552
Rachecourt-Suzémont	108
Saint-Dizier	25 626
Saint-Eulien	467
Saint-Vrain	211
Sapignicourt	384
Sommancourt	63
Trois-Fontaines-l'Abbaye	210
Troisfontaines-la-Ville	442
Valcourt	620
Valleret	53
Vaux-sur-Blaise	380
Ville-en-Blaisois	164
Villiers-en-Lieu	1 555
Voillecomte	512
Vouillers	242
Wassy	2 891
TOTAL	44 787

Le périmètre de l'agglomération s'est agrandi par vagues successives depuis 2012. L'actualisation du Schéma départemental de coopération intercommunale prévue dans le cadre de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi Notre, prévoit un élargissement majeur du territoire en 2017 : de 39 à plus de 60 communes portant la population de l'agglomération à 60 000 habitants environ.

LA COOPERATION INTERCOMMUNALE EN REPONSE AUX ENJEUX TERRITORIAUX

Le territoire s'est engagé depuis 15 ans dans une démarche nécessaire de mutualisation des politiques et des actions afin d'optimiser leur mise en œuvre et l'efficacité de l'action publique.

2001- Création des intercommunalités

Saint-Dizier, Der et Perthois. La coopération intercommunale sur le bassin de Saint-Dizier se structure autour de la dynamique économique. Le premier projet d'aménagement partagé porte ainsi sur le développement économique et l'initiation d'une zone d'activités d'importance.

Val de Blaise. Wassy se positionne en ville centre d'un territoire qui s'organise autour des services et de l'animation en milieu rural.

2012- Fusion

Les deux intercommunalités fusionnent ; le périmètre nouvellement créé englobe également 4 communes isolées. La Communauté de communes Saint-Dizier, Der et Blaise compose ainsi un espace sans enclave rassemblant des territoires aux valeurs et identités communes d'un point de vue industriel, économique, touristique et culturel.

2013- Elargissement interdépartemental

Appartenant à un même bassin de vie, 7 communes marnaises délibèrent en faveur de l'intégration au territoire intercommunal, qui s'étend par conséquent au Nord, définissant le périmètre actuel de la collectivité.

2014- Passage en agglomération

L'intercommunalité change de statut pour devenir une Communauté d'agglomération. Cette transformation s'accompagne d'une évolution des compétences déléguées à l'intercommunalité. Outre le développement économique, la Communauté d'agglomération se dote de nouvelles compétences obligatoires comme celles liées aux transports des personnes, aux actions d'insertion sociale et économique, ou volontairement transférées comme la gestion des équipements culturels et sociaux.

L'Agglomération met en œuvre ses compétences dans une logique de modernisation de l'action publique (avec notamment une maîtrise fine de ses dépenses de fonctionnement qui laisse de réelles possibilités d'investissement pour le territoire) et de poursuite de la mutualisation des services initiée lors de la fusion.

2016 - Vers une nouvelle évolution

Le contexte législatif actuel constitue une opportunité de nouvelle évolution de la collectivité en matière :

- de périmètre afin d'étendre l'aire d'intervention de l'Agglomération à un territoire proche de celui de son bassin de vie (de 39 à 62 communes dans le cadre de la mise en œuvre du schéma de coopération intercommunale);
- de dynamique de projet grâce à l'élaboration du schéma de cohérence territoriale et du Plan Local d'urbanisme intercommunal et intégrateur.

Elaboration du schéma directeur pour le quartier du Vert-Bois -2002
Signature de la convention initiale ANRU - novembre 2004



Approbation du Programme Local de l'Habitat - décembre 2012
Elaboration du Plan Stratégique Local du Projet de Renouvellement Urbain



Partage du PSL avec l'ensemble des signataires de la convention ANRU - mars 2014
Mise à jour du PLH suite à l'extension du périmètre



Elaboration du contrat de Ville - signé en juin 2015
Lancement de l'élaboration du Plan de Déplacement Urbain



Arrêt du périmètre du SCOT - septembre 2015
Création du syndicat mixte Nord Haute-Marne - décembre 2015
Prescription du PLUI intégrateur de la communauté d'agglomération - mars 2016

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION : LES GRANDS ENJEUX IDENTIFIES ET LES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE POUR Y REPENDRE

Les réflexions et la mise en œuvre des politiques structurantes en matière d'aménagement du territoire sont assurées à l'échelle de l'agglomération ; elles répondent aux enjeux suivants :

CADRE DE VIE ET MUTATION URBAINE

- Poursuivre les démarches de renouvellement urbain (logements adaptés, mixité fonctionnelle, traitement des espaces délaissés, etc.) pour améliorer l'image globale de la ville, et sa réappropriation par les habitants de l'ensemble du territoire, reconstruire l'unité urbaine.
- Terminer la rénovation du quartier du Vert-Bois en conservant le même niveau d'exigences que pour le PRU 1.
- En cohérence avec les objectifs du PLH, construire davantage et différemment pour apporter des réponses au problème du déficit démographique à l'échelle de l'agglomération et de mixité sociale à l'échelle du quartier prioritaire.
- Répondre aux besoins en logements pour tous : rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle de l'agglomération.
- Poursuivre la mise en œuvre de démarches de planification intercommunale.

LEVIERS D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

- Poursuivre la dynamisation de l'économie locale, favoriser la mise en réseau des acteurs du tissu économique et développer l'esprit d'entreprise en soutenant les initiatives individuelles et collectives.
- Réussir à saisir les opportunités offertes par les nouvelles implantations économiques : développer la sous-traitance, encourager l'installation de nouveaux actifs sur le territoire, etc.
- Définir une stratégie de développement touristique contribuant à l'économie mais aussi à l'image du territoire, nécessitant en particulier une meilleure structuration de l'offre locale.
- Développer les interactions et complémentarité entre Saint-Dizier et les polarités touristiques avoisinantes : le lac du Der (vers la construction d'une destination touristique), le patrimoine historique barrois, les coteaux de Champagne, les grands lacs réservoirs du Bassin de la Seine, etc.

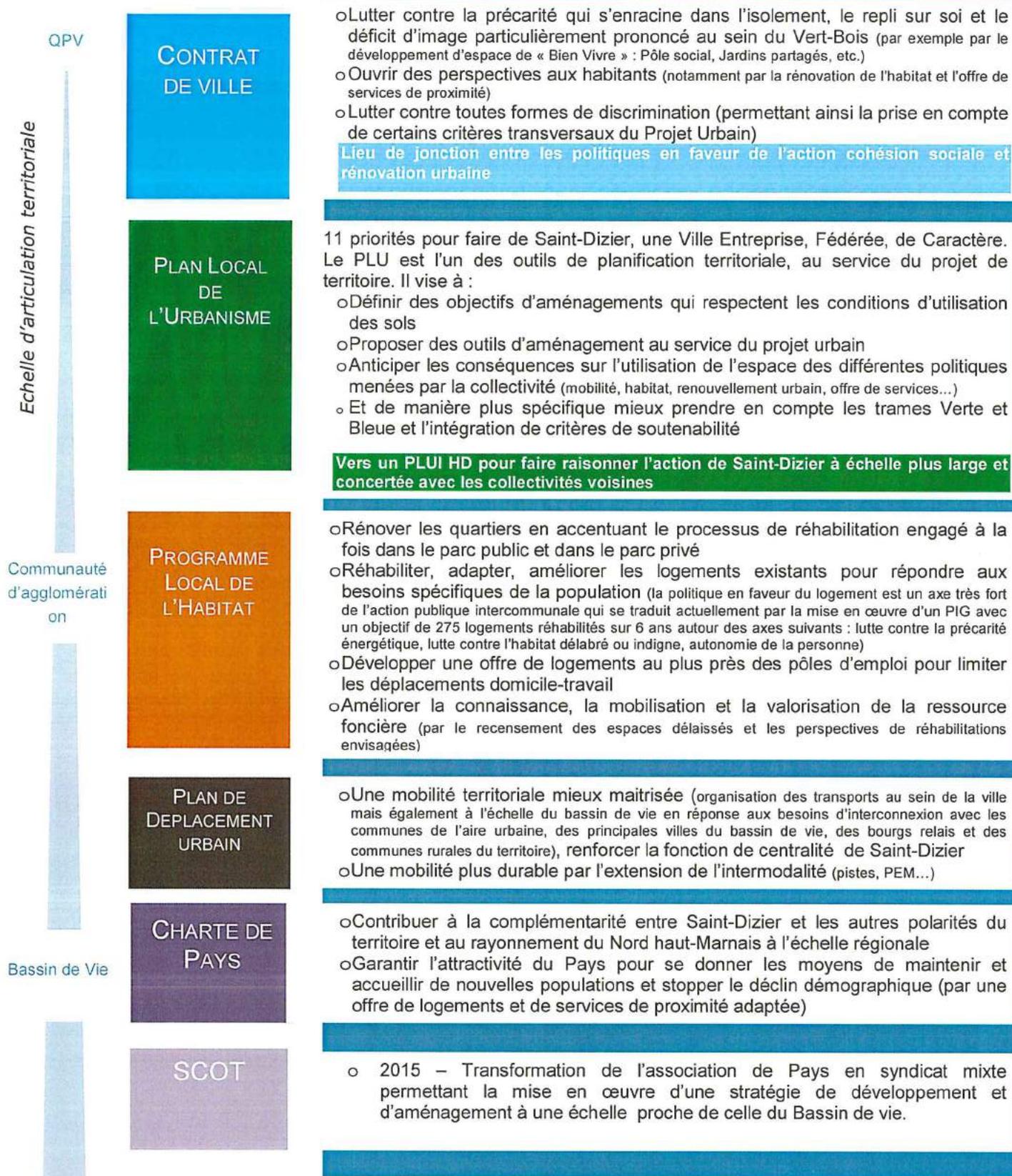
MOBILITE URBAINE ET TRANSITION ENERGETIQUE

- Développer une offre de transport qui permette d'une part d'accompagner la redynamisation du territoire et d'autre part de répondre aux besoins des populations captives (revenus modestes, éloignement des zones d'emplois, vieillissement).
- Proposer des solutions alternatives pour réduire la dépendance à la voiture individuelle sur les déplacements de courtes distances.
- Améliorer la connaissance relative aux enjeux énergétiques et d'émission de GES pour identifier et agir sur les postes de réduction des consommations énergétiques.

COHESION ET INCLUSION SOCIALE

- Poursuivre et intensifier les démarches en faveur de la mixité fonctionnelle des espaces pour favoriser la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération.
- Répondre aux besoins spécifiques des habitants des quartiers de la géographie prioritaire.
- Accompagner le développement des équipements structurants pour mobiliser les publics captifs, plus fragiles.

DES PRIORITES PARTAGEES



PRESENTATION DU CONTEXTE

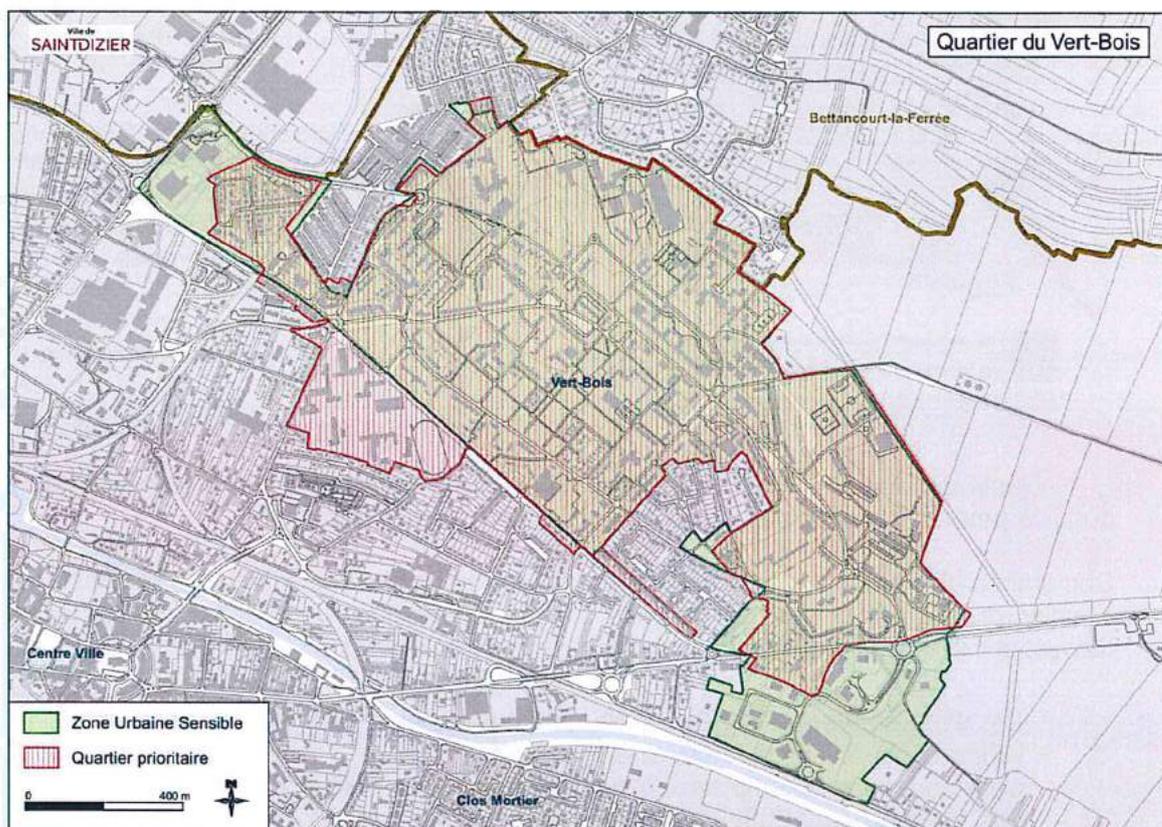
LE QUARTIER PRIORITAIRE VERT-BOIS

La géographie prioritaire définie par la loi pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 redessine la carte des quartiers abritant les ménages à bas revenus.

Le périmètre du QPV diffère peu de celui de la zone urbaine sensible sur laquelle a été porté le PRU 2004/2014.

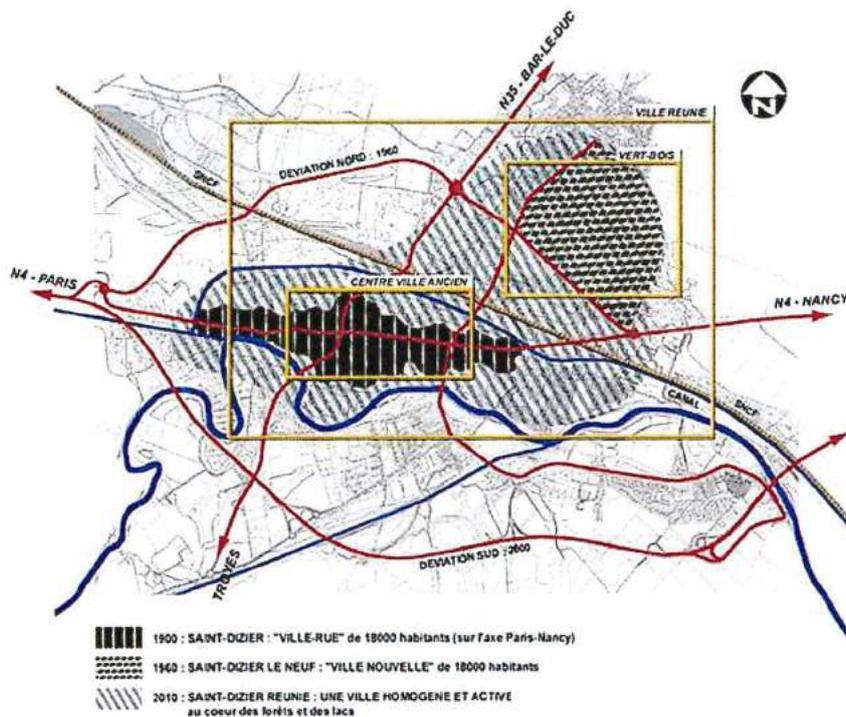
CHIFFRES

1/5 de la population de
l'agglomération
8 300 € : revenu médian
80 % de logements locatifs sociaux
36 % de moins de 25 ans
60,2 % : Taux d'activité



La nouvelle géographie prioritaire identifie également deux quartiers de veille à Saint-Dizier : le quartier de La Noue et le quartier du Grand L'achat.

Le projet de renouvellement urbain de Saint-Dizier s'est articulé autour d'une volonté centrale : « RECONSTRUIRE L'UNITE DE LA VILLE EN METTANT FIN A UN URBANISME D'EXCLUSION ».



La réalisation du projet de renouvellement urbain a permis de fixer plusieurs objectifs qui ont guidé l'ensemble des projets de Saint-Dizier :

- L'objectif d'une **transformation de l'image de la ville** au bénéfice de son attractivité qui conduit à intervenir sur la qualité de l'espace public, sur le repositionnement des équipements sportifs ou culturels pour un rayonnement à l'échelle de l'agglomération et sur la qualité et la diversité de l'offre de logements,
- L'objectif de la **refonte des liens inter-quartiers** autour de l'**atténuation des ruptures**, du juste **positionnement des équipements et services** de proximité.

Ces grands objectifs ont été déclinés à travers la réalisation d'actions qui ont concernées le quartier du Vert-Bois mais aussi ses franges immédiates, espaces stratégiques pour développer des continuités d'usages et des liens avec le reste de la ville :

- **Le désenclavement** grâce à la mise en œuvre d'opérations qui atténuent les ruptures entre le centre-ville et le Vert-Bois.
Cela concerne la suppression des ouvrages de la RN4 mais également le devenir des rives du canal ainsi que la requalification des liens majeurs Nord/Sud tels que l'avenue du Général Sarrail, l'axe Barbaux/ Anatole France, l'avenue Kennedy et son prolongement vers l'avenue de Parchim.
- **Le renouvellement de l'offre de logements** dans le Vert-Bois et sur le reste du territoire (intervention dans différents secteurs stratégiques du quartier en associant à la diversification de l'offre d'habitat la déconstruction et la « résidentialisation »).

- **Le développement de l'attractivité du territoire.** Le changement d'image du quartier du Vert-Bois repose à la fois sur les qualités intrinsèques du site (la pente, la forêt, les jardins, ...), sur les espaces publics de qualité et sur le repositionnement de l'offre d'équipements et de services (équipements de loisirs, services publics, commerces, etc.).

TABLEAU SYNTHETIQUE : SITUATION DU QUARTIER ET ACTIONS INSCRITES DANS LE PROJET D'ENSEMBLE 2004/2014			
SITUATION DU QUARTIER EN 2004 (DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION INITIALE ANRU) :		SITUATION DU QUARTIER EN 2013	
Commune de Saint-Dizier en 2004 (population totale)	30 836 habitants	Commune de Saint-Dizier en 2013 (données en vigueur au 1 ^{er} janvier 2013 - population totale)	26 549 habitants
Vert-Bois (en 2006)	12 354 habitants (soit 40% de la population communale)	Vert-Bois (données révisées 2011)	8 531 habitants (soit 32% de la population communale)
Localisation	Quartier construit sur les coteaux Nord Est de la commune, séparé d'elle par le canal de la Marne, la voie ferrée et la nationale 4	Localisation	Quartier construit sur les coteaux Nord Est de la commune dont la connexion avec le reste de la Ville a été améliorée grâce à l'effacement de la nationale 4 et l'ensemble du remaillage de trame viaire.
Logements sociaux	5 324 logements dont 4893 logements locatifs sociaux construits à 95% construits entre 1949 et 1974	Logements sociaux	4 400 logements dont 4 040 logements locatifs sociaux
ACTIONS DU PRU			
Démolition	921 logements représentant 17 immeubles		
Reconstruction	497 logements sociaux répartis comme suit : - 347 logements sociaux par l'Office Public de l'Habitat - 110 logements sociaux par l'Effort rémois - 40 logements sociaux par le Foyer Rémois		
Réhabilitation	602 logements représentant 6 immeubles		
Résidentialisation	1 450 logements représentant 25 immeubles		
Diversification	32 locatifs libres (FONCIERE LOGEMENT) sur 44 envisagés dans la convention Lotissement communal PARCHIM (23 parcelles)		
Restructuration espace public	Effacement de la route nationale 4, requalification urbaine, création de voirie et d'espaces publics de loisirs		
Implantations équipements / activités	Centre culturel LES FUSEAUX, Coulée verte LA BUSE, Parc sportif PERGAUD, restructuration de la carte scolaire (démolition – rénovation de groupements scolaires -création du groupe scolaire Jean de la Fontaine, collèges Anne Frank et Luis Ortiz), implantation du centre de tri postal, du centre des impôts, de commerces et services, de la Pépinières d'entreprises, de l'incubateur de projet, de l'EHPAD, d'une maisons-relais, d'un ITEP et d'un pôle santé		

LE DIAGNOSTIC DU QPV

LES ACQUIS ET LES POINTS DE FRAGILITE DU PROJET 2004/2014 L'INTEGRATION DU QUARTIER DANS LA VILLE

// LES ACTIONS REMARQUABLES DE LA TRANSFORMATION DU QUARTIER / Les objectifs assignés au PRU 2004/2015 consistaient prioritairement à désenclaver le quartier, Renouveler l'offre de logement, Développer l'attractivité du quartier

-Désenclaver le quartier.

Cette intervention est symbolisée par l'effacement de la RN4.

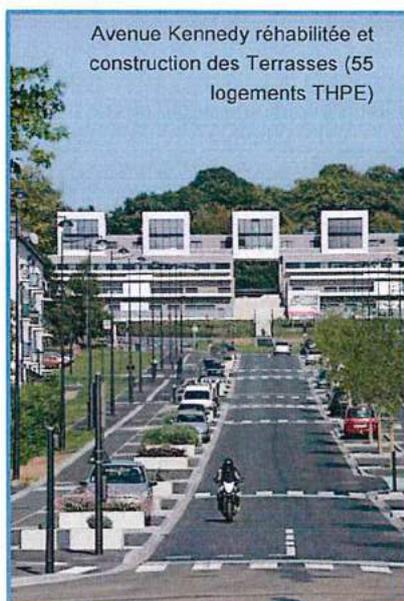
Cette opération a profondément marqué l'esprit de l'ensemble des bragards et participé activement à l'amorce du changement d'image et de vocation du Vert-Bois. Cependant si la frontière physique a partiellement disparu, l'enjeu pour l'avenir est bien de faire disparaître la frontière psychologique ancrée dans la mémoire collective des habitants.



Vue aérienne de la RN 4 avant le PRU



L'avenue Edgard
PISANI en 2010



Avenue Kennedy réhabilitée et construction des Terrasses (55 logements THPE)

La refonte de l'espace public en lien avec un nouveau découpage foncier

Cette refonte a permis d'introduire un retour au droit commun de la ville en matière de desserte mais aussi de statut foncier et de gestion.

Le dessin du nouveau parcellaire marque la rupture là où l'espace public était auparavant la seule résultante de la desserte d'un vaste programme de logements sociaux monobailleur.

Cela a introduit une qualité de l'espace public entièrement renouvelé jouant sur les tracés existants, la pente et la facilité des continuités Nord/Sud.

Le travail de régularisation foncière a permis de restaurer la lisibilité entre espaces publics et espaces privés.

-Renouveler l'offre de logement. L'intervention sur le logement, marquée par de nombreuses démolitions (financées ou pas par l'ANRU) et par la reconstruction de nouveaux logements, en majorité individuels et intermédiaires, a modifié la physionomie du quartier. Le PRU a en outre permis d'attirer deux autres bailleurs sur le quartier et ainsi rompre avec le principe du monobailleur. L'intervention de Foncière Logement marque également cette diversification.



Les nouveaux logements près de La BUSE et le long de PISANI

-Développer l'attractivité du quartier. L'atteinte de cet objectif a été recherchée grâce à l'implantation de services et d'équipements attractifs à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité et la construction et/ou la restructuration de différents équipements scolaires sur le quartier (de l'école maternelle au Lycée Bac+3). Cette étape franchie, l'intervention sur le centre commercial Allende devient possible et nécessaire.



Le parc sportif PERGAUD : un espace dédié au sport utilisé par les habitants du Vert-Bois et les associations de l'ensemble de la ville



Le parc du Foirail : exemple de la refonte qualitative des espaces publics, il propose un espace ludique pour les enfants et de détente pour les habitants



Le centre culturel LES FUSEAUX a ouvert ses portes pour la saison culturelle 2014/2015 de l'agglomération



Le groupe scolaire Jean de La Fontaine

III/ DESSERTE ET MOBILITE

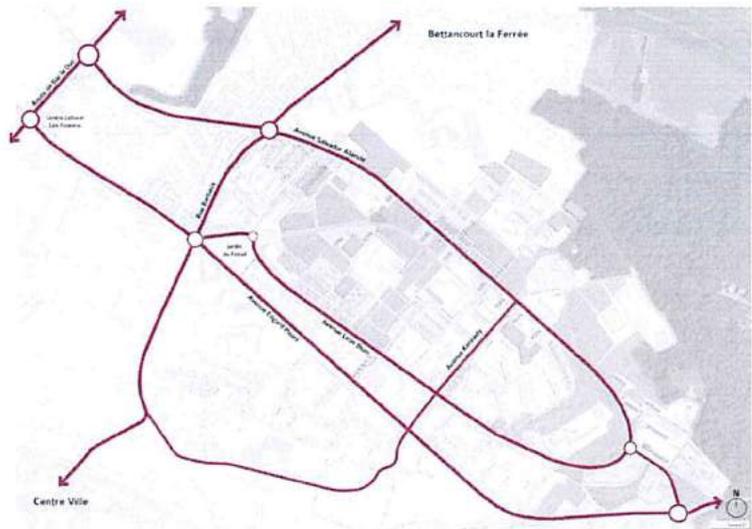
Le quartier du Vert-Bois est situé sur le coteau Nord de la Ville de Saint-Dizier. C'est un quartier étendu qui couvre environ 100 hectares du territoire communal bragard.

-Infrastructure routière et mobilité douce

Situé à 1,5 km du cœur de ville pour sa partie la plus proche et à 3,5 km pour la partie la plus éloignée, le quartier est bien desservi par les infrastructures de transport.

Il est relié au reste de la ville par un maillage de voies structurantes qui ont été requalifiées dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Les axes structurants requalifiés ont été aménagés pour les cycles. Cependant, certains cheminements sont à compléter.



-Transports collectifs



Il est desservi par 2 des 3 lignes régulières du réseau de bus urbain. Ces deux lignes relient le quartier au centre-ville mais également à l'ensemble des zones d'activités et commerciales de la Ville ainsi qu'aux établissements scolaires.

La fréquence du passage des bus est d'une demi-heure.

Le quartier est également desservi par une ligne de transport à la demande.

III/ LES AXES DE DEVELOPPEMENT EN TERME D'ORGANISATION URBAINE

Certains secteurs du quartier ont été peu ou pas impactés par le PRU. Ces éléments sont à la fois source d'incompréhension des objectifs du PRU engagés et cause d'un sentiment d'inachèvement. Ils sont aussi perçus comme une des raisons du manque d'attractivité du quartier.

-Des secteurs dont le traitement doit être finalisé qu'il s'agisse du centre commercial ou de parcelles en friche.



← Le centre commercial a été peu impacté par a première phase du PRU ; L'avancement du projet d'ensemble a permis au porteur de projet d'inscrire une première phase de requalification du site dans la convention ANRU en cours. Il s'agit de mener les acquisitions et la démolition du site afin de pouvoir le reconfigurer ensuite.

Par ailleurs, les démolitions supplémentaires opérées par l'OPH (353 logements démolis en sus des 608 logements démolis dans le programme ANRU) ont entraîné la libération de parcelles libres sans vocation déterminée à court et moyen terme. Afin de ne pas dévaluer les aménagements réalisés aux alentours de ces parcelles, la ville de Saint-Dizier et ses partenaires ont décidé dans le cadre de la charte de Gestion Urbaine de Proximité de procéder au traitement paysager de ces espaces. Néanmoins il est nécessaire de leur donner une vocation pour la suite des interventions.



-La permanence d'une lecture encore unitaire du Vert-Bois et le décalage entre les secteurs requalifiés grâce au PRU et ceux qui n'en ont pas bénéficié en raison d'une densité perçue et d'une monotonie architecturale associée au patrimoine ancien. C'est notamment le cas pour le secteur Est ou du boulevard DUNANT. Ces différences peuvent dévaluer la qualité des aménagements et stigmatiser davantage les secteurs non requalifiés.



Les secteurs Dunant et Est

IV/ SYNTHESE DU DIAGNOSTIC EN TERME D'ORGANISATION URBAINE

Le PRU 2004/2015 a incontestablement transformé le quartier ; Il a permis de constituer le socle des possibles et permettre de poursuivre les interventions à mener afin de faire du quartier du Vert-bois un quartier comme les autres.

Différentes propositions ont été posées par le plan stratégique local et traduites dans le projet proposé au sein du protocole :

1. Définir et identifier de nouveaux secteurs d'intervention prioritaires pour poursuivre la transformation et permettre le changement d'image :
 - en priorité le centre commercial et ses abords, le boulevard Dunant, le secteur Est, la gestion des emprises foncières libres
2. Infléchir la stratégie d'intervention et le projet urbain en raison d'un contexte différent selon aussi deux enjeux :
 - trouver une complémentarité des actions et des projets à l'échelle de la ville mais aussi à l'échelle de l'agglomération en lien avec les propositions du PLH,
 - considérer la déprise et les risques de celle-ci à l'échelle du quartier.
3. Poursuivre une démarche proposant de rompre avec la perception unitaire et homogène du grand ensemble au profit de son attractivité, conformément avec le Projet d'Aménagement de de Développement Durables du PLU de Saint-Dizier.
4. Poursuivre les actions d'accompagnement du projet urbain en matière de gestion globale du projet, gestion urbaine de proximité et de stratégie territoriale de sécurité et de prévention.

LE DIAGNOSTIC DU QPV

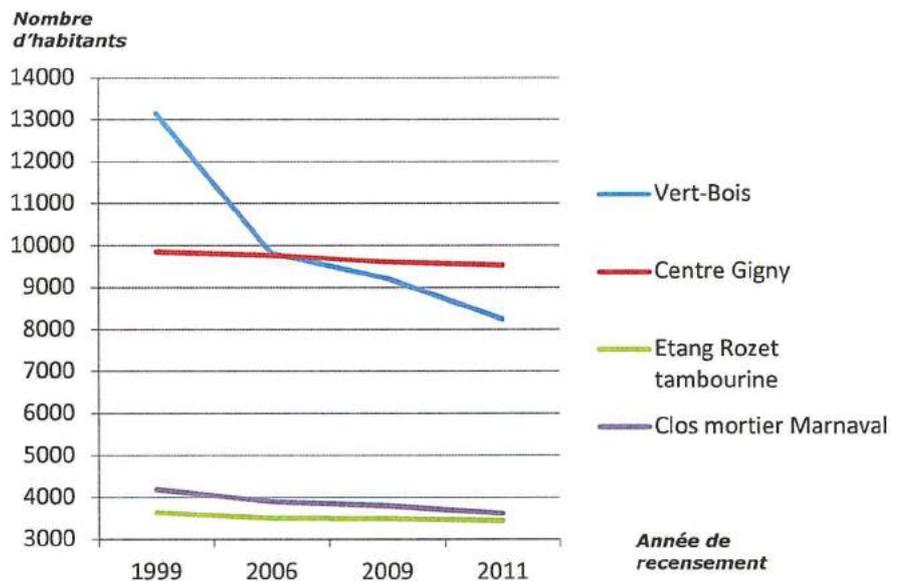
LES ACQUIS ET LES POINTS DE FRAGILITE DU PROJET 2004/2014

DYNAMIQUE SOCIO DEMOGRAPHIQUE
DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET IMPACT SUR LA
DYNAMIQUE DE PEUPLEMENT

I/ LA POPULATION DIMINUE, ET CE INDEPENDAMMENT DES DEMOLITIONS OPEREES SUR LE QUARTIER.

Les données infra communales disponibles en matière de recensement de la population démontrent que la population du Vert-Bois diminue depuis la fin des années 2000. Ce phénomène s'observe indépendamment des démolitions opérées sur le quartier (en effet, le relogement des immeubles démolis ayant été organisé en amont de leur démolition, la majorité des logements étaient vacants ; de plus, la politique de rénovation ayant privilégié une reconstruction de l'offre nouvelle sur site, ou à ses franges immédiates, la population dont le logement a été démolit est majoritairement restée sur le quartier (exception faite d'une faible proportion de départs spontanés).

La diminution de la population est une constante depuis 1999 pour la ville mais elle est accentuée sur le quartier du Vert-bois dû à la perduration de sa mauvaise image et à son manque d'attractivité, notamment en matière résidentielle causée par l'omniprésence du parc social.



Ainsi, entre 1999 et 2007 le Vert-Bois a connu une baisse de sa population de 27%. Cette baisse se tasse entre 2007 et 2011 : la population du Vert-Bois a décliné de 6 % pendant cette période.

Cette baisse de population explique pour une très grande part (82%) la baisse de la population bragarde.

Regroupement selon découpage IRIS (INSEE)	Année de recensement / nombre d'habitants	1 999	2 006	solde 1999/2006	2 009	2 011	solde 2006/2011	part de chaque territoire dans la perte de population municipale entre 2006 et 2011	solde 1999/2011	part de chaque territoire dans la perte de population municipale entre 1999 et 2011
Vert-Bois		13 148	9 810	-3 338	9 210	8 242	-1 568	73% de la perte	-4 906	82% de la perte
Centre Gigny		9 853	9 766	-87	9 605	9 523	-243	11% de la perte	-330	5% de la perte
Étang Rozet tambourine		3 642	3 500	-142	3 493	3 440	-60	3% de la perte	-202	3% de la perte
Clos mortier Marnaval		4 193	3 896	-297	3 804	3 619	-277	13% de la perte	-574	10% de la perte
TOTAL population		30 836	26 972	-3 864	26 112	24 825	-2 148		-6 011	

II/ LA POPULATION DU QUARTIER A VIEILLI ET A CONTINUE DE S'APPAUVRIR

Evolution de la population de plus de 60 ans et de moins de 25 ans au Vert-Bois 1999-2011 :

	1999		Données révisées 2011	
plus de 60 ans	1 626	13%	1 425	17%
moins de 25 ans	4 949	40%	3 106	36%

Entre 1999 et 2011 est observée une **perte de 4 points des moins de 25 ans**, tandis que **les personnes de plus de 60 ans augmentaient elles de 4 points**.

Par ailleurs, la baisse démographique s'est accompagnée d'une chute de la part des actifs occupés dans la population active totale (le taux d'activité n'est plus que de 60% en 2011 dans le quartier du Vert-Bois, soit une chute de près de 7 points, alors même que celui de la ville de Saint-Dizier est resté, entre 1999 et 2009, quasiment stable).

Evolution de la population active- Vert-Bois /Ville :

	Vert-Bois		Ville	
	1999	Données révisées 2011	1999	2009
Population totale 15-59 (RP 1999) et 15-64 ans (RP 2011)	7 752	5 562	19 838	16 653
Population active 15-59 (RP 1999) et 15-64 ans (RP 2009)	5 183	3 347	13 209	11 183
Taux d'activité	66,9%	60,2%	66,6%	67,2%

Sources : Données RP INSEE 1999 et 2007, issues du PLU de Saint-Dizier + Fiche INSEE "Estimations de population par quartier"- ZUS du Vert-Bois- données révisées Mars 2011

Enfin, en 2009, **44% des demandeurs d'emplois de la Ville étaient résidents dans le quartier du Vert-Bois**. Si ce taux reste conséquent, notons qu'il a diminué par rapport à 1999 (58%).

Evolution revenu fiscal médian et disparité Vert-Bois / unité urbaine :

	Vert-Bois		Unité urbaine de Saint-Dizier	
	2005	2009	2005	2009
Revenu fiscal médian	8 011	7 907	13 872	15 149
Part de la population à bas revenus	37,7%	36,4%	15,5%	14,1%

Le revenu fiscal médian des habitants du Vert-Bois a baissé entre 2005 et 2009, de 8 011 Euros à 7 907 Euros. Notons de plus la disparité des revenus entre le quartier et le reste de l'aire urbaine puisque l'écart entre le revenu médian du Vert-Bois et celui de l'unité urbaine de Saint-Dizier s'est creusé passant de 5 771 € à 7 242€.

III / L'OBSERVATION DE LA VACANCE

Au démarrage de l'opération de rénovation urbaine en 2003 le patrimoine de l'OPH comptait entre 12 et 13% de vacance.

Près de la moitié des logements démolis étaient vacants. Cependant, malgré les démolitions réalisées, le taux de vacance sur le quartier reste important et a même légèrement augmenté atteignant 14%¹ au 31/05/2012 (source : OPH).

L'explication de ce taux de vacance peut être partiellement expliquée par l'inadaptation et l'obsolescence d'une partie du parc de l'OPH qui n'est plus adapté à la demande, renforcée par la prédominance de la maison individuelle sur le territoire de Saint-Dizier et de son aire urbaine.

Le plan stratégique de l'OPH prévoit la démolition d'ici 2017 de 466 logements, dont 109 vacants, ce qui ferait baisser le taux de vacance de 1,3 points le portant à 13%. Le taux de logements supérieurs au T4 resterait important, passant de 40% à 38%.

IL S'AGIT DONC DE POURSUIVRE LES DEMOLITIONS ET LE RENOUVELLEMENT DU PARC.

IV/L'EFFET DU PRU SUR LA STRUCTURE DU PARC LOCATIF SOCIAL

	1999 (INSEE-ZUS Vert-Bois)		2012 (exploitation données OPH patrimoine dans le Vert-Bois + opérations neuves Effort Rémois et Foyer Rémois livrées)	
	Nb	Taux	Nb	Taux
T1	324	7%	242	6%
T2	873	18%	984	24%
T3	1 503	31%	1 303	32%
sous total T1 à T3	2 700	55%	2 529	62%
T4	1 383	28%	1 085	27%
T5	680	14%	398	10%
T6 et plus	130	3%	28	1%
sous total T4 et plus	2 193	45%	1 511	38%
Total	4 893	100%	4 040	100%

Les recensements disponibles avant le démarrage de l'Opération de Rénovation Urbaine sur le quartier du Vert-Bois permettent de dénombrer environ **4 900 logements sociaux** (source : recensement de population 1999).

- Le PRU a permis la **démolition de 608 logements**
 - Par ailleurs, l'OPH a inscrit dans le même temps 353 démolitions dans son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)
- ⇒ Au total ce sont donc **961 logements qui ont été démolis** sur le quartier du Vert-Bois entre 2003 et 2012.
- ⇒ Dans le même temps la **construction de logements neufs** a été engagée sur le quartier, à ses marges ainsi qu'hors site (**506 logements neufs** ont été livrés).

¹ Logements vacants de plus de 6 mois

Il n'y a pas de vacance observée à ce jour sur les opérations neuves.

De plus, les constructions neuves ont permis l'introduction au cœur du quartier du Vert-Bois de maisons individuelles ou individuelles groupées (138 logements OPH et 20 logements Effort Rémois, 11 logements AFL).

LE PRU A PERMIS D'AMORCER LA DIVERSIFICATION DES TYPOLOGIES ET DES PRODUITS SUR LE VERT-BOIS

VI/ SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC EN TERME DE DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET DYNAMIQUE DE PEUPLEMENT –

DES OBSERVATIONS QUI S'INSCRIVENT DANS LES CONCLUSIONS DU PLH

Critère de population

1. Une baisse de la population pour l'ensemble du territoire avec des variations selon les Communes de la communauté d'agglomération
2. Un vieillissement important des structures démographiques. Saint-Dizier et Bettancourt-la-Ferrée présentent une gérontocroissance (variation annuelle des 75 ans et plus) supérieure à 10%, cette classe d'âge comptant pour 10% de la population des deux communes, contre 5 à 8% pour les autres communes.
3. Une baisse rapide de la taille moyenne des ménages avec un desserrement des ménages qui renforce la place des ménages isolés et des couples sans enfant, particulièrement pour la ville-centre. En effet 79% des ménages résidant dans les communes périurbaines sont des ménages familiaux.
4. Des migrations résidentielles au profit des couronnes périurbaines extérieures à la Communauté d'agglomération.
5. Un flux des entrées/sorties sur le territoire communautaire déficitaire avec 3 840 entrants dans la 1ère moitié des années 2000 contre 6 570 sortants privilégiant :
 - les grandes villes proches (Reims, Nancy)
 - les 2ème à 3ème couronnes périurbaines, choix largement soutenu par une accession à la propriété (foncier moins coûteux)
 - pour 38% l'investissement dans un bien immobilier dans le but d'être propriétaire occupant (rareté du foncier à bâtir sur le territoire de l'agglomération)

Critère de logement

1. La moitié des demandes de logements sociaux en premier accès porte sur des T2 et 60% de la demande émane de ménages isolés et sans enfants.
2. Le marché des appartements est recherché mais l'offre observée (annonces immobilières) semble faible.

3. Le marché des terrains à bâtir a représenté $\frac{1}{4}$ des transactions entre 2000 et 2010 et correspond à un segment recherché.
4. Le marché des maisons anciennes reste le cœur du marché local dans le locatif et dans les transactions.
5. Le parc privé présente une fonction d'accueil social comparable à celle du parc public (observations PLH / croisements valeurs biens immobiliers parc privé à louer entre 5 et 7 Euros /m² cc)

A la lumière de ces enseignements, différentes propositions ont été posées par le plan stratégique local et traduites dans le projet proposé au sein du protocole :

1. Une absence de tension sur la demande quantitative de logement locatif social au Vert-Bois qui plaide en faveur d'une « pause » dans la construction neuve de LLS sur le quartier.
2. La réflexion sur les emprises libérées devient donc un élément important de la poursuite du projet.
3. La nécessité du maintien d'une offre de logements à loyers modestes permettant de répondre à la paupérisation constatée d'une partie de la population. Une réflexion sur le montant des loyers qui doit être croisée avec les considérations de coût du foncier, typologie offerte, coût de construction, coût du renouvellement...
4. Une offre de typologies de logements qui doit être mieux adaptée à la demande et qui sous-tend donc la poursuite de la dynamique de renouvellement urbain (démolition et production)
5. Une offre de produits nouveaux susceptibles d'attirer une population nouvelle par :
 - la fabrication d'un parcours résidentiel à travers une offre en accession sociale qui aujourd'hui se fait à l'extérieur du Vert-Bois et de la ville ;
 - la constitution d'une offre de logement individuel à initier et à observer de très près pour en mesurer l'impact et l'intérêt.

LE DIAGNOSTIC DU QPV

LES ACQUIS ET LES POINTS DE FRAGILITE DU PROJET 2004/2014 EQUIPEMENTS, SERVICES, ACTIVITES

II/ L'OBJECTIF DE RECONSTITUTION D'UN SEUL ET MEME TERRITOIRE COMMUNAL ASSIGNE AU PRU 2004/2014 EST EGALEMENT SYMBOLISE PAR LE REPOSITIONNEMENT DE L'OFFRE DES GRANDS EQUIPEMENTS A L'ARTICULATION DES DIFFERENTS QUARTIERS :

Le centre nautique, le centre culturel LES FUSEAUX, le collège Luis ORTIZ, le parc sportif PERGAUD en sont des exemples. Certains équipements, tels que le centre nautique ont été transférés hors du quartier afin d'optimiser leur fonctionnement. Ainsi cet équipement est passé d'une fréquentation très confidentielle à celle d'un équipement structurant et attractif à l'échelle de la Ville et de l'intercommunalité. Le centre culturel, mieux adapté au site a été localisé à l'Ouest du Vert-Bois. Le parc sportif PERGAUD au Nord du quartier accueille les associations sportives de l'ensemble de la ville. La taille de la ville (ville moyenne de 27 000 habitants) et de l'intercommunalité (45 000 habitants) expliquent ces choix, mais ils ont surtout été guidés par la volonté de rompre avec la logique passée consistant à doubler les équipements, en préférant proposer aux habitants du territoire des structures plus performantes.



La construction du complexe sportif Louis Pergaud au Nord du quartier dont la fréquentation dépasse le seul quartier du Vert-Bois. Il s'agit du seul terrain en revêtement synthétique de l'agglomération et il permet d'accueillir des compétitions officielles en tout temps.

Par ailleurs, on observe que les autres équipements sportifs du quartier continuent de présenter des fréquentations importantes.



Les équipements culturels, sportifs et les parcs créés par le biais du PRU sont des supports d'animations et des vecteurs de partenariat entre les différents acteurs du quartier.

II/ LA REFONTE DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Le PRU a constitué l'opportunité d'une refonte de la carte scolaire. Ainsi, ce sont 3 groupes scolaires qui ont été fermés et démolis. Ils ont été compensés par la reconstruction d'un groupe scolaire sur site et par le renforcement et la rénovation de deux autres groupes scolaires préexistants. Un autre groupe scolaire du quartier a été transformé en pépinières d'entreprises, incubateur de projets économiques et en centre social.



Un collège situé hors site et un second situé sur site ont été démolis et remplacés par le nouveau collège Luis ORTIZ livré en 2011. Situé en frange sud du quartier, ce collège permet d'accueillir des enfants des différents quartiers de la Ville (Clos mortier, centre-ville et Vert-Bois notamment).

L'autre collège du quartier (Anne Frank) a été démolit et reconstruit sur site en 2005.

Les abords des deux grands lycées Saint-Exupéry et Blaise Pascal présents dans le quartier ont été réaménagés.

III/LES SERVICES AUX PERSONNES

De nombreux équipements ont été requalifiés, réorganisés ou créés à la faveur du projet d'ensemble de renouvellement urbain.

La crèche municipale, située au bas de la rue Marcel Thill, proche de la surface commerciale Intermarché. La crèche a été sensiblement agrandie et reconfigurée afin d'accueillir des bébés et enfants provenant des divers quartiers de la ville.

L'implantation du pôle santé

Depuis plusieurs années, le territoire de la Communauté d'agglomération Saint-Dizier-Der & Blaise doit faire face à une baisse de la démographie des professionnels de santé qui s'explique en grande partie par des départs en retraite non remplacés.

Sur le quartier du Vert-Bois, deux pôles ont été créés afin de compléter l'accès aux soins et aux services sociaux pour la population :

La structure rue Paul Cézanne est composée comme suit, de :

- 6 médecins généralistes et l'accueil d'internes
- 3 infirmières
- 1 psychothérapeute
- 1 antenne de la Protection Maternelle et Infantile (PMI)
- 1 permanence de la Circonscription d'Actions Sociales (CAS)

La structure Place de l'Europe est composée comme suit, de:

- 1 kinésithérapeute
- 2 sages-femmes

- 1 Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS)
- 1 Service d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés (SAMSAH)

La résidentialisation de la résidence pour personnes âgées Ambroise CROIZAT

Cette résidence de 68 appartements a bénéficié de travaux visant à remplacer l'ensemble des kitchenettes et des salles de bain et à réaménager le foyer réfectoire. Les immeubles ont bénéficié d'un remplacement de menuiseries extérieures. Les espaces extérieurs ont été aménagés.

L'association « SOS Femmes accueil »

Cette association occupe un immeuble de 10 appartements loués par l'OPH. L'association accueille des femmes en situation de fragilité et / ou de danger ainsi que leurs enfants. Cet immeuble a été résidentialisé en lien avec la résidence pour personnes âgées Ambroise Croizat.

L'internat pour l'accueil des enfants et adolescents autistes

La construction de l'internat a été portée par l'Association « Le bois l'Abbesse » et réalisée sous maîtrise d'ouvrage déléguée de l'OPH. Il a été implanté sur l'emprise libérée par la démolition des immeubles Andes et Jura. L'établissement a une capacité d'accueil de 10 enfants et a pour vocation l'hébergement de ces enfants la semaine et pendant les vacances scolaires.

La construction de l'Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique

L'ITEP a ouvert ses portes au printemps 2012. L'établissement est situé avenue de Parchim et participe au développement de ce secteur situé entre le centre-ville et le Vert-bois. « La situation est intéressante car proche des groupes scolaires, des centres d'activités, inscrite au cœur de la ville, en voisinage de futurs logements donc, dans un environnement représentatif de la société où la participation des jeunes de l'ITEP doit se réaliser » indiquait les responsables de cette structure lors de son ouverture.

Transformations de logements en maison-relais

Ce projet porté par l'association « SOS Femmes accueil » a consisté à transformer des logements situés dans l'immeuble JASON en maison relais. Elle accueille des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement et d'exclusion dont la situation sociale et psychologique rend impossible à court ou moyen terme l'accès à un logement ordinaire autonome.

Implantation du point-info énergie et de l'Agence Régionale pour la Construction et l'Aménagement Durable (ARCAD)

L'ARCAD, Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables en Champagne-Ardenne, créée fin 2007, est un centre de ressources, d'expertise et de conseil dédié aux acteurs de la construction et de l'aménagement (maîtres d'œuvre, maîtres d'ouvrage publics et privés, entreprises, artisans, organismes de formation et de recherche...).

IV/ L'ESPACE CREATEURS D'ENTREPRISES

La pépinière d'entreprises

Le contrat de site du bassin de SAINT-DIZIER a mis en évidence, dès 2007, une absence de structure d'accompagnement économique à la création d'entreprises. Véritable créateur de nouvelles activités, la Pépinière d'entreprises est un outil de développement économique

local. Au-delà de l'émergence des entreprises, la sécurisation de leur parcours permettra de pérenniser leur existence.

La pépinière d'entreprise propose aux entrepreneurs :

- un environnement sécurisé
- un lieu d'accueil qui permet aux entreprises d'être hébergées dans des conditions optimales
- un accompagnement par des professionnels de la création d'entreprises relevant de la CCI et de la CMA
- une implantation en Zone franche urbaine (ZFU) qui permet, sous certaines conditions, de bénéficier d'exonérations de charges sociales et fiscales
- une politique tarifaire compétitive toutes charges comprises
- des bureaux meublés et câblés d'une superficie de 20 à 35 m²
- des ateliers câblés et partiellement équipés d'une superficie de 42 à 47 m²
- des salles de réunion d'une superficie de 22 et 56 m²

L'incubateur d'initiatives

L'incubateur est situé au deuxième étage du bâtiment accueillant la pépinière d'entreprises. La mise en œuvre de l'incubateur hébergé au sein de la pépinière d'entreprise est la conséquence du constat établi que l'initiative de l'entrepreneuriat est faible sur le bassin de Saint-Dizier et notamment parmi les actifs inoccupés du territoire (manque de confiance, manque de lisibilité dans les étapes de création, etc...).

Afin de réaliser ces objectifs, la Communauté d'agglomération Saint-Dizier, Der & Blaise propose aux potentiels bénéficiaires de l'incubateur une structure d'accompagnement qui suivra et conseillera les créateurs durant l'intégralité de leur parcours : de la phase d'identification, de sélection, d'émergence et de validation et de l'accompagnement des incubés, jusqu'à la recherche de financements afin de rendre pérennes les activités incubées et développées.

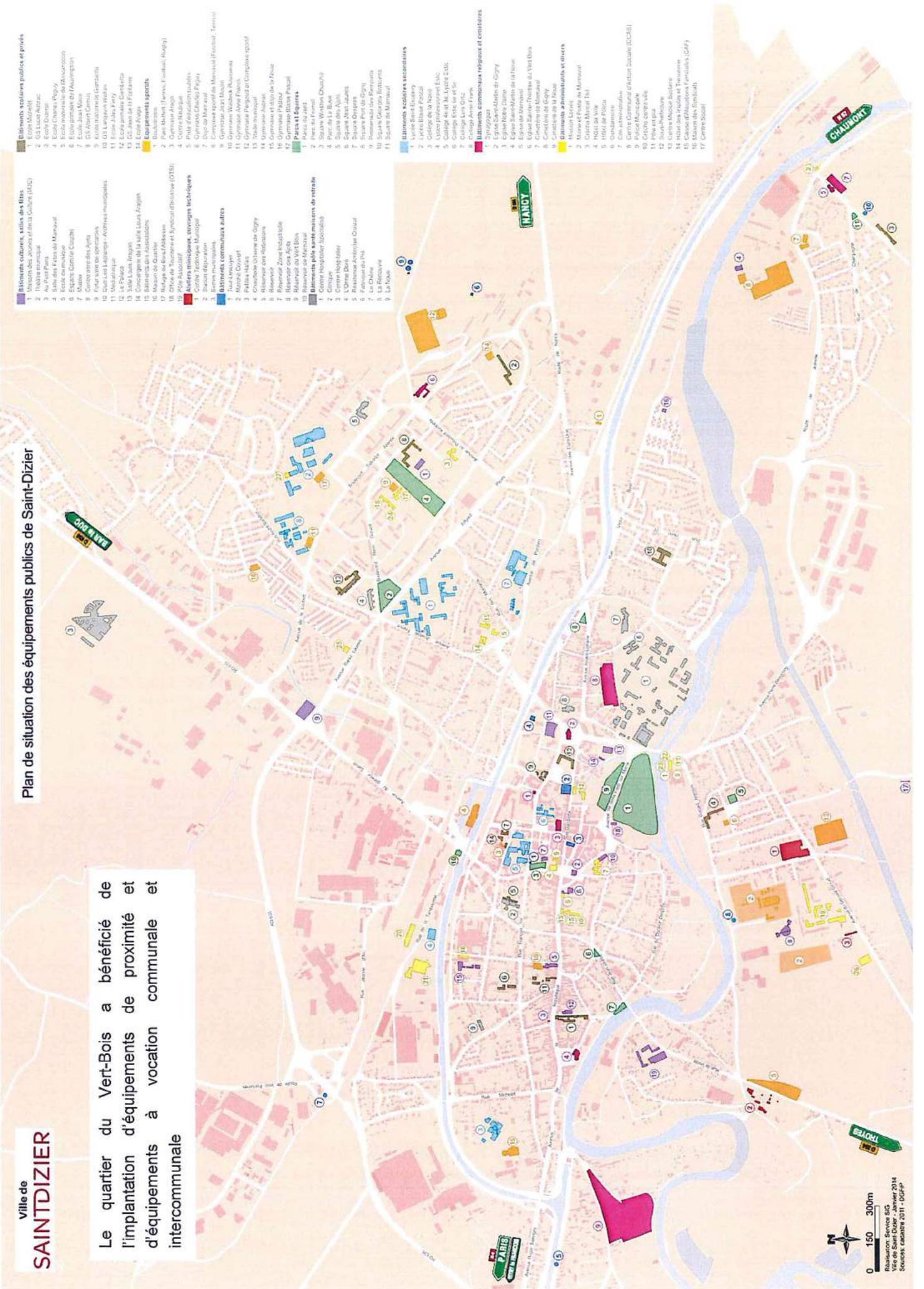
Plan de situation des équipements publics de Saint-Dizier

Le quartier du Vert-Bois a bénéficié de l'implantation d'équipements de proximité et d'équipements à vocation communale et intercommunale

- Bâtiments culturels, salles des fêtes**
1. Maison des Jeunes et de la Culture (MJC)
 2. Théâtre municipal
 3. Salle de la Poste
 4. Salle de la Poste
 5. Salle de la Poste
 6. Salle de la Poste
 7. Salle de la Poste
 8. Salle de la Poste
 9. Salle de la Poste
 10. Salle de la Poste
 11. Salle de la Poste
 12. Salle de la Poste
 13. Salle de la Poste
 14. Salle de la Poste
 15. Salle de la Poste
 16. Salle de la Poste
 17. Salle de la Poste
 18. Salle de la Poste
 19. Salle de la Poste
 20. Salle de la Poste
- Ateliers municipaux, ouvrages techniques**
1. Centre Technique Municipal
 2. Centre Technique Municipal
 3. Centre Technique Municipal
 4. Centre Technique Municipal
 5. Centre Technique Municipal
 6. Centre Technique Municipal
 7. Centre Technique Municipal
 8. Centre Technique Municipal
 9. Centre Technique Municipal
 10. Centre Technique Municipal
 11. Centre Technique Municipal
 12. Centre Technique Municipal
 13. Centre Technique Municipal
 14. Centre Technique Municipal
 15. Centre Technique Municipal
 16. Centre Technique Municipal
 17. Centre Technique Municipal
 18. Centre Technique Municipal
 19. Centre Technique Municipal
 20. Centre Technique Municipal
- Bâtiments communaux autres**
1. Hôtel de Ville
 2. Hôtel de Ville
 3. Hôtel de Ville
 4. Hôtel de Ville
 5. Hôtel de Ville
 6. Hôtel de Ville
 7. Hôtel de Ville
 8. Hôtel de Ville
 9. Hôtel de Ville
 10. Hôtel de Ville
 11. Hôtel de Ville
 12. Hôtel de Ville
 13. Hôtel de Ville
 14. Hôtel de Ville
 15. Hôtel de Ville
 16. Hôtel de Ville
 17. Hôtel de Ville
 18. Hôtel de Ville
 19. Hôtel de Ville
 20. Hôtel de Ville
- Centres de loisirs, centres de vacances**
1. Centre de Loisirs
 2. Centre de Loisirs
 3. Centre de Loisirs
 4. Centre de Loisirs
 5. Centre de Loisirs
 6. Centre de Loisirs
 7. Centre de Loisirs
 8. Centre de Loisirs
 9. Centre de Loisirs
 10. Centre de Loisirs
 11. Centre de Loisirs
 12. Centre de Loisirs
 13. Centre de Loisirs
 14. Centre de Loisirs
 15. Centre de Loisirs
 16. Centre de Loisirs
 17. Centre de Loisirs
 18. Centre de Loisirs
 19. Centre de Loisirs
 20. Centre de Loisirs

- Bâtiments scolaires secondaires**
1. Lycée Pasteur
 2. Lycée Pasteur
 3. Lycée Pasteur
 4. Lycée Pasteur
 5. Lycée Pasteur
 6. Lycée Pasteur
 7. Lycée Pasteur
 8. Lycée Pasteur
 9. Lycée Pasteur
 10. Lycée Pasteur
 11. Lycée Pasteur
 12. Lycée Pasteur
 13. Lycée Pasteur
 14. Lycée Pasteur
 15. Lycée Pasteur
 16. Lycée Pasteur
 17. Lycée Pasteur
 18. Lycée Pasteur
 19. Lycée Pasteur
 20. Lycée Pasteur
- Bâtiments communaux religieux et cultes**
1. Église St-Martin de Gygy
 2. Église St-Martin de Gygy
 3. Église St-Martin de Gygy
 4. Église St-Martin de Gygy
 5. Église St-Martin de Gygy
 6. Église St-Martin de Gygy
 7. Église St-Martin de Gygy
 8. Église St-Martin de Gygy
 9. Église St-Martin de Gygy
 10. Église St-Martin de Gygy
 11. Église St-Martin de Gygy
 12. Église St-Martin de Gygy
 13. Église St-Martin de Gygy
 14. Église St-Martin de Gygy
 15. Église St-Martin de Gygy
 16. Église St-Martin de Gygy
 17. Église St-Martin de Gygy
 18. Église St-Martin de Gygy
 19. Église St-Martin de Gygy
 20. Église St-Martin de Gygy

- Bâtiments administratifs et divers**
1. Mairie de Saint-Dizier
 2. Mairie de Saint-Dizier
 3. Mairie de Saint-Dizier
 4. Mairie de Saint-Dizier
 5. Mairie de Saint-Dizier
 6. Mairie de Saint-Dizier
 7. Mairie de Saint-Dizier
 8. Mairie de Saint-Dizier
 9. Mairie de Saint-Dizier
 10. Mairie de Saint-Dizier
 11. Mairie de Saint-Dizier
 12. Mairie de Saint-Dizier
 13. Mairie de Saint-Dizier
 14. Mairie de Saint-Dizier
 15. Mairie de Saint-Dizier
 16. Mairie de Saint-Dizier
 17. Mairie de Saint-Dizier
 18. Mairie de Saint-Dizier
 19. Mairie de Saint-Dizier
 20. Mairie de Saint-Dizier



VI/ FORCES ET FAIBLESSES AYANT GUIDE LES PROPOSITIONS POUR LA POURSUITE DU PROJET EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, SERVICES, ACTIVITES

Les acquis / les forces

1. La dynamique insertion : un effet levier permis par l'ANRU et un dispositif insertion aujourd'hui intégré dans le fonctionnement de droit commun du territoire (Ville de Saint-Dizier, communauté d'agglomération, bailleurs)
2. L'application de la clause d'insertion, prévue dans la convention ANRU, a été une opportunité majeure pour le territoire.
Elle a permis de :
 - structurer les équipes et mieux coordonner le réseau de l'emploi local
 - généraliser cette pratique et de l'intégrer au fonctionnement de droit commun de plusieurs maîtres d'ouvrage
 - promouvoir cette pratique vers d'autres générateurs d'activités ;
3. Le porteur de projet (Ville de Saint-Dizier) est devenu un centre de ressources pour d'autres institutions ou entreprises afin de les accompagner dans l'application de la clause insertion (Conseil général, Conseil régional, EDF, VNF, Armée, etc.).
4. L'espace créateur d'entreprise est un équipement performant et attractif développé au cœur du quartier pour accueillir les entrepreneurs. Au vu de l'attractivité de l'équipement, des travaux d'extension ont eu lieu en 2014 afin de l'étendre à l'aile Nord du bâtiment qui accueille aujourd'hui « l'espace créateurs ».
5. Un cadre de vie et des équipements reconfigurés et présents sur le quartier.
6. Certains points de vigilance révélés dans les différents bilans précédents (lors du point d'étape 2009/2010 particulièrement) sur lesquels la Ville a engagé des actions concrètes pour y répondre (structuration de la démarche insertion, gouvernance de la GUP, notamment).
7. Des équipements fédérateurs qui fonctionnent.

Les faiblesses

1. Un sentiment de stigmatisation du quartier qui malgré tout perdure.
2. Des actions menées dont l'évaluation n'est pas aisée (observation des fréquentations dans les équipements, bilan CUCS difficile à réaliser, également du fait d'une difficulté à récupérer les informations auprès des associations).
3. Une dynamique et une diversité du tissu associatif qui nécessiterait davantage de mobilisation en faveur de son renforcement.
4. Renforcer l'application des clauses insertion pour les actions portées au niveau des communes membres de l'intercommunalité
5. Poursuivre le suivi global renforcé et individualisé des bénéficiaires et des entreprises durant l'intégralité de la démarche insertion afin de garantir au maximum la sécurisation des parcours

Les axes de développement

1. Une communication à mieux structurer et à renforcer.
2. Des moyens d'observation et d'évaluation à uniformiser.
3. Les stratégies du PSL à mettre en œuvre sur les « friches ».
4. Le lien entre le centre culturel LES FUSEAUX et le quartier à soutenir : l'action culturelle comme levier du lien social et de la participation des habitants.
5. Une réflexion à mener sur la transmission et la diffusion d'une identité positive du quartier auprès du reste de la Ville : comment le quartier peut-il offrir quelque chose aux autres ? Comment identifier le quartier pour autre chose que son caractère de grand ensemble ?
6. Construire un lieu de vie sur le quartier du Vert Bois qui soit un lieu d'information, d'animation, d'orientation, d'accompagnement vers les services publics, les loisirs, le droit, l'éducation, le sport et la culture dans le cadre notamment du rapprochement des structures d'éducation populaire MJC/Centre social

I/ SECURISER LES ACQUIS DE LA TRANSFORMATION ET LES INVESTISSEMENTS ENGAGES DANS LE PRU 2004/2015

Ce premier axe stratégique s'envisage comme la prolongation immédiate des interventions du PRU - Ces interventions à court terme devront être menées sur de nouveaux secteurs d'intervention prioritaires qui permettront de poursuivre la transformation et permettre le changement d'image, en priorité :

- le centre commercial et ses abords,
- le boulevard Dunant,
- le secteur Est.

II/ STABILISER LES CONDITIONS D'UNE OUVERTURE PLEINE ET ENTIERE DU QUARTIER ET DE SA PARTICIPATION DANS LA VIE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL ET POURSUIVRE LA DEMARCHE PROPOSANT DE ROMPRE AVEC LA PERCEPTION UNITAIRE ET HOMOGENE DU GRAND ENSEMBLE AU PROFIT DE LA CONSTITUTION DE DIFFERENTS QUARTIERS

Ce deuxième axe stratégique s'envisage comme la continuité du premier ; il constitue l'horizon du projet atteignable (2014/2020).

Il s'agit :

- de poursuivre le renouvellement de l'offre de logements (démolitions, reconstructions) : infiltration croissante de la part de la maison et du pavillonnaire, associée à la fin du locatif social collectif dans le quartier,
- d'accentuer la complémentarité des actions et des projets à l'échelle de la ville mais aussi à l'échelle de l'agglomération en cohérence avec le PLH,
- de considérer la déprise et les risques de celle-ci à l'échelle du quartier,
- de définir de nouvelles actions avec une économie de ressource et de moyens.

III/ POURSUIVRE LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET URBAIN EN MATIERE DE GESTION GLOBALE DU PROJET, ANIMATION, GESTION URBAINE DE PROXIMITE ET DE STRATEGIE TERRITORIALE DE SECURITE ET DE PREVENTION.

- Poursuivre l'intégration des interventions du projet dans les politiques de droit commun de la collectivité.
- Accentuer la transversalité de la gouvernance du projet en lien avec la constitution de l'agglomération (compétence équilibre social de l'habitat / politique de la ville).

I/ POURSUIVRE DANS LA CONTINUITÉ DE CE QUI A ÉTÉ ENGAGÉ DE MANIÈRE À CONSOLIDER LES ACTIONS DU PRU 2004/2014

Le schéma directeur 2014-2020 s'appuie sur les grandes lignes directrices données par le GPV puis le PRU (hiérarchie de la trame viaire et qualité de l'espace public, Coulée Verte, perception de la pente, introduction d'une offre de logements diversifiés ...).

Un des atouts pour la poursuite du projet est l'existence, aujourd'hui, d'une trame d'espaces publics de qualité avec notamment des voies aménagées et des parcelles déjà viabilisées.

II/ AFFIRMER LE CHANGEMENT D'IMAGE ET LE PRINCIPE DU RENOUVELLEMENT URBAIN EN TENANT COMPTE AUSSI DE LA DÉPRISE SUR LE LOGEMENT ET DU MAINTIEN DU PEU D'ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

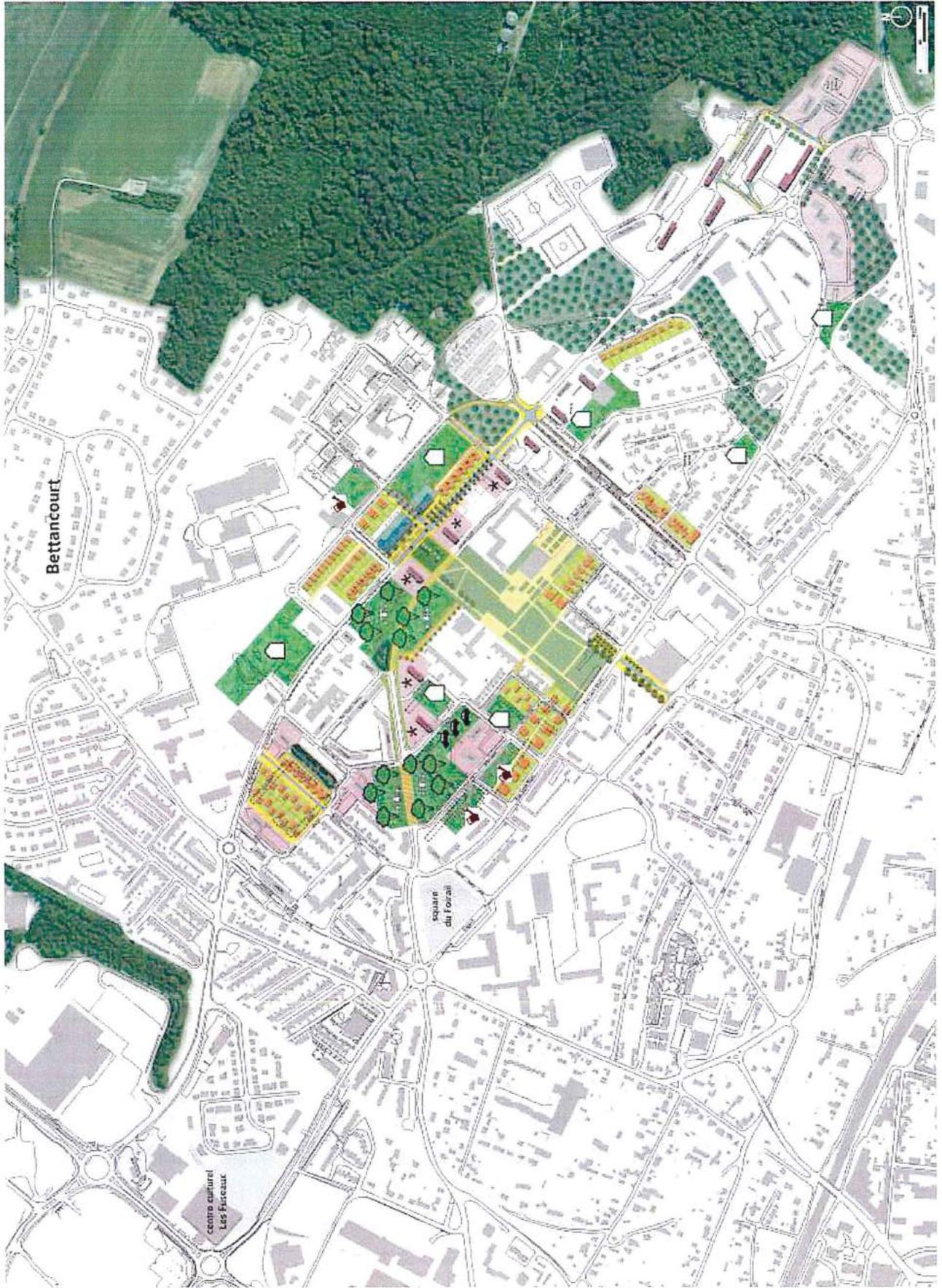
Le schéma directeur réinterprète les grandes lignes directrices des étapes précédentes au regard des conclusions des points d'étape et des diagnostics faits en proposant :

- d'intervenir prioritairement sur le secteur du centre commercial dont la dégradation croissante fragilise aujourd'hui le bilan du PRU et l'attractivité du quartier. Cette intervention est aujourd'hui facilitée par la vacance constatée dans les logements liés au centre commercial ou à proximité (patrimoine de l'OPH et copropriété). Elle s'impose aussi au regard de l'évolution peu qualitative de l'offre commerciale et des problèmes de sécurité.
- d'affirmer la mutation progressive du cadre bâti au bénéfice du logement individuel. L'importance du foncier disponible permet une mutation progressive proposant, dans Saint-Dizier même, du logement individuel et libre. Cette démarche engagée dans le PRU1 modifie déjà profondément l'image du Vert-Bois. Cette mutation est inscrite dans le Programme Local de l'Habitat qui prévoit le rééquilibrage de l'offre locative sociale hors Vert-bois et hors Saint-Dizier.
- de révéler chaque fois plus la géographie du lieu dans la manière de construire et d'aménager en s'appuyant sur la pente, la coulée verte et la proximité de la forêt et en cohérence avec les autres projets structurants menés par la ville et l'agglomération (Saint-Dizier 2020, valorisation des patrimoines naturels)

Ces deux derniers points sont aussi une réponse au phénomène de déprise constatée. Depuis les premières études et le plan guide de 2004, l'augmentation du nombre de bâtiments démolis ainsi que la faible mobilisation de certains opérateurs (Foncière Logement, SNI, autres bailleurs et opérateurs privés) ont laissé place à un plus grand nombre de terrains restés sans intervention.

LES OBJECTIFS OPERATIONNELS SONT SYNTHETISEES DANS 2 SCHEMAS DIRECTEURS « 2014/2020 » ET « APRES 2020 » ET DECLINEES EN ACTIONS OPERATIONNELLES

SCHEMA DIRECTEUR 2014/2020 - SYNTHESE DES OPERATIONS



--- démolitions prévues

--- déjà démolit

logements

commerces

espaces publics

extension de la forêt (préverdissement forestier)

réhabilitations

résidentialisations

propositions de

résidentialisation (hors PSP)

terrains libres

piétons, cycles

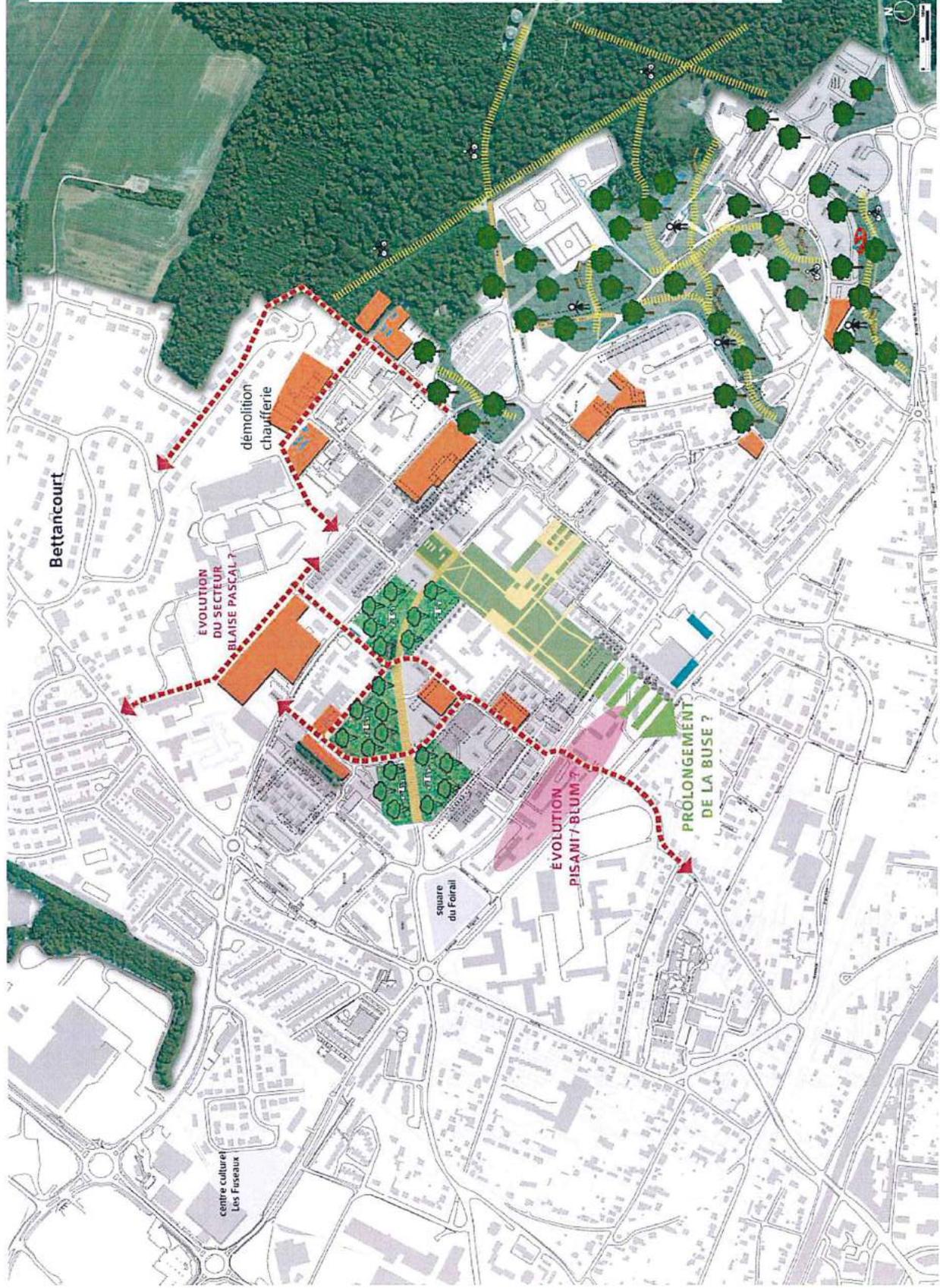
«Les jardins de Dunant»

gestion temporaire du foncier constructible

micro espace de

proximité (parking, potager...)

APRES 2020, SYNTHESE



démolitions
prévues après
2020 selon PSP ou
autre

proposition de
démolitions
complémentaires

démoli avant 2020

piétons et cycles

le nouveau parc
Dunant

continuité de la
trame viaire

extension
de la forêt
(préverdissement
forestier)

futures opérations :

logements

commerces

ACTION 1

RENOUER AVEC LE SENS DU LIEU - POURSUITE DE L'INTEGRATION DU QUARTIER DANS LA VILLE

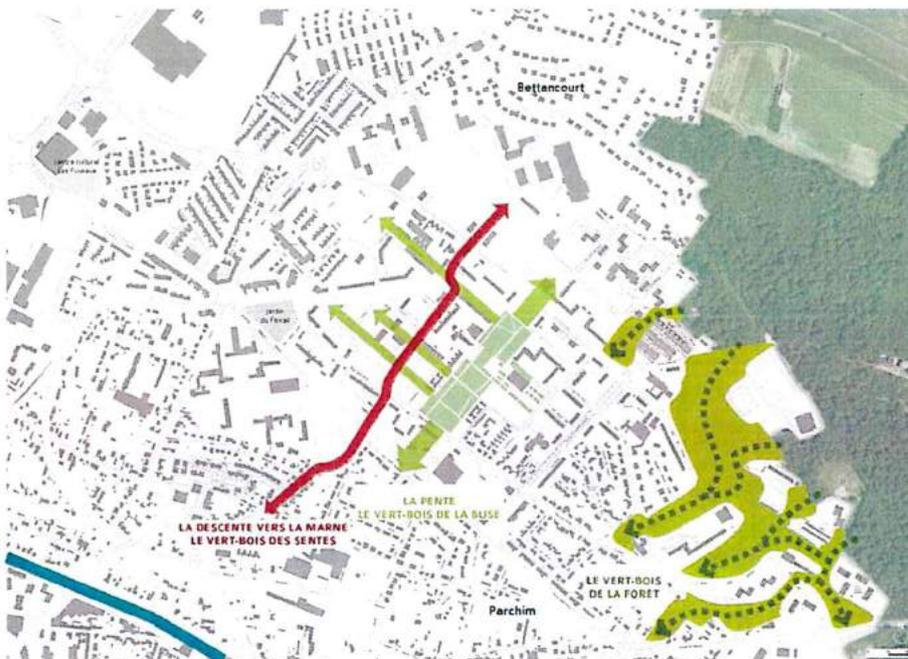
Renouer avec le sens du lieu, la géographie du coteau et la force du paysage (pente, vues, belvédère) sont des principes qui ont déjà guidé les actions de la première phase.

Ces principes sont amplifiés dans le plan directeur 2014-2020 suite à une part accrue de démolition. Ils permettent de constituer un paysage urbain différencié entre différents secteurs du Vert-Bois et la fragmentation de ce vaste quartier avec son parc de logements collectifs perçu comme dense et très homogène par son architecture.

L'environnement immédiat du Vert-Bois est marqué d'une part, par la diversité des jardins du tissu pavillonnaire, et d'autre part, par la proximité avec la forêt.

L'infiltration dans le projet de ces deux composantes de la trame verte permet d'introduire des nuances de situation et de cadre bâti tout en proposant la diversification et la requalification progressive des espaces paysagers du quartier.

La coulée verte réalisée dans le cadre du PRU 2004/2014 se prolongera et s'affirmera sur les principaux axes qui desservent le site :



- au Nord, sur la rue Salvador Allende tout en s'inscrivant dans un maillage chaque fois plus fin de relations avec les quartiers au Nord (continuité des rues Darius Milhaud et Saint John Perse).
- au Sud, en s'étirant jusqu'à la rue Léon Blum pour se poursuivre jusqu'à l'avenue Pisani.

A mi-pente, une attention est portée à l'affirmation des cheminements Est/Ouest permettant de rejoindre aisément la coulée verte (continuité des rues Fisbacq, Sangnier).

De part et d'autre de ce parc, se poursuivent des opérations de construction de logements individuels (lots libres, maisons jumelées, maisons de ville, ...).

A l'Est, la forêt est toute proche mais dans une relation souvent frontale avec les ensembles de logements.

C'est pourtant une composante forte du paysage d'entrée de ville route de Nancy-Côte d'Ancerville, rappelée dans le PLU de Saint-Dizier.

Le projet propose de restaurer cette relation entre tissu résidentiel et forêt en saisissant l'opportunité d'un foncier qui se libère progressivement du fait des démolitions.

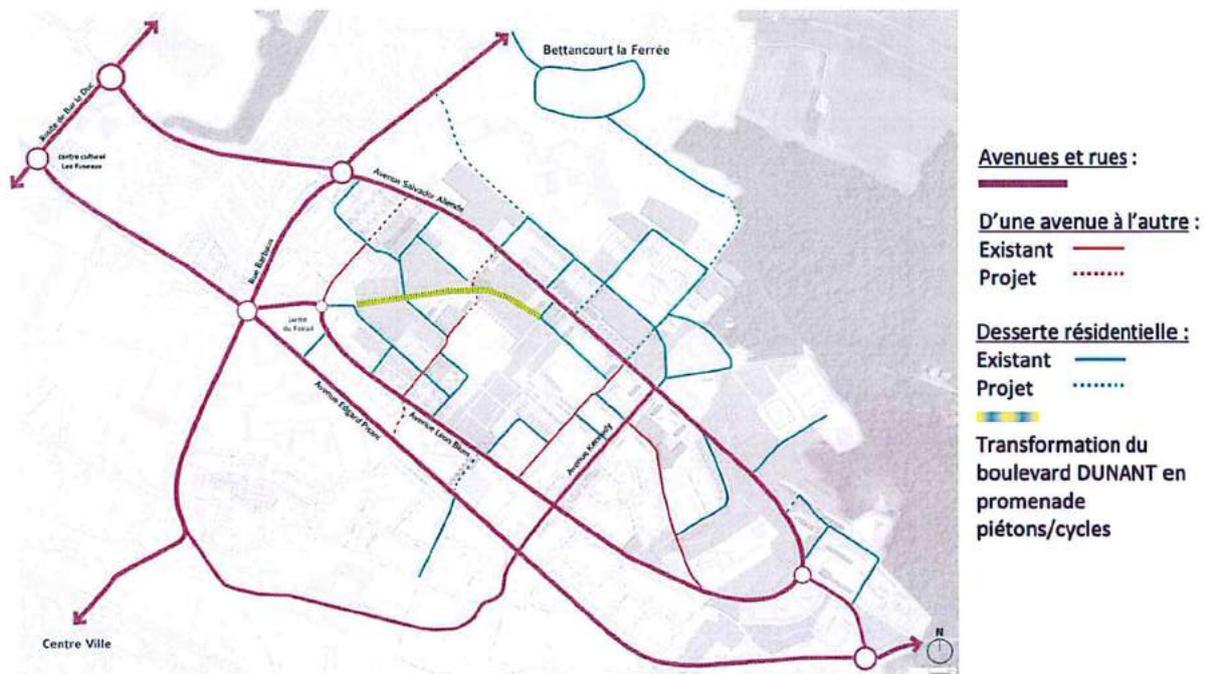
Le reboisement maîtrisé permettra de proposer une première séquence de forêt «urbaine» avec des cheminements, des clairières, ...

Ce foncier « boisé » pourra à plus long terme accueillir de nouveaux logements.

Le principe de la forêt qui s'étire jusqu'au cœur des résidences inspire aussi la manière de résidentialiser certains secteurs (ex : secteur Alizé/Bise/Tramontane).

Au fil des démolitions, la disparition des bâtiments perpendiculaires à la pente libère de nouvelles perspectives, restaure la perception du coteau et permet un enchaînement de rues et de cheminements piétons qui facilitent les liens Nord/Sud tout en desservant tout un parcellaire accueillant de nouvelles opérations de logements individuels.

Ces cheminements donnent la direction de la pente mais aussi celle de la Marne et du centre-ville.



La trame principale du quartier est héritée du plan de composition initial du grand ensemble, complété des interventions du PRU 2004-2014 et dans le cadre duquel ont été réalisés notamment l'aménagement de l'avenue Pisani, la requalification de l'avenue Kennedy, le rond-point de l'Europe ...

A cette trame se rattache le maillage plus fin des rues et des venelles desservant les différents secteurs du quartier.

Ce maillage a été repris dans les différents secteurs d'intervention du PRU 2004-2014 pour une lecture plus évidente de la desserte publique et des limites parcellaires.

Dans le cadre des transformations à venir, l'évolution de ce maillage dans la continuité des tracés existants, permettra de poursuivre le désenclavement de certains secteurs tout en facilitant la viabilisation de nouvelles parcelles.

**DECLINAISONS DE L'ACTION 1 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT
QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION
PLURIANNUELLE**

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	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
La requalification du Boulevard Dunant - la rue Jardin	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	3 414 500 €	35%	1 195 075 €		Septembre 2017	36
Secteur Nord-Sud Colonel Entrevan/Camus	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	630 000 €	35%	220 500 €		Janvier 2018	48
La Jonction Nord-Sud Blum/Pisani	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	588 000 €	35%	205 800 €		Janvier 2017	12
Création d'espaces publics en vue de la production de logements : aménagement secteur Sarthe Gers Mayenne Allier	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	1 004 000 €	35%	351 400€		Janvier 2018	16
Création d'espaces publics en vue de la production de logements : aménagement secteur Allende Blaise Pascal	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	1 461 000 €	35%	511 350 €		Janvier 2019	36
TOTAL			7 097 500 €		2 484 125 €			

ACTION 2

INTERVENIR PRIORITAIREMENT SUR LE SITE DU CENTRE COMMERCIAL DEMOLI

A présent que la mutation du logement est engagée et que les espaces publics et le cadre de vie ont été largement renouvelés, le devenir du secteur du centre commercial devient une priorité majeure du porteur de projet.

Le centre commercial actuel s'étale dans la partie « haute » du quartier. Edifié au début des années 60, il a été calibré en vue de constituer une polarité commerciale de premier plan à l'échelle de la ville et avait vocation à remplacer le centre-ville voué à la démolition.

Bâti sur une partie du quartier située à la convergence de différents secteurs résidentiels, le centre commercial très attractif jusque dans les années 1980 souffre depuis plusieurs années d'une dégradation importante de ses locaux et d'un repli sur lui-même.

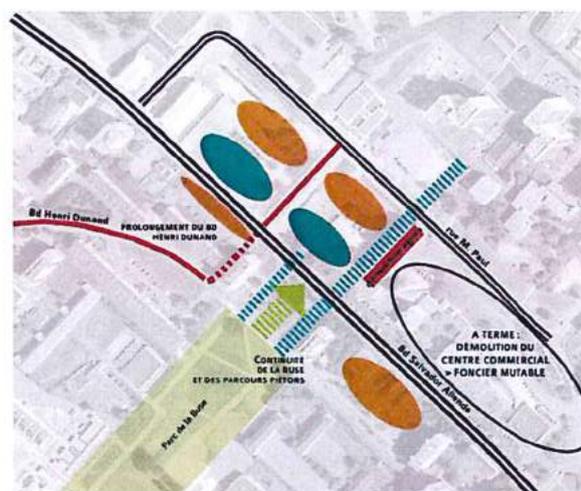
La mutation du quartier et de ses abords concentre aujourd'hui la focale négative sur le centre commercial qui cristallise désormais en un seul lieu les difficultés visibles et invisibles de l'ensemble du quartier.

L'étude de sûreté et de sécurité publique a ciblé le centre commercial comme un point noir en matière de sécurité publique. Il est en effet l'épicentre d'une zone dans laquelle est enregistrée la majorité des délits commis dans le quartier, notamment les vols avec violence. Enfin, la forte vacance commerciale et l'évolution démographique du quartier mettent en exergue le surdimensionnement de l'offre immobilière actuelle ; associée à sa vétusté et à la situation très critique de la copropriété, sa démolition est devenue une nécessité.

Intervenir sur le centre-commercial s'avère une obligation pour :

- endiguer les difficultés de ce secteur en matière d'insécurité,
- proposer aux habitants une offre commerciale de proximité de qualité,
- accompagner les perspectives de nouvelles démolitions qui amènent à des interventions sur de nouveaux secteurs tels qu'à l'Est et le long du boulevard Dunant,
- permettre la finalisation du projet de renouvellement urbain du quartier.

Sans cette intervention la menace d'une dévaluation du projet mené depuis 10 ans est bien réelle.

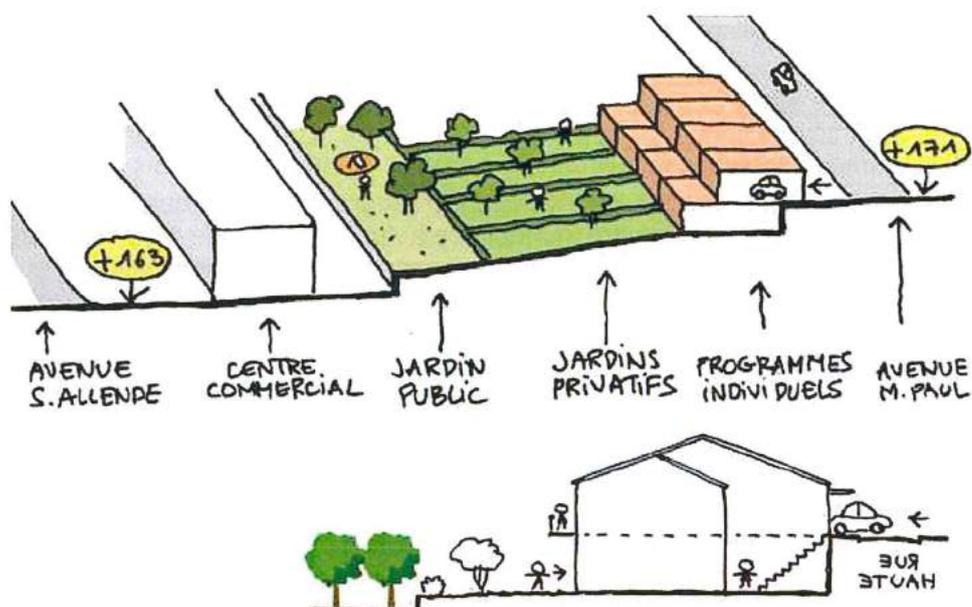


Restructurer l'îlot du centre commercial permet de prolonger les choix d'aménagement et les partis pris du projet afin de parfaire sa lisibilité et d'amorcer une nouvelle attractivité pour le cœur du quartier :

- en amplifiant la continuité et le maillage de la trame publique et la qualité de l'espace public,
- en impulsant le mouvement d'infiltration croissant de la part de la maison individuelle associée à la diminution de la part de production de locatif social et renforcer ainsi la mixité sociale, la diversification de l'habitat et des formes urbaines,
- en intégrant cette transformation dans le PLU pour un retour au droit commun,
- en associant les interventions dans les secteurs prioritaires de projet et des actions programmées à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Le marché non sédentaire, toujours attractif à l'échelle d'un territoire plus vaste que le quartier du Vert-Bois, est quant à lui à conserver au sein du quartier.

Le renouvellement urbain de ce secteur, fréquenté par d'autres populations que celles vivant au Vert-Bois, devrait ainsi fortement contribuer à révéler et symboliser la transformation du quartier.



La convention ANRU en cours a permis de démarrer l'intervention sur le secteur (acquisitions/démolitions). Dans ce cadre, une procédure de déclaration d'utilité publique a été engagée fin 2015 sur l'ensemble du site ; elle conduira à la réalisation d'une expropriation globale. Le temps estimé à la mise en œuvre d'une telle procédure est évalué à 2 ans minimum. A ce délai doit s'ajouter le temps des démolitions et des aménagements.

Le projet prévoit le redéploiement d'une nouvelle offre commerciale de proximité pour le quartier (cf étude stratégique du PSL). On peut toutefois considérer que la construction d'un nouvel équipement ne pourra démarrer avant 3 ans. Aucune ouverture de commerce n'étant possible sur site pendant les travaux, ce délai impose une interruption de l'offre commerciale sur site, assez longue pour que les habitants développent de nouvelles habitudes et que l'armature commerciale s'adapte spontanément pour y répondre, même s'il est trop tôt pour l'affirmer.

Au regard des premières acquisitions, on constate dès aujourd'hui une restructuration spontanée de l'offre locale sur le quartier, notamment sur le pôle de l'hypermarché rue Pisani notamment.

Dans ces conditions, il est nécessaire de réévaluer l'offre commerciale en fonction du potentiel réel, tout en prenant en considération le développement de l'offre périphérique de centres commerciaux et du développement du pôle situé avenue Pisani.

Pour ce faire l'étude commerciale du PSL devra être actualisée pour mieux prendre en compte ces articulations. Les résultats de cette actualisation nécessiteront une mise en cohérence de l'étude urbaine.

Ensuite, une évaluation commerciale de la situation sera également à réaliser ultérieurement, préalablement au début des aménagements.

DECLINAISONS DE L'ACTION 2 EN OPERATIONS D'ETUDES ET D'INVESTISSEMENT QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

L'avenant de clôture a permis au porteur de projet de débiter l'intervention (acquisitions – démolitions, préparation du l'ilot) mais la restructuration complète du secteur nécessite la réalisation d'opérations d'aménagements complémentaires :

- ⇒ redonner un caractère urbain à ce secteur : désenclavement et maillage viaire, viabilisation de l'emprise laissée libre par le centre commercial démoli, reverdissement et parc urbain (ces aménagements devront prendre en compte l'important dénivelé du terrain).
- ⇒ actualiser l'étude commerciale et adapter le projet urbain selon les résultats / réévaluer la situation avant la réalisation des aménagements
- ⇒ reconstituer une offre commerciale adaptée aux réels besoins de proximité.

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	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude commerciale et urbaine	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	20 000 €	50 %	10 000 €	Avril 2016	6
Evaluation commerciale	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	8 000 €	50 %	4 000 €	Septembre 2018	3
Les aménagements du site du centre commercial démoli	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	6 000 000 €	35%	2 100 000 €	Janvier 2019	36
Reconstruction du pôle commercial de proximité	QPV Vert-Bois	privé	2 000 000 €	10%	200 000€	Janvier 2021	24
Total			8 028 000€		2 314 000 €		

ACTION 3

POURUIVRE LES ACTIONS SUR LE PARC LOCATIF ANCIEN DU VERT-BOIS

I/LES OBJECTIFS DE DEMOLITION, REQUALIFICATION ET RESIDENTIALISATION

Une des priorités majeures du projet réside dans le fait d'augmenter la diversité de l'habitat dans le quartier et de renforcer son ouverture vers l'ensemble des habitants de l'agglomération ; à ce titre, l'infiltration croissante et progressive d'une offre d'habitat individuelle et en accession s'avère être un levier d'action essentiel pour atteindre cet objectif.

De plus, l'opération de renouvellement urbain 2004/2015 n'a pas permis d'enrayer la vacance importante observée dans le parc ancien de l'OPH.

Les typologies de logements peuvent également expliquer pour partie ce taux de vacance (nombre important de grands logements de moins en moins attractifs).

Il est donc impérieux de poursuivre la dynamique de renouvellement de l'offre de logement en inscrivant la poursuite des démolitions et en prolongeant les actions de réhabilitations et de résidentialisations.

Objectifs de principe à inscrire dans la convention, synthèse du Plan Stratégique Patrimonial de l'OPH et du PSL

→ **Démolition :**

- Période 2014 à 2020 : 411 logements dont 251 prévus dans la future convention

Objectif : réduire la vacance sur la 1^{ère} partie du plan et poursuivre ensuite le renouvellement du parc locatif

- Période après 2020 : 120 dont 120 prévus dans la future convention

Objectif : poursuivre la dynamique de rénovation urbaine en démolissant les immeubles fléchés par le PSL

→ **Réhabilitation d'immeubles :**

- Période 2014 à 2020 : 337 logements dont 337 prévus dans la future convention

Objectif : requalifier les ensembles immobiliers (avec un bon niveau de commercialisation) qui nécessitent à moyen terme de réels besoins techniques.

→ **Résidentialisation d'immeubles :**

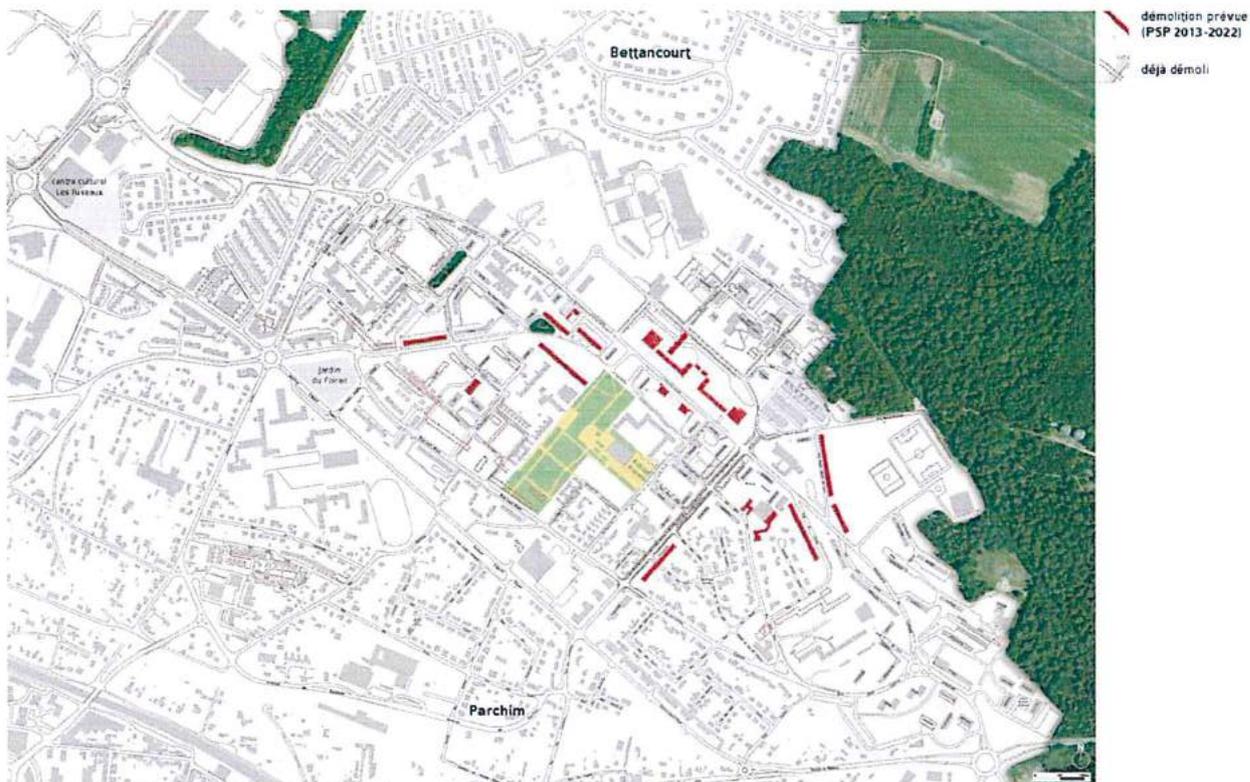
- Période 2014 à 2020 : 357 logements dont 357 prévus dans la future convention

Objectif : prioriser ce type d'opération sur des immeubles à forte densité et lorsque l'intervention sur les espaces publics adjacents l'impose

- Période après 2020 : 141 logements dont 141 prévus dans la future convention

Objectif : accompagner des opérations de réhabilitation par des résidentialisations lorsque l'intervention sur les espaces publics adjacents l'impose

III/ LES DEMOLITIONS A VENIR



Des adaptations mineures au PSP de l'OPH ont été prévues dans la future convention. Elles résultent principalement de la prise en compte de l'actualisation de sa stratégie au regard de l'évolution de l'occupation sociale de son parc.

-Il s'agit de conserver l'immeuble Saint-Ciergues, initialement prévu à la démolition, notamment en raison et de l'implantation d'activités tertiaires en RDC (pôle médical et social réparti sur les pieds d'immeuble Liez, Reynel et Saint-Ciergues) et du regain d'attractivité de l'îlot au regard de ce nouvel équipement.

-Les immeubles Samoa, Fidji, Réunion et Miquelon nécessitent un fléchage au regard de l'évolution de la vacance et l'occupation sociale de son parc

-L'immeuble IBIZA constitue avec l'immeuble ORCADES (préalablement fléché) un obstacle physique paysager important ; sans intervention, sa situation actuelle précipitera une augmentation de la vacance.

DECLINAISONS DE L'ACTION 3 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

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
Immeuble Salomon	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	250 000€	60%	150 000 €		Juin 2016	12 mois
Ex-garage Reynel	QPV Vert-Bois	OPH	25 000€	35%	8750€		Janvier 2017	12 mois

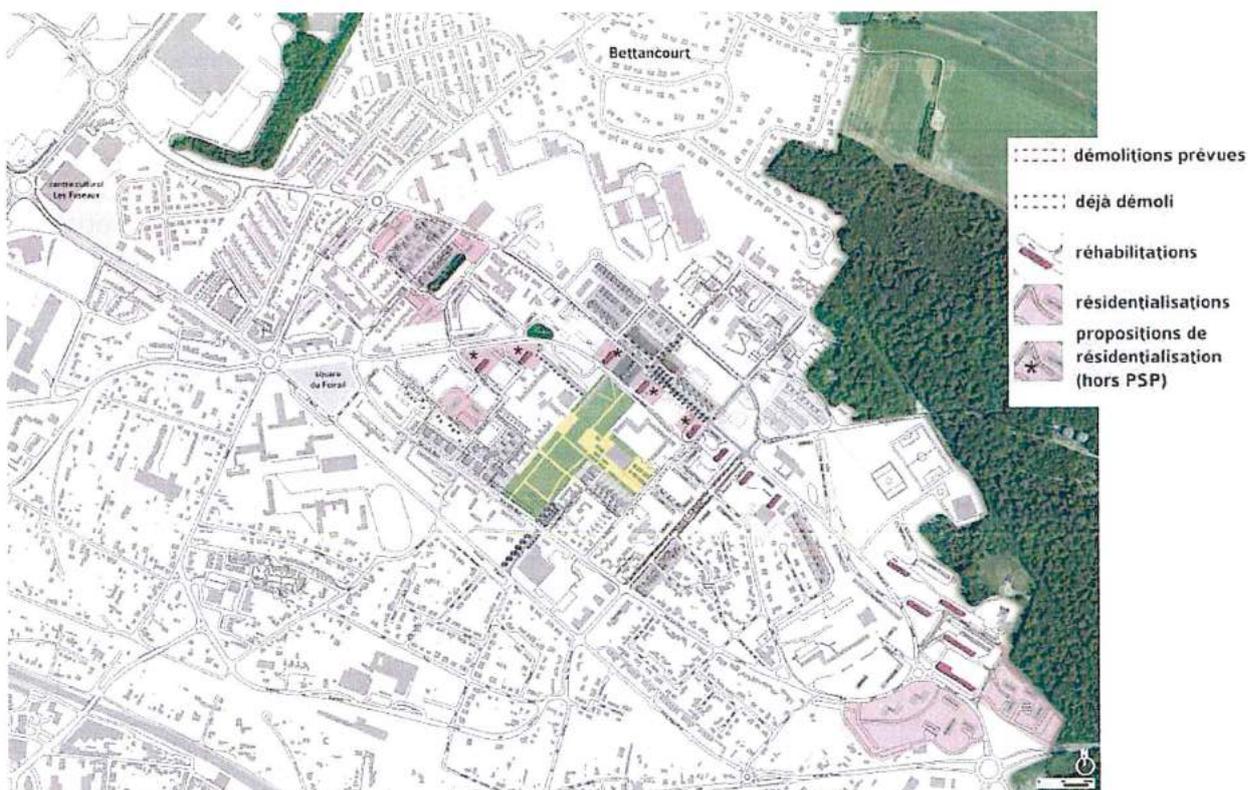
Immeuble Oise	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	324 000€	70%	226 800€		Janvier 2017	12 mois
Immeuble Somme	QPV Vert-Bois	OPH	570 000€	70%	399 000 €		Septembre 2017	12 mois
Immeubles Fidji, Miquelon, Samoa, Réunion	QPV Vert-Bois	OPH	435 000€	70%	304 500 €		Janvier 2019	12 mois
Immeuble Orcades	QPV Vert-Bois	OPH	400 000 €	60%	240 000 €		2020	12 mois
Immeuble Ibiza	QPV Vert-Bois	OPH	200 000 €	60%	120 000 €		2020	12 mois
TOTAL DEMOLITION			2 204 000€		1 449 050 €			

La démolition des immeubles Oise, Somme et Salomon, inscrites au protocole CGLLS de l'OPH doivent être réalisées dans le courant de l'année 2016 voire 1^{er} semestre de l'année 2017; il est important de pouvoir bénéficier d'autorisations de démarrage anticipées pour ces opérations avant la signature de la prochaine convention.

La démolition des immeubles Mercure, Ceres et Gentiane étant déjà engagée, elle ne peut apparaître au présent protocole.

III/ LES REHABILITATIONS ET RESIDENTIALISATIONS

Ces actions sont complémentaires du processus de renouvellement urbain. Certaines de ces actions ont déjà été identifiées dans le cadre du PSP de l'OPH (PSP 2013-2022).



DECLINAISONS DE L'ACTION 3 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

Les requalifications de logements locatifs sociaux

Les opérations finançables par l'agence concernent des opérations de requalification dont le montant est supérieur à 10 000 euros hors taxe par logement et qui obtienne « à minima » le label HPE rénovation (arrêté 29 /09/2009)

Libellé précis de l'opération	Nbre de logements	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	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
Junon	17	QPV	OPH	35700 0€	10% pour la tranche de coût supérieur à 10 000 euros/lo gement	18 700€	Prêts bonifiés (60% du montant total d'investiss ement diminué de la subvention de l'agence) : 195 500€	Janvier 2017	12 mois
Bruxennelle	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2017	18 mois
Vingeanne	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2017	18 mois
Rongeant	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2018	18 mois
Héronne	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2018	18 mois
Maldives	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2018	18 mois
Loyauté	47			10810 00 €		61 100€		Janvier 2019	18 mois
Atalante	38			760 00 0€		38000€		Janvier 2020	18 mois
TOTAL	337							7 603 000 €	

La réhabilitation des immeubles Junon, Bruxennelle et Vingeanne est programmée au premier semestre 2017 ; une opération de démarrage anticipé sera nécessaire.

Les résidentialisations de logements locatifs sociaux

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 ...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
<i>Liez Reynel St-Ciergues</i>	QPV	OPH	882 000 €	40%	352 800 €		Janvier 2017	18 mois
<i>Eure</i>			420 000 €	40%	168 000 €		Janvier 2018	18 mois
<i>Erdre</i>			420 000 €	40%	168 000 €		Janvier 2018	18 mois
<i>Indre</i>			420 000 €	40%	168 000 €		Janvier 2019	18 mois
<i>Aveyron</i>			420 000 €	40%	168 000 €		Janvier 2019	18 mois
<i>Bruxennelle</i>			420 000 €	40%	168 000 €		2020	18 mois
<i>Vingeanne</i>			420 000 €	40%	168 000 €		2020	18 mois
<i>Rongean</i>			420 000 €	40%	168 000 €		2020	18 mois
TOTAL					3 822 000 €		1 528 800 €	

Le programme de réhabilitation et de résidentialisation proposé ne concerne que l'OPH de Saint-Dizier, seul opérateur à disposer d'un parc ancien sur le QPV.

Il reprend en grande partie les orientations du PSP de l'OPH où les immeubles à réhabiliter sont distincts des immeubles à résidentialiser.

Le PSP de l'OPH, réalisé préalablement à la mise en œuvre du PSL, n'a pas pris en compte les bouleversements induits par la restructuration du centre commercial.

Aussi, la résidentialisation non prévue au PSP des immeubles Bruxennelle, Vingeanne et Rongean, proche du centre commercial, en sus de leur réhabilitation, s'en trouve largement justifiée ; il s'agira de prévoir la définition des espaces privés et publics en lien avec la restructuration des abords du centre commercial du vert-bois.

ACTION 4

AFFIRMER LA TRANSITION PROGRESSIVE VERS L'HABITAT INDIVIDUEL

I/ UNE TRANSFORMATION AXEE SUR LA DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET LA QUALITE RESIDENTIELLE POUR UN QUARTIER DONT LA VOCATION PREMIERE DANS L'AGGLOMERATION EST L'HABITAT

Dans le cadre du PRU 2004-2014, l'intervention sur le logement a été motivée par le manque d'attractivité du patrimoine ancien, le souci de réhabiliter l'offre de logements dans le Vert-Bois et d'introduire de la diversité et des nouveaux produits habitats avec une attention portée à la qualité architecturale.

Ces objectifs restent pertinents pour la poursuite du projet mais s'inscrivent dans un contexte différent du fait de la déprise constatée et de l'évolution de l'offre définis par le Programme Local de l'Habitat. Ainsi, les actions prioritaires devront être menées en faveur du développement de l'habitat individuel dans le quartier et en faveur du rééquilibrage de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le parc locatif social représente 30,4% des résidences principales à l'échelle de l'agglomération. Ce taux recouvre toutefois d'importantes disparités territoriales. La majorité de l'offre est concentrée sur Saint-Dizier et plus particulièrement sur le QPV, même si la première génération du PRU a permis une diversification à l'échelle de la ville centre. Cette carence en offre LLS en dehors de Saint-Dizier est à mettre en parallèle des besoins de la population, dont 70% des ménages est éligible à un logement PLUS et près de 30% à un logement PLAI. Le PLH prévoit ainsi la constitution d'une offre locative sociale territorialisée sur l'ensemble du territoire communautaire et suivant la stratégie d'implantation suivante :

- La poursuite du renouvellement de l'offre sociale sur Saint-Dizier ;
- Une augmentation relativement soutenue de l'offre sociale sur la périphérie urbaine de Saint-Dizier et sur le secteur dit intermédiaire où la demande est présente ;
- Une légère progression sur le pôle urbain de Wassy-Brousseval et sur la deuxième couronne Ouest de Saint-Dizier ;
- Un développement limité de l'offre sociale dans les communes rurales de la périphérie de Wassy.
- Par conséquent, un rééquilibrage entraînant une diminution du poids relatif de l'offre sociale sur Saint-Dizier dans l'agglomération

Ce rééquilibrage de l'offre sociale n'entrerait pas en contradiction avec la poursuite du renouvellement, et éventuellement la poursuite de quelques opérations de construction neuve de LLS dans le QPV, sous réserve que cette reconstitution soit particulièrement étudiée et justifiée.

En effet, la reconstitution de logement social programmée ci-après sur le QPV correspondrait à celui d'une mixité classique telle qu'introduite par la loi SRU et renforcée par la loi ALUR (20 à 25 %). Elle s'inscrit dans une logique de marché détendu où l'attractivité du quartier ne pourra surmonter les barrières psychologiques à l'investissement privé que par l'accompagnement d'opérations exemplaires, et qui permettront d'équilibrer les opérations sans remettre en cause la stratégie de diversification.

Cette reconstitution à faible dose est également à mettre en perspective :

- des 371 logements locatifs sociaux démolis sur le QPV dans le cadre de la future convention et des 160 démolitions réalisées dans le cadre de la convention CGLLS hors convention sur cette même période dans le secteur.
- des 20 ha (et plus) de terrains laissés libres par les démolitions sur le quartier.

Au bénéfice des terrains libérés et de la viabilisation préexistante du parcellaire, le schéma directeur du PSL poursuit ainsi une logique de reconstruction dans le Vert-Bois axée sur l'habitat individuel. Un tissu fait de pavillons ou de maisons de ville s'infilte progressivement dans le quartier. Le foncier libéré accueille de manière affirmée des opérations de logements individuels – Ce principe est déjà «sacralisé» dans les documents du PLU pour donner plus de visibilité à cette démarche à l'échelle de l'agglomération.

Le Vert-Bois, réserve foncière, hors contraintes du PEB (BA 113), devient une alternative à l'étalement urbain et un argument majeur pour la densification de la Ville sur elle-même.

Le PSL pour le quartier du Vert-Bois projette ainsi pour la période 2014-2020 la construction de 163 logements neufs soit environ 30% des objectifs du PLH / an à Saint-Dizier qui y prévoit la réalisation d'environ 100 logements par an sur la période 2012-2018.

Ce programme prévisionnel est principalement basé sur les orientations du PLH et les capacités constructives du quartier en termes de commercialisation et d'attractivité (potentiellement le foncier libéré par la démolition permettrait en effet de construire beaucoup plus de logements, même sous forme de logements individuels).

Les segments visés sont :

- les logements en accession sociale
- les logements en accession à prix maîtrisé
- le logement locatif intermédiaire et libre
- une dose de logement locatif social (maison individuelle ou petit collectif) ; cette programmation en LLS viendrait sécuriser des opérations d'accession où :
 - la dimension des opérations ferait peser un risque trop important sur l'opérateur en matière de commercialisation / les réalisations par tranche sont peu adaptées
 - les caractéristiques du parcellaire sont peu propices au développement d'offre à la propriété individuelle, voire semi-individuelle (individualisation des accès notamment)
 - la mutabilité des opérations (vente HLM) au terme du remboursement des prêts permettrait un retour au logement de droit commun à long terme, sous réserve de construire dans une forme urbaine en conséquence.

Cette stratégie de reconstruction dans le cadre du Plan Stratégique 2014-2020 est détaillée dans la partie 3 du PSL. Cette transition, vers chaque fois plus de logements individuels dans le quartier, permettra le changement d'image souhaité et la rupture progressive avec l'image unitaire du quartier. Le PSL donne des indications en matière de typologie et de produit. La taille des parcelles varie entre 200 m² et 600 m². Ces éléments sont un cadre pour les opérations à venir sachant que les hypothèses retenues seront réétudiées au cas par cas selon le marché du logement.

La reconstruction très progressive nécessite par ailleurs la mise en place d'une gestion temporaire des parcelles non bâties (engazonnement, prairies fleuries, ...).

Au besoin d'affiner cette programmation sur l'ensemble de l'agglomération, plusieurs études sont programmées :

-une étude pour la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et ses attendus que sont l'élaboration de la convention de mixité sociale / d'équilibre territorial et le plan partenarial de gestion de la demande de logement social ; cette étude aura également pour objet d'établir un cadrage de la territorialisation de l'offre locative sociale sur le territoire dont un focus sur la pertinence et la justification d'une programmation LLS sur le QPV.

-une étude de marché spécifique sur les conditions de mise en œuvre (programmation, typologies...etc...) de l'accession à la propriété et du locatif intermédiaire / libre dans l'agglomération et plus particulièrement dans le QPV.

-une étude sur les populations spécifiques bénéficiaires afin de mieux calibrer l'offre de manière générale en fonction des besoins (jeunes, seniors...).

SECTEURS PRIORITAIRES DE RECONSTITUTION D'UNE OFFRE NOUVELLE D'HABITAT DANS LE PSL :



- ① Opération de 27 maisons
- 17 Accession sociale
- 10 Accession à prix maîtrisé
- ② Opération autour du pôle commercial
- 1600 m2 de commerces
- 12 maisons (Locatif social)
- 18 intermédiaires
- ③ 10 maisons (Accession à prix maîtrisé)
- ⑤ 17 maisons (Accession sociale)
14 maisons (locatif social)
- ⑥ 15 maisons (Accession sociale)
20 intermédiaires
- ⑦ 20 logements intermédiaire
10 logements locatifs sociaux
(petit collectif)

Bilan par catégorie de commercialisation sur site QPV dans le cadre du PSL :

Sur 163 logements construits:

- 127 (78%) en accession dont :
 - 49 en accession sociale
 - 20 en accession à prix maîtrisé
 - 58 logements intermédiaires
- 36 (22%) logements locatifs sociaux

L'actualisation de l'étude commerciale pourrait le cas échéant modifier le niveau de programmation attendu.

DECLINAISONS DE L'ACTION 4 EN OPERATIONS D'ETUDE POUR LESQUELLES LA PARTICIPATION DE L'ANRU EST SOLLICITEE AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

I/Etude habitat ayant pour objet d'affiner la typologie des logements à construire au regard des évolutions socio démographiques observées sur le quartier :

- Un vieillissement de la population : quels logements produire pour cette catégorie de population en évolution ?
- La nécessité d'accentuer la diversification de l'offre de logements en accession – notamment pour les primo-accédant et le ménages familiaux
- L'accueil des populations jeunes, zoom sur le quartier du Vert-Bois

II/Etude sur l'analyse du parc social présent sur le territoire et accompagnement de la CIL. Il s'agit d'analyser la nature et la localisation du parc existant. Cette étude permettra de cibler finement la répartition de la reconstitution de l'offre en PLUS ou en PLAI sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre de la reconstitution de l'offre sur le QPV.

Cette étude permettra également de définir les principes structurants de la convention prévue, notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités d'accompagnement des parcours résidentiels, de relogement et d'accompagnement social envisagés dans le cadre des projets de renouvellement urbain, et les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservations pour la mise en œuvre des objectifs de la convention.

III/Etude de marché/programmation relative au développement des produits entrant dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant qui permettra de mieux cibler, en cohérence avec le PLH, la programmation selon les secteurs géographiques et les ressources des citoyens, qu'il s'agisse :

- des types de programmation (accessions sociale, accession à prix maîtrisé, accession libre, logement intermédiaire, locatif libre...)
- des formes urbaines à associer ou à privilégier selon les types
- de la vente HLM
- d'une approche territorialisée de la production de ces produits

Il s'agit de définir que les seront les meilleurs outils programmatiques et opérationnels pour permettre la diversification au sein du quartier.

La combinaison des résultats de ces études permettra de définir une stratégie opérationnelle de la construction sur le Vert-Bois et plus globalement l'agglomération qui viendra compléter l'approche stratégique contenue dans le PSL.

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	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude habitat Analyse des besoins spécifiques	EPCI	CASDDB	40 000 €	50%	20 000 €	Caisse des dépôts	avril 2016	6 mois
Analyse du parc social et accompagnement de la CIL	EPCI	CASDDB	40 000 €	50%	20 000 €	Caisse des dépôts	avril 2016	6 mois
Etude de marché /programmation Développement des produits d'un parcours résidentiel ascendant	EPCI	CASDDB	20 000 €	50%	10 000 €	Caisse des dépôts	avril 2016	6 mois
TOTAL			100 000 €		50 000 €			

DECLINAISONS DE L'ACTION 4 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT POUR LES RECONSTITUTION DE LOGEMENTS LLS ET ACCESSION SOCIALE QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

La liste des opérations ci-dessous constitue une énumération des projets de construction de LLS identifiés à ce jour sur le territoire et qui participent à la diversification du PRU.

Il s'agit d'opérations déjà identifiées par le PSL et par le diagnostic foncier du PLH à différents stades d'avancement.

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 ...)
Opération LLS						
Dans le cadre de la programmation du PSL en QPV						
site centre commercial 12LLS	QPV Vert-Bois		1 740 000		44 100 (7PLAI)	Prêts bonifiés
Site Sarthe Gers Mayenne Allier 14 LLS	QPV Vert-Bois		2 030 000		50 400 (8PLAI)	Prêts bonifiés
Site Salomon 10 LLS	QPV Vert-Bois		1 450 000		37 800 (6PLAI)	Prêts bonifiés
Dans le cadre de la programmation du PLH hors St Dizier						
Commune de Wassy 18 LLS	CASDDB		2 610 000		56 700 (9 PLAI)	Prêts bonifiés
Commune d'Eclaron 12 LLS	CASDDB		1 740 000		37 800 (6 PLAI)	Prêts bonifiés

Commune de Chancenay 5 LLS	CASDDB		725 000		12 600 (2 PLAI)	Prêts bonifiés
Commune de Villiers en lieu 15 LLS	CASDDB		2 175 000		44 100 (7 PLAI)	Prêts bonifiés
Dans le cadre de la programmation du PLH à St Dizier						
Site Clos Mortier 25 LLS	Saint Dizier	Foyer Rémois	3 625 000		81 900 (13 PLAI)	Prêts bonifiés
Place de la République 18 LLS	Saint Dizier	OPH	2 610 000		69 300 (11 PLAI)	Prêts bonifiés
Ecole Michelet 9 AA	Saint Dizier	OPH	800 000			Prêts bonifiés
Ancien Hôpital 24 LLS	Saint Dizier	Plurial Novilia	3 480 000		88 200 (14 PLAI)	Prêts bonifiés
La Noue Ouest 20 LLS	Saint Dizier		2 900 000		75 600 (12 PLAI)	Prêts bonifiés
Ilot Tanneurs 10 LLS	Saint Dizier		1 450 000		37 800 (6 PLAI)	Prêts bonifiés
TOTAL			26 535 000 €		636 300 €	
LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT DANS LE QUARTIER : L'ACCESSION A LA PROPRIETE						
Site de La Buse 17 PSLA	QPV Vert-Bois		2 465 000		212 500	Prêts bonifiés
Site Sarthe Gers Mayenne Allier 17 PSLA	QPV Vert-Bois		2 465 000		212 500	Prêts bonifiés
Ilot U 15 PSLA	QPV Vert-Bois		2 175 000		187 500	Prêts bonifiés
TOTAL			7 105 000 €		612 500 €	

Cet ensemble de projets indicatifs reste à prioriser avec l'ensemble des bailleurs dans les 6 mois à venir. Dans la continuité des échanges réguliers engagés par l'agglomération avec l'ensemble des bailleurs, il sera mis en place un management spécifique afin de définir les opérations les plus pertinentes à inscrire. Cet accompagnement sera d'autant plus déterminant qu'il permettra de définir par voie de convention avec chaque bailleur la feuille de route des années à venir en matière de production de logement sur l'ensemble du territoire. Ces conventions seront annexées à la convention ANRU et devront être inscrites dans les PSP respectifs de chaque organisme.

L'OPH de Saint-Dizier s'engagera en parallèle à étudier avec ses partenaires institutionnels la sécurisation financière de ses opérations futures de manière à ne pas fragiliser de nouveau la structure qui s'apprête à sortir d'un accompagnement CGLLS.

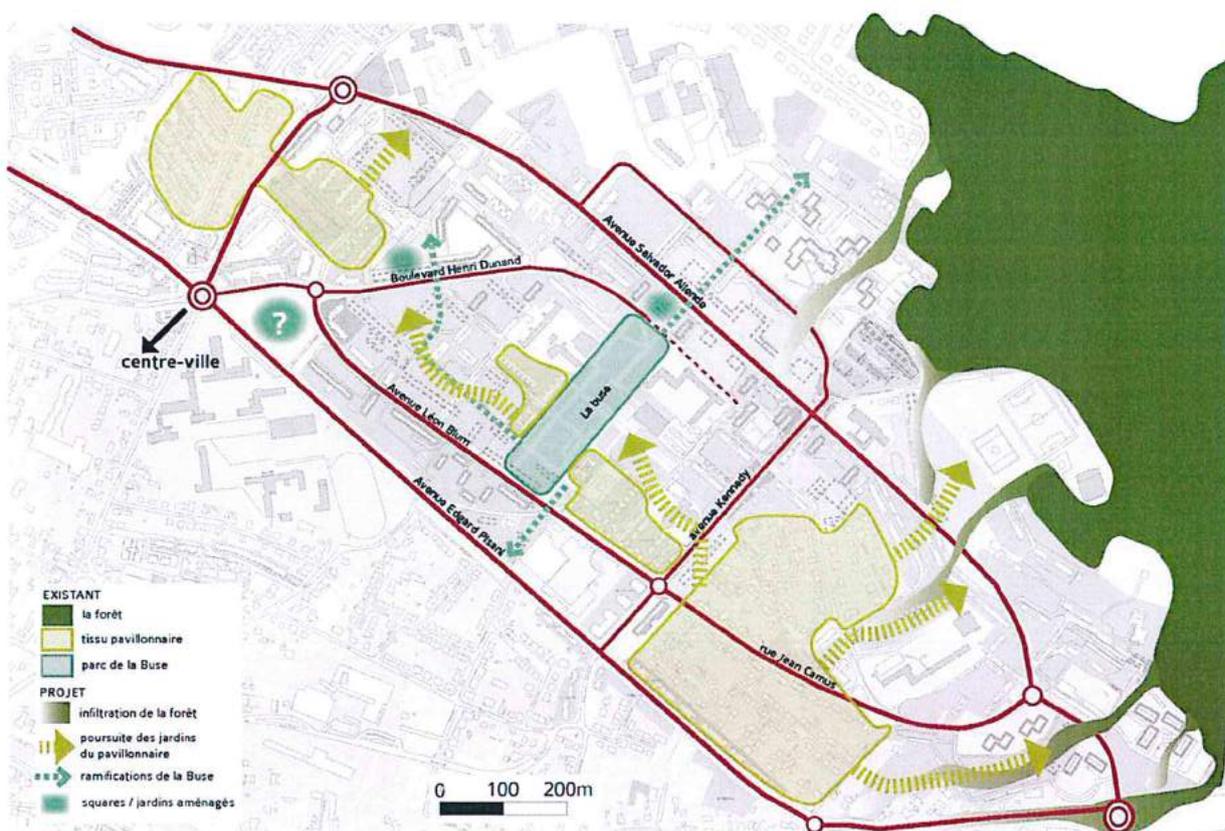
Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Analyse Programmation	EPCI	CASDDB	20 000 €	50%	10 000 €		avril 2016	6 mois

Les opérations Site Clos Mortier, Place de la République et Ecole Michelet devront bénéficier d'autorisations de démarrage anticipées.

ACTION 5

LA GESTION DANS LE TEMPS DES TERRAINS LIBRES - TRANSFORMER LA MISE EN JACHERE DES TERRAINS ISSUS DES DEMOLITIONS EN UN PROJET PAYSAGER

II/ UNE COMPOSANTE NOUVELLE : LA PLACE DU PAYSAGE DANS LA GESTION DES PARCELLES NON BÂTIES



L'environnement immédiat du Vert-Bois est marqué d'une part, par la diversité des jardins du tissu pavillonnaire, et d'autre part, par la proximité avec la forêt.

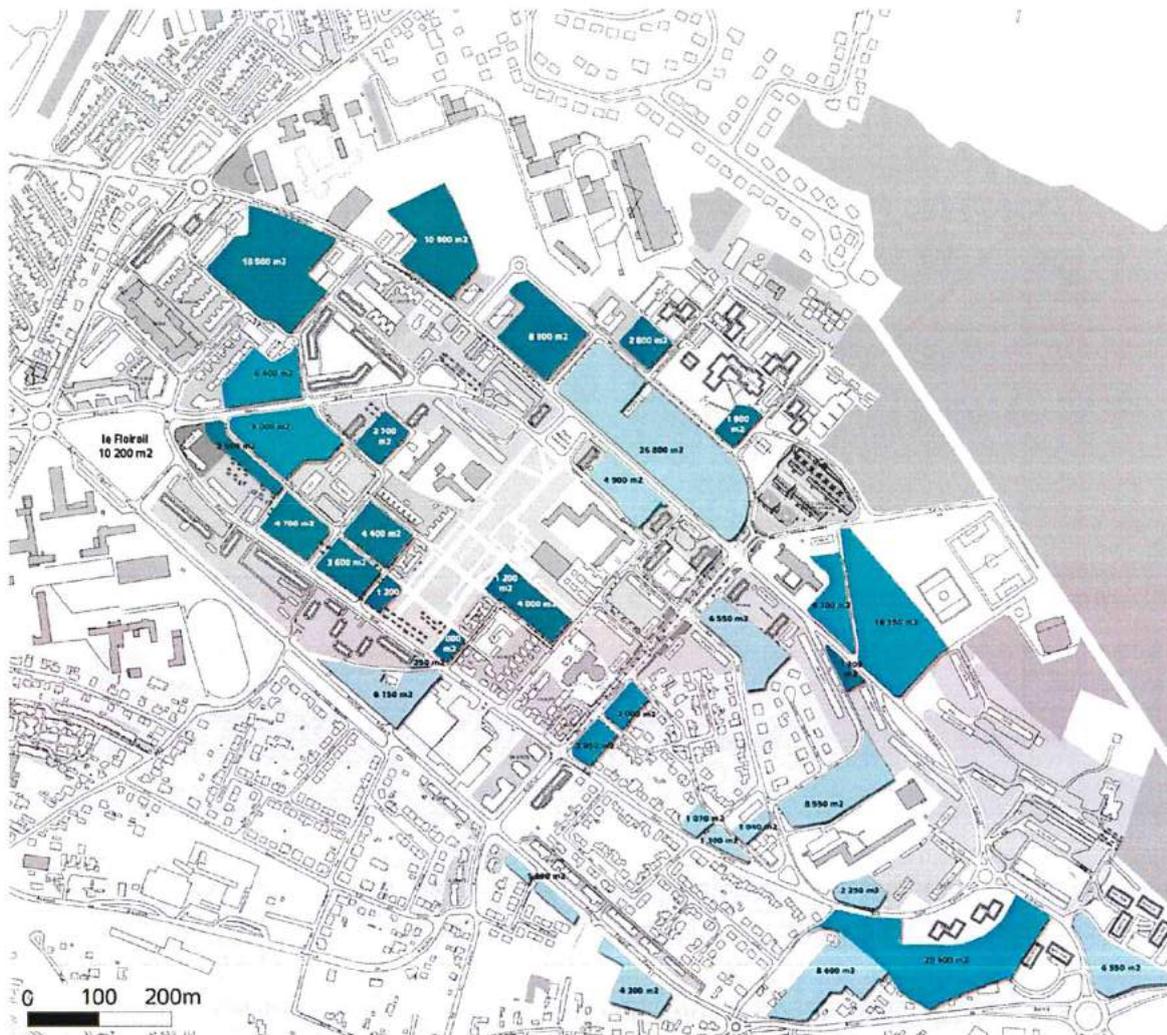
L'infiltration dans le projet de ces deux composantes de la trame verte permet d'introduire des nuances de situation et de cadre bâti tout en proposant la diversification et la requalification progressive des espaces paysagers du quartier.

A terme, on estime à environ 20 hectares la surface de terrains libres, dont environ 6,4 ha résultent du PRU 2004/2014.

Les 13,6 ha complémentaires sont la conséquence :

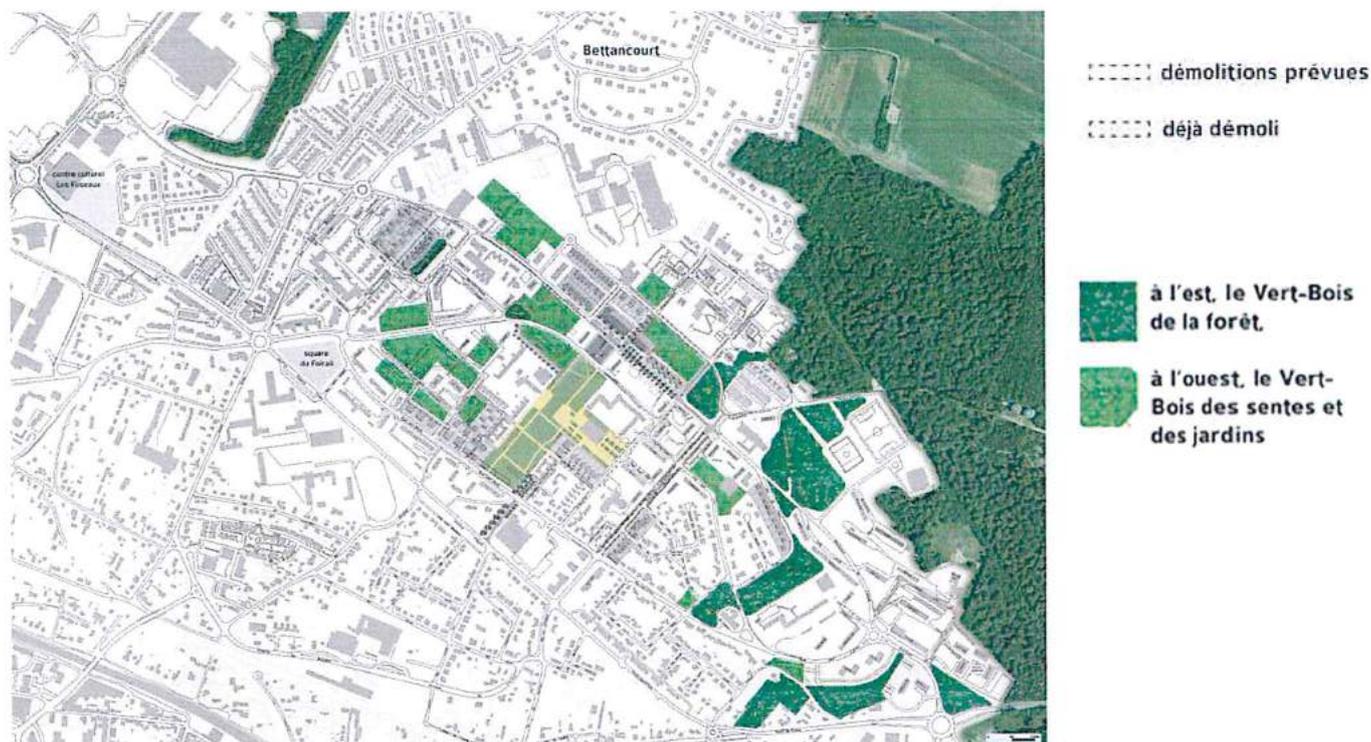
- des démolitions en cours ou programmées de l'OPH,
- des acquisitions foncières de la ville ou des démolitions engagées par la ville (notamment les établissements scolaires),
- des terrains qui pourraient être libérés à terme par la démolition des bâtiments de la copropriété du centre commercial (Nord et Sud de l'avenue S. Allende).

Les terrains libérés présentent des atouts car ils sont purgés des réseaux et des fondations et la plupart de ces parcelles sont déjà viabilisées. De plus, ils se situent hors contrainte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de la Base Aérienne 113 et des Plans de Prévention risques inondation (PPRI) Marne et Ornel.



- Terrains vacants résultants du PRU 1
- Terrains vacants résultants des 1ères orientations du PSP de l'OPH juin 2012
- Foncier autre résultant d'opérations diverses (Démolition école, centre commercial Allende, éventuellement siège de l'OPH)

III/ TRANSFORMER LA MISE EN JACHERE DES TERRAINS ISSUS DE LA DEMOLITION EN UN PROJET PAYSAGER

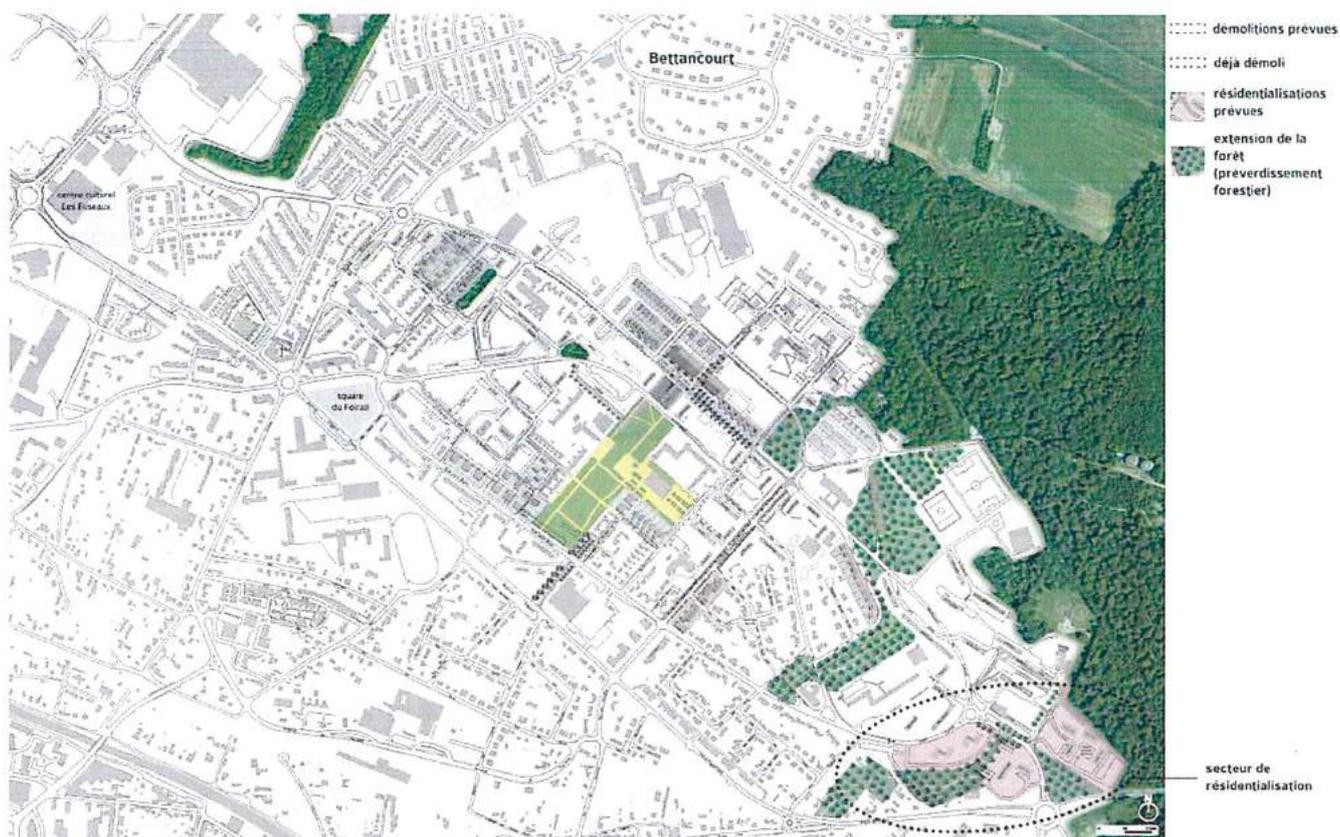


La part de terrains libres résulte du décalage entre la part importante de démolitions engagées par l'OPH et le potentiel des reconstructions identifié, moindre et plus lent.

Surface totale de terrains libres = environ 137 000 m²

L'importance de ces terrains nécessite d'envisager plusieurs dispositifs de gestion et de mise en valeur pour atténuer l'impact des «friches» dans la perception du quartier. En lien avec l'expression affirmée des atouts paysagers du Vert-Bois, le schéma directeur distingue à l'Est, le Vert-Bois de la Forêt ; à l'Ouest, le Vert-Bois des sentes et des jardins.

III/ A L'EST - LA FORÊT ETENDUE



La proximité avec la forêt et l'importance de celle-ci dans le paysage de Saint-Dizier guident les interventions dans ce secteur :

- reboisement des terrains libérés par les démolitions
- principes paysagers des résidentialisations engagées par l'OPH (PSP 2013-2022) reprenant cette thématique forestière.
- Principe de préverdissement créant du paysage tout en autorisant la réversibilité des aménagements

Surface estimée = environ 64 000 m²

IV/ A L'OUEST - AUTOUR DU BOULEVARD DUNANT, LA RECONQUÊTE PAR LES JARDINS



Le boulevard Dunant est un axe structurant du Vert-Bois qui n'a pas été requalifié dans le cadre du PRU alors que les principaux axes du quartier l'ont été.

Profondément transformé au Sud par la réalisation du square du Foirail et les nouvelles opérations de la place de l'Europe, la requalification du boulevard peut se poursuivre dans un esprit très paysager tirant parti de l'importance des démolitions dans ce secteur. La dédensification du secteur Ouest avec notamment la démolition à venir d'une part importante de logements le long du boulevard Dunant permet d'envisager une nouvelle trame de jardins liés par des sentes Est/Ouest à la Buse et par la disparition progressive du caractère exclusivement routier du boulevard Dunant.

Le boulevard est transformé dans son emprise actuelle en une desserte résidentielle desservie par les transports urbains et en une promenade piéton/vélos.

Dans un premier temps, les portions du boulevard nécessaires à la desserte des bâtiments seront maintenues. A plus long terme, ces interventions pourront être réversibles et laisser place à une nouvelle phase d'urbanisation.

Surface estimée = environ 26 000 m²

VI A L'OUEST - DES PROJETS POUR LES MICRO ESPACES DE PROXIMITE



Certains terrains libérés peuvent être investis comme terrains de jeux, parkings, jardins partagés.

Ils répondent aux besoins de proximité ou accueillent des initiatives ponctuelles.

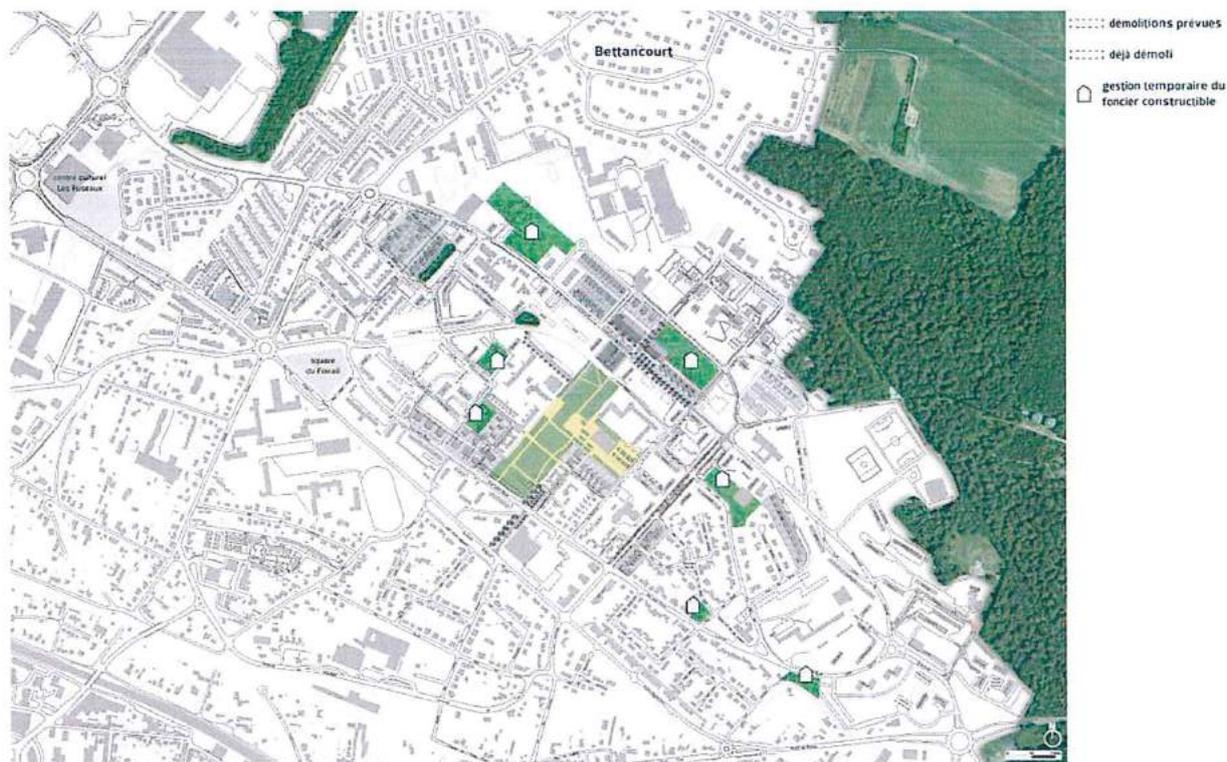
A plus long terme, ce sont des occupations réversibles.

Leur usage se définit au cas par cas, en lien avec les différents services concernés de la Ville et des bailleurs, les habitants, les associations, ...

Ce sont des occupations réversibles permettant d'engager de nouvelles phases de construction lorsque des besoins à plus long terme seront définis.

Surface estimée = environ 12 000 m²

VII/ LA GESTION DANS LE TEMPS DES TERRAINS LIBRES /LA JACHERE CULTIVEE AVANT RECONSTRUCTION



L'importance des terrains libérés ne permet pas d'envisager un projet pour chaque parcelle. Certains terrains libérés ont déjà été engazonnés.

Ce principe sera étendu à chaque étape de la démolition pour limiter l'impact de la friche dans la perception du quartier.

Surface totale de terrains en jachère = environ 35 000 m²

DECLINAISONS DE L'ACTION 5 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT POUR LA GESTION DANS LE TEMPS DES TERRAINS LIBRE ET LE PROJET PAYSAGER QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

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
Aménagement paysager - affirmer la présence de la forêt Les jardins partagés et familiaux	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	1 500 000 €	35%	525 000 €		Mars 2017	48 mois
TOTAL			1500 000 €		525 000 €			

ACTION 6

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU LIEU

La production de logements diversifiés, à des prix adaptés au profil de la population, ne pourra suffire pour renforcer l'attractivité du quartier du Vert-Bois. Des actions corollaires apparaissent indispensables. Elles passent par l'amélioration de l'image du quartier et à minima par le renforcement de la communication autour des actions et des services qui y sont développés.

I/ LES TERRAINS NON OCCUPÉS COMME LIEU DE DIFFUSION CULTURELLE ET DE RENFORCEMENT DE L'IDENTITÉ COMMUNE

Faisant maintenant partie du paysage du Vert-Bois les terrains non occupés issus des démolitions peuvent être porteurs d'une image négative et dégradée, aussi bien pour les habitants du quartier, que pour les personnes extérieures.

Si des actions de pré-verdissement ont permis d'atténuer cette image de « délaissé », des actions de reconquêtes éphémères devront en outre être menées.

Ces actions de « reconquêtes » peuvent prendre différentes formes, des initiatives locales pouvant dessiner les contours de cette réappropriation urbaine.

Les jardins partagés ou solidaires sont divers : collectifs, familiaux, pédagogiques, thérapeutiques, thématiques ou encore d'insertion, ils sont dans tous les cas un véritable outil de développement social et humain.

Historiquement associé au logement, le jardin collectif est ancré à Saint-Dizier sous la forme des jardins ouvriers. Plusieurs associations prospectent des terrains afin d'agrandir les surfaces jardinées. Des associations locales sont également parties prenantes afin de développer les jardins au Vert-Bois.

Un travail partenarial avec les différents services des pôles « Animation de la Cité et Solidarité » et « Développement Urbain » de la Ville de Saint-Dizier s'engagera afin de concrétiser ces différents projets.

II/ LA CONSTRUCTION D'UN LIEU DE VIE EN COHERENCE AVEC LE CONTRAT DE VILLE

Cet axe transversal du Contrat de Ville définit l'objectif prioritaire de construire un lieu de vie sur le quartier du Vert-Bois qui soit un lieu d'information, d'animation, d'orientation, d'accompagnement vers les services publics, les loisirs, le sport, le droit, l'éducation et la culture dans le cadre notamment du rapprochement des structures d'éducation populaire.

Il se décline en deux enjeux principaux :

Enjeu 1. Développer l'offre de service autour des domaines suivants : jeunesse, vie associative, action sociale et personnes âgées

Orientation 1 : Construire une politique jeunesse adaptée aux enjeux du quartier prioritaire

- Considérant l'enjeu essentiel que représente la jeunesse sur le quartier, les fortes difficultés qu'elle rencontre et la relative inadaptation des services offerts actuellement (manque de coordination entre les acteurs jeunesse, manques identifiés notamment pour les jeunes les plus en difficultés...), il s'agit de construire ou d'adapter une offre ambitieuse, pluridisciplinaire, et accessible à tous les publics dans les domaines de l'éducation, des loisirs, de l'insertion, de la prévention...).

- Cet objectif passe :
 - 1- par la réalisation d'une stratégie éducative de territoire comprenant un volet spécifique au quartier du Vert Bois
 - 2- le rapprochement des deux structures actuelles d'éducation populaire du quartier du Vert-Bois

Orientation 2 : Renforcer, soutenir, structurer la vie associative

- La vie associative sur le quartier du Vert-Bois est vieillissante, moins dynamique qu'à d'autres périodes et peu structurée. Elle doit être soutenue pour jouer pleinement son rôle (formation des acteurs associatifs, soutien à la création, moyens d'ingénierie). Par ailleurs, il s'agit de veiller à assurer une complémentarité des actions associatives en coordination avec l'action municipale pour répondre aux besoins de la population.
- Dans le cadre du Contrat de Ville, une réflexion sur la « sécurisation » des projets associatifs sera menée dans le cadre de conventions pluriannuelles, pour les porteurs de projet investis dans des actions de longue durée.
- La fixation d'objectifs aux associations et leur évaluation pour un meilleur suivi. Dans le domaine du sport, cette démarche s'inscrira en lien avec la définition d'un projet politique sportif combinant les impacts sociaux, économiques et de notoriété du sport.

Orientation 3 : Redéfinir une politique d'action sociale adaptée au quartier prioritaire

- Les partenaires du Contrat de Ville identifient de nombreux habitants qui vivent dans des conditions précaires mais qui ne vont pas vers les institutions qui seraient à même de les aider.
- Il s'agira dans le cadre d'une redéfinition de l'action sociale sur le quartier de développer des réponses adaptées permettant d'aller vers des catégories spécifiques de ménages fragilisés (personnes seules, monoparentaux...).

Orientation 4 : Anticiper le vieillissement du quartier et répondre aux besoins des personnes âgées

- En étudiant et en objectivant la situation des personnes âgées sur le quartier et en définissant un projet global d'offre de services adaptée (adaptation du logement, services, loisirs...).

Enjeu 2. Faciliter l'accès aux services notamment pour les personnes les plus captives en développant un réseau de référents quartier, le soutien à la mobilité et l'accompagnement des usagers.

Orientation 1 : Développer les relais de proximité en direction de la population la plus captive

- En construisant un réseau de référents au sein des services publics avec une mise en place si nécessaire d'une permanence au sein d'une structure, à même d'accompagner ces personnes vers les services publics, les loisirs, le droit, l'éducation.
- « Allé vers » : il s'agira de développer une démarche proactive visant à prendre appui sur des éducateurs, si nécessaire, pour aller à la rencontre du public les plus éloignés des institutions.

Orientation 2 : Favoriser et accompagner la mobilité

- Il s'agira d'étudier, de développer et soutenir le cas échéant les moyens adaptés pour renforcer la mobilité : transport à la demande, plate-forme de mobilité, la signalisation adaptée, les transports alternatifs etc.

DECLINAISONS DE L'ACTION 6 EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT POUR L'ATTRACTIVITE DU QUARTIER QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

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
Le pôle social du Vert-bois	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	1 000 000 €	35%	350 000 €		Juin 2017	36 mois

La **gouvernance du Contrat de Ville** fixe un cadre qui vise à créer les conditions d'association à la mise en œuvre de la Politique de la Ville de l'ensemble des signataires, accorde une attention forte à la participation citoyenne et cherche à renforcer encore davantage les articulations entre les volets urbain, économique et social du Contrat. Elle s'organise ainsi :

I/LES INSTANCES DE PILOTAGE

Le pilotage stratégique est assuré conjointement par la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise et l'Etat qui assurent la coordination générale en articulation avec l'ensemble des signataires, à travers l'instance du Comité de pilotage.

Les Comités de pilotage

Au niveau départemental, le Comité de pilotage est présidé par le Préfet. Il se compose de l'ensemble des signataires du contrat de ville. Il fixe les grandes orientations, les enjeux territoriaux et les axes stratégiques. Il valide la programmation annuelle des moyens financiers. Il définit la commande d'évaluation et débat des résultats.

Au niveau local, le Comité de pilotage a pour mission de garantir la cohérence du projet territorial de cohésion sociale et urbaine et l'atteinte des objectifs auxquels se sont engagés les partenaires dans le cadre du Contrat.

Dans ce cadre, le Comité de pilotage :

- définit les orientations et les adapte en cours de Contrat en tant que de besoins
- valide les programmes d'action annuels en mobilisant prioritairement le droit commun
- veille à l'articulation des différentes contractualisations et dispositifs
- Veille à l'évaluation en continu du Contrat en fixant au préalable des critères partagés
- Recherche les co-financements

La composition du Comité de pilotage est la suivante :

Le comité de pilotage est composé du président de la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise, du Préfet et de la DDCSPP. Il se réunit au minimum 2 fois par an pour décider de l'attribution des subventions pour les trois piliers.

Le Comité technique

Le comité technique regroupe les techniciens des différentes composantes du comité de pilotage (services de l'Etat, Délégué du Préfet, services de la communauté d'Agglomération et de la Ville de Saint-Dizier, Conseil Départemental, Conseil Régional, IA-DASEN, CAF, ARS, Pole Emploi, bailleur, représentant du conseil citoyen...). Il prépare les décisions du comité de pilotage et assure le suivi des décisions de celui-ci. Il assure l'animation locale des appels à projets

Il est co-animé par la Communauté d'Agglomération et l'État. Il se réunit une fois par trimestre.

III/ L'ANIMATION DU CONTRAT DE VILLE

L'animation opérationnelle du Contrat de Ville est confiée à la Communauté d'Agglomération Saint-Dizier Der et Blaise, à travers ses directions thématiques qui sont chargées de la recherche d'opérateurs et de partenaires pour la mise en œuvre et de la coordination du plan d'action par pilier du Contrat de Ville et du contrôle de terrain des activités pour échanger avec les acteurs :

- Direction générale adjointe en charge de l'animation de la Cité et la Solidarité, pour les actions et programmes relevant du pilier 1 (cohésion sociale)
- Direction du développement urbain, pour les actions et programmes relevant du pilier 2 (cadre de vie et renouvellement urbain)
- Direction du développement économique, pour les actions et programmes relevant du pilier 3 (développement économique et emploi)

Par ailleurs, des **commissions thématiques** correspondant à chacun des 3 piliers sont organisées au moins une fois par an. Réunissant les acteurs du Contrat de Ville impliqués dans sa mise en œuvre, ces commissions constituent des instances de partage dont le but est :

- de suivre et d'évaluer les actions menées dans le cadre du Contrat et de les réorienter le cas échéant
- d'approfondir des thématiques particulières et s'interroger sur de nouveaux cadres d'actions en fonction des besoins repérés

En ce qui concerne le pilier cadre de vie et renouvellement urbain, ces instances sont complétées par des dispositifs de pilotage opérationnel :

- Coordination technique et foncière - trimestrielle (services techniques Ville, organismes bailleurs, DDT, sous-préfecture)
- Coordination financière- autant que de besoin par voie dématérialisée – semestrielle en réunion
- Comité de suivi GUP / TFPB - semestrielle (Ville, ensemble des bailleurs, représentants des locataires, DDT, sous-préfecture, représentant du conseil citoyen)

III/ LES INSTANCES DE PARTICIPATION CITOYENNE

Les Conseils citoyens sont instaurés par la Loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine dans l'ensemble des quartiers prioritaires afin de *conforter les dynamiques citoyennes existantes et de garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes en favorisant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage, en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants*².

Dans le cadre du Contrat de Ville Saint-Dizier Der et Blaise, un conseil citoyen du quartier du Vert-Bois a été mis en place dès mars 2015. Il est constitué de 2 collèges chacun composés de 6 personnes dans le respect de la parité. Les membres du collège ont été tirés au sort suite à un appel à candidature, et les membres des acteurs locaux ont été désignés au regard de leur implication quotidienne au sein du quartier et de leur profession de manière à couvrir autant que possible les champs traités dans le cadre du contrat. Certains de ses membres ont participé à l'élaboration du Contrat de Ville, notamment dans le cadre des groupes de travail réunis pour la définition des enjeux et orientations du Contrat.

² Cadre de référence des conseils citoyens

Des représentants des conseils citoyens participent aux instances de pilotage et d'animation du Contrat de Ville (Comité de pilotage, commissions...).

Des moyens seront mis à leur disposition pour exercer leurs missions (Fonds de Participation des Habitants et mobilisation des moyens du contrat de ville en fonction des projets proposés).

Par ailleurs, les conseils citoyens communiqueront régulièrement aux différents acteurs des Contrats de Ville, leurs travaux, leurs propositions et le bilan de la mise en œuvre des projets initiés. Ils seront associés aux travaux d'évaluation du Contrat de Ville.

DECLINAISONS DE LA CONDUITE DE PROJET EN OPERATIONS D'INVESTISSEMENT POUR LA CONDUITE DU PROJET QUI POURRAIENT ETRE SOLLICITEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

<u>LES OPERATIONS D'INGENIERIE</u>								
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
Conduite de projet			255 000	50%	127 500		Janvier 2018	80
Programme d'études économiques (bilan d'exploitation centre commercial) et urbaines			250 000	50%	125 000			
Coordination interne OPH			150 000	50%	75 000			
Conduite de projet Protocole de préfiguration	EPCI	CASDDB	34 500 €	50 %	17 250 €		août 2016	9 mois
SOUS TOTAL INGENIERIE			689 500 €		344 750 €			

POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITEES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Un comité de pilotage s'est tenu le 14 mars 2016, en présence du Préfet de la Haute-Marne et du Député-Maire de Saint-Dizier, également Président de la communauté d'agglomération, ainsi que des différents signataires du présent protocole de préfiguration, du Conseil Régional, du Conseil Départemental et d'Action Logement.

Le projet de protocole s'inscrit en pleine cohérence avec les autres démarches communautaires, notamment le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2012, le Projet Stratégique Local élaboré en 2014 et le Contrat de Ville adopté en 2015.

Quelques remarques ont été émises lors du comité de pilotage, afin d'aider à la collectivité à engager sa phase de préfiguration dans les meilleures conditions, en anticipant les exigences et les attentes de l'ANRU quant à la future convention de renouvellement urbain :

- l'ambition du projet envisagé par Saint-Dizier et de l'enveloppe financière sollicitée auprès de l'ANRU, qui nécessitera que la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain 2016-2024 fasse l'objet d'un examen en revue technique partenariale de l'ANRU et d'une validation par le comité d'engagement de l'Agence, à l'instar des projets de priorité nationale
- l'importance d'affiner pendant la phase de préfiguration, le besoin en commerces de proximité en fonction de l'évolution récente des autres pôles commerciaux de Saint-Dizier
- l'objectif national de reconstituer l'offre de logements sociaux en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville, afin de concourir à une meilleure mixité sociale et afin de recréer une offre sociale à bas niveau de loyer sur d'autres territoires de l'agglomération. La phase de préfiguration devra permettre de décliner cet objectif national dans le contexte local de Saint-Dizier
- l'enjeu de développer des opérations d'accession à la propriété au Vert-Bois, en recherchant les produits les mieux adaptés au marché local
- l'importance pendant la phase de préfiguration d'approfondir la soutenabilité financière des opérations de démolition et de réhabilitation des logements sociaux par l'OPH de Saint-Dizier, qui est invité à prendre contact auprès de la CGLLS, à la suite de la signature du présent protocole. L'article 3.1.2. du règlement général du NPNRU prévoit en effet une possibilité de majoration du taux de financement des organismes HLM en difficulté financière, sur la base de cette analyse financière.

Le programme d'études intégré dans le présent protocole de préfiguration prend en compte ces différentes remarques.

I/ Adaptation de la stratégie commerciale définie au PSL en 2013 au regard de l'actualisation de l'évolution de l'offre commerciale. Il s'agit de prendre en considération le développement spontané de l'offre périphérique de centres commerciaux et du développement du pôle situé avenue Pisani depuis 2013. Les résultats de cette actualisation nécessiteront une mise en cohérence de l'étude urbaine.

II/Etude habitat ayant pour objet d'affiner la typologie des logements à construire au regard des évolutions socio démographiques observées sur le quartier :

- Un vieillissement de la population : quels logements produire pour cette catégorie de population en évolution ?
- La nécessité d'accentuer la diversification de l'offre de logements en accession – notamment pour les primo-accédant et le ménages familiaux
- L'accueil des populations jeunes, zoom sur le quartier du Vert-Bois

III/Etude sur l'analyse du parc social présent sur le territoire et accompagnement de la CIL. Il s'agit d'analyser la nature et la localisation du parc existant, notamment. Cette étude permettra de cibler finement la répartition de la reconstitution de l'offre en PLUS ou en PLAI sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre du renouvellement de l'offre sur le QPV.

Cette étude permettra également de définir les principes structurants de la convention prévue, notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, les modalités d'accompagnement des parcours résidentiels, de relogement et d'accompagnement social envisagés dans le cadre des projets de renouvellement urbain, et les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservations pour la mise en œuvre des objectifs de la convention.

IV/Etude de marché/programmation relative au développement des produits entrant dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant qui permettra de mieux cibler, en cohérence avec le PLH, la programmation selon les secteurs géographiques et les ressources des citoyens, qu'il s'agisse :

- des types de programmation (accessions sociale, accession à prix maîtrisé, accession libre, logement intermédiaire, locatif libre...)
- des formes urbaines à associer ou à privilégier selon les types
- de la vente HLM
- d'une approche territorialisée de la production de ces produits

V/Ciblage des opérations du PRU ; parmi l'ensemble du volume d'opérations fléchées par le PSL et le PLH, il s'agit de définir celles qui parmi le panel proposé seront le plus justifiées au titre du PRU en matière de diversification notamment. Ce criblage requiert un tour de table général avec l'ensemble des acteurs de la promotion qui nécessitera un management et une expertise spécifique. Il se concrétisera par la mise en œuvre de conventions d'objectifs annexés à la convention ANRU.

VI/La conduite de projet spécifique à la réalisation du protocole de préfiguration et notamment au pilotage des études fléchées dudit protocole par le chef de projet renouvellement urbain, dont le poste est intégralement dédié à la conduite du programme de rénovation urbaine.

Libellé précis de l'opération	Echelle	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
<i>Etude commerciale et urbaine</i>	QPV	Ville de Saint-Dizier	20 000 €	50 %	10 000 €	avril 2016	6 mois
<i>Etude habitat Analyse des besoins spécifiques</i>	EPCI	CASDDB	40 000 €	50%	20 000 €	avril 2016	6 mois
<i>Application de la loi ALUR – article 97 et article 8 de la loi pour la ville</i>	EPCI	CASDDB	40 000 €	50%	20 000 €	avril 2016	6 mois
<i>Etude de marché /programmation Développement des produits d'un parcours résidentiel ascendant</i>	EPCI	CASDDB	20 000 €	50%	10 000 €	avril 2016	6 mois
<i>Analyse Programmation PRU</i>	EPCI	CASDDB	20 000 €	50%	10 000 €	avril 2016	6 mois
<i>Conduite de projet Protocole de préfiguration</i>	EPCI	CASDDB	34 500 €	50 %	17 250 €	août 2016	9 mois
TOTAL			174 500 €		87 250 €		

Le tableau financier en annexe est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, 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 70 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier en l'annexe. 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.

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.

SYNTHESE

LISTE DES OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION DE DEMARRAGE ANTICIPE

Il s'agit d'opérations dont la réalisation s'avère nécessaire à la poursuite du projet pour notamment éviter le phénomène de « pause » susceptible de créer un phénomène d'incompréhension vis-à-vis de la population. Elles sont pour la plupart engagées par l'OPH et sont inscrites dans le calendrier de son protocole CGLLS, ce qui explique leurs niveaux avancés de préparation et leurs délais de réalisation à court terme.

Les opérations de démolitions sont particulièrement concernées au regard des dispositifs de concertation et de relogement mis en place dans le cadre des démolitions créant ainsi des attentes de la part de la population. Certaines opérations sont en voie d'engagement imminent : la vacance a déjà été organisée pour partie et des travaux préparatoires ont déjà été effectués (diagnostic, études techniques)

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
<i>Immeuble Salomon</i>	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	250 000€	60%	150 000 €		Juin 2016	12 mois
<i>Ex-garage Reynel</i>	QPV Vert-Bois	OPH	25 000€	35%	8750€		Janvier 2017	12 mois
<i>Immeuble Oise</i>	QPV Vert-Bois	Ville de Saint-Dizier	324 000€	70%	226 800€		Janvier 2017	12 mois
<i>Immeuble Somme</i>	QPV Vert-Bois	OPH	570 000€	70%	399 000 €		Septembre 2017	12 mois

Trois opérations de réhabilitation sont concernées au regard de la programmation. Elles concernent les opérations de réhabilitation des immeubles Junon, Bruxennelle et Vingeanne.

Libellé précis de l'opération	Nbre de logements	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Junon	17	QPV	OPH	357000€	10% pour la tranche de coût supérieur à 10 000 euros/logement	18 700€	Prêts bonifiés (60% du montant total d'investissement diminué de la subvention de l'agence) : 195 500€	Janvier 2017	12 mois
Bruxennelle	47			1081000 €		61 100€		Janvier 2017	18 mois
Vingeanne	47			1081000 €		61 100€		Janvier 2017	18 mois

Une opération de résidentialisation est également dans cette situation ; elle concerne l'îlot constitué des 3 immeubles Liez / Reynel / Saint-Clergues

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 ...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
<i>Liez Reynel St-Clergues</i>	QPV	OPH	882 000 €	40%	352 800 €		Janvier 2017	18 mois

Trois opérations de reconstitution, si elles sont retenues, doivent bénéficier d'une opération de démarrage anticipé au regard de leur calendrier prévisionnel de réalisation (démarrage en 2017).

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 ...)
Site Clos Mortier 25 LLS	Saint Dizier	Foyer Rémois	3 625 000		81 900 (13 PLAI)	Prêts bonifiés
Place de la République 18 LLS	Saint Dizier	OPH	2 610 000		69 300 (11 PLAI)	Prêts bonifiés
Ecole Michelet 9 AA	Saint Dizier	OPH	800 000			Prêts bonifiés

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.

SYNTHESE

LISTE DES OPERATIONS QUI POURRAIENT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT PAR L'ANRU AU TITRE DE LA CONVENTION

Sans préjuger de l'octroi final des subventions, le porteur de projet évalue sa demande de cofinancement à l'ANRU 2016/2024 aux montants suivants :

ACTION		investissement	subvention ANRU
Renouer avec le sens du lieu – Poursuite de l'intégration du quartier dans la ville		7 097 500 €	2 484 125 €
Intervenir prioritairement sur le site du centre commercial démolit		8 028 000 €	2 314 00 €
Poursuivre les actions sur le parc locatif ancien du vert-bois	Démolition	2 204 000 €	1 449 050 €
	Réhabilitation	7 603 000 €	423 300 €
	Résidentialisation	3 822 000 €	1 528 800 €
Affirmer la transition progressive vers l'habitat individuel	Etudes	120 000 €	60 000 €
	Reconstitution de logements LLS	26 535 000 €*	636 300 €*
	Reconstitution de logements Accession sociale	7 105 000 €	612 500 €
La gestion dans le temps des terrains libres – transformer la mise en jachère des terrains issus des démolitions en un projet paysager		1 500 000 €	525 000 €
Renforcer l'attractivité du lieu		1 000 000 €	350 000 €
Conduite de projet		689 500 €	344 750 €
TOTAL		65 704 000 €	10 722 525 €

*à affiner selon programmation retenue

DELAIS

CALENDRIER DE REALISATION DU PROTOCOLE

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève au plus tard le 30 juin 2017. 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 devront être achevés à la date d'échéance du protocole.

Le calendrier prévisionnel de la phase de préfiguration s'établit ainsi :

AVRIL 2016 : lancement du protocole de préfiguration

AVRIL / SEPTEMBRE 2016 : réalisation du programme de travail inscrit au protocole

- Les études
- Affinage des plans de financements et subvention correspondante

OCTOBRE 2016 : transmission du projet à l'ANRU – examen en revue technique partenariale et présentation au Comité National d'Engagement, négociation avec le Préfet de Région de l'enveloppe attribuée au projet de renouvellement urbain.

AVANT 31 DECEMBRE 2016 : Signature de la convention pluriannuelle

- **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.

- **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.

- **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 à 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.).

- **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.

- **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

- **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.

- **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 sont également financiers relatifs au NPNRU.

Date : le 1^{er} avril 2016 à Saint-Dizier,

En présence de M. le Préfet de la Région
Alsace Champagne-Ardenne Lorraine

S. Fratacci

Pour l'État et l'Agence Nationale
pour la Rénovation Urbaine,
le Préfet de la Haute-Marne,
Délégué territorial de l'ANRU

F. Souliman

Pour la Communauté d'Agglomération
Saint-Dizier, Der et Blaise,
le Président

F. Cornut-Gentille



Pour l'Office Public de l'Habitat de Saint-Dizier,
la Directrice Générale

D. Harquin

Pour la Ville de Saint-Dizier,
le Maire

F. Cornut-Gentille



Pour le Foyer Rémois,
le Directeur Général,

Pour Plurial Novilia,
le Directeur Général,

Pour la Caisse des Dépôts et Consignations,
le Directeur Délégué de la Direction régionale
de la Région Alsace Champagne Ardennes
Lorraine Régional,

