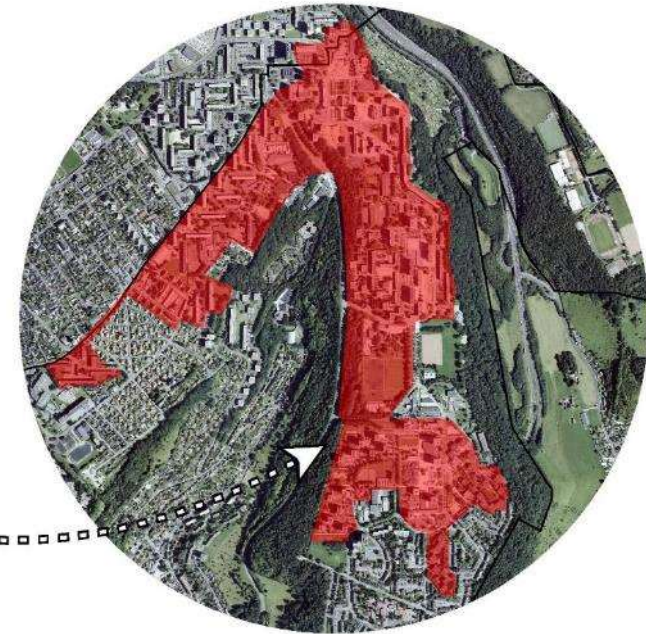
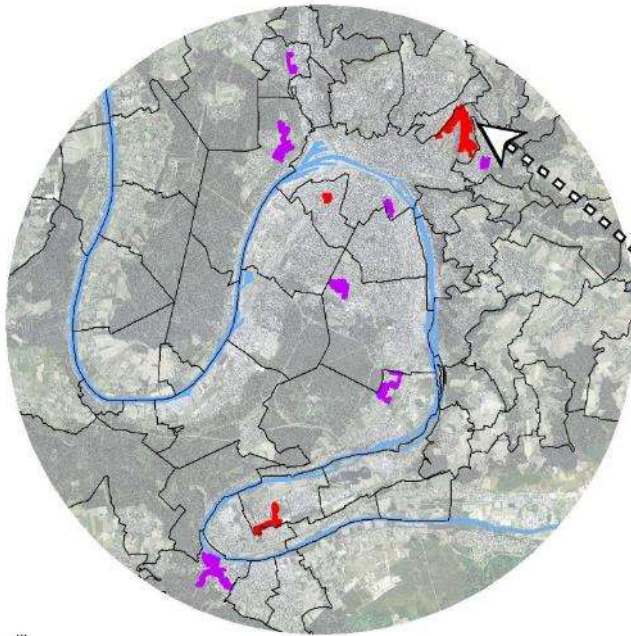




Ville de  
**BIHOREL**

## Projet de renouvellement urbain de Rouen et de Bihorel Quartier Hauts de Rouen



## Préambule

### **a. Histoire du quartier**

Le quartier des Hauts de Rouen était historiquement une vaste zone rurale, présentant plusieurs exploitations agricoles :

Comme par exemple, la Ferme Lelièvre aux Sapins, à proximité des Canadiens sur l'emprise de laquelle a été construit le lycée Flaubert, ou encore, la Ferme de la Grand Mare, occupant la quasi-totalité du plateau, et dont les vestiges encore visible sont les bâtiments du centre de Loisirs Salomon et la future salle des fêtes.

Si l'urbanisation a progressé dès les années 20 sur les Sapins, avec la construction de lotissements, le reste du « plateau » a réellement muté à partir des années 60 avec la construction massive de grands ensembles, colonisant les terres agricoles du Nord (Sapins, Chatelet) vers le Sud (Lombardie et Grand Mare). Les derniers immeubles construits sur le programme d'origine datent du milieu des années 70.

### **b. La politique de la ville en quelques dates**

Sur Rouen, la constitution du GIP GPV en 2001 a permis d'initier les premières réflexions urbaines préfigurant la mutation du quartier. Celles-ci, menées par des urbanistes ont permis d'établir, en lien avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages, le programme pluriannuel d'intervention contractualisé avec l'ANRU, les collectivités, les partenaires financiers et les maîtres d'ouvrages, le 08 mars 2005. Au cours de sa phase de réalisation, cette convention a fait l'objet de nombreux avenants, simplifiés ou plus structurants, permettant d'adapter les opérations ou leur financement à la réalité opérationnelle.

La Ville de Bihorel n'a pas fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANRU dans le cadre du premier programme

PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

c. Les Hauts de Rouen, les chiffres-clés

Démographie / Emploi

<b>Population communale totale en 2012</b>	111 557
<b>Population dans le Quartier prioritaire des Hauts de Rouen</b>	9 890
<b>Superficie du quartier</b>	90,7 ha
<b>Part des moins de 14 ans</b>	25,9%
<b>Taux de scolarisation des 16-24 ans</b>	54%
<b>Revenu médian 2014</b>	7 000€
<b>Part des bas revenus 2011</b>	43,8%
<b>Part des ménages recevant une allocation chômage</b>	26%
<b>Part des personnes de 15-64 ans ayant un emploi</b>	39,4%
<b>Part des emplois précaires parmi les emplois</b>	30,6%

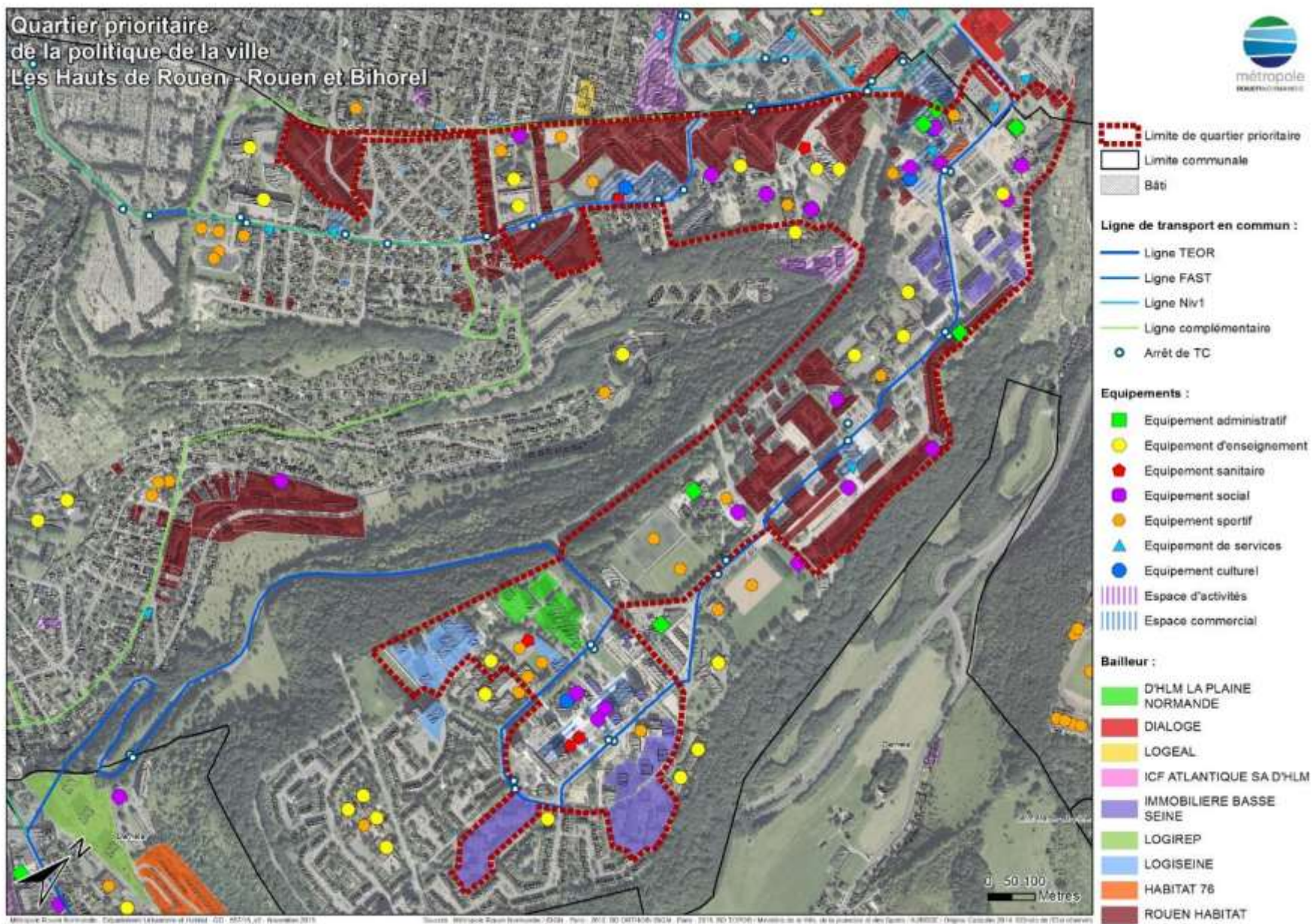
Ménages / Logement

<b>Nombre de résidences principales dans le quartier</b>	4733 (Rouen) + 175 (Bihorel)
<b>Nombre de logements sociaux</b>	4409 (Rouen) + 175 (Bihorel)
<b>Taux de vacance des logements</b>	16,7%
<b>Part des ménages d'une personne</b>	35,3%
<b>Part des ménages de 6 personnes ou plus</b>	7,3%
<b>Surface médiane de logement par personne</b>	32m <sup>2</sup>
<b>Part des ménages monoparentaux</b>	20,7%
<b>Part des ménages locataires</b>	95,9%
<b>Part des ménages installés depuis moins de 5 ans</b>	50,1%
<b>Part des logements d'une ou deux pièces</b>	16,9%
<b>Part des logements de 5 pièces et +</b>	13,6%

DOCUMENT DE REFERENCE



PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE





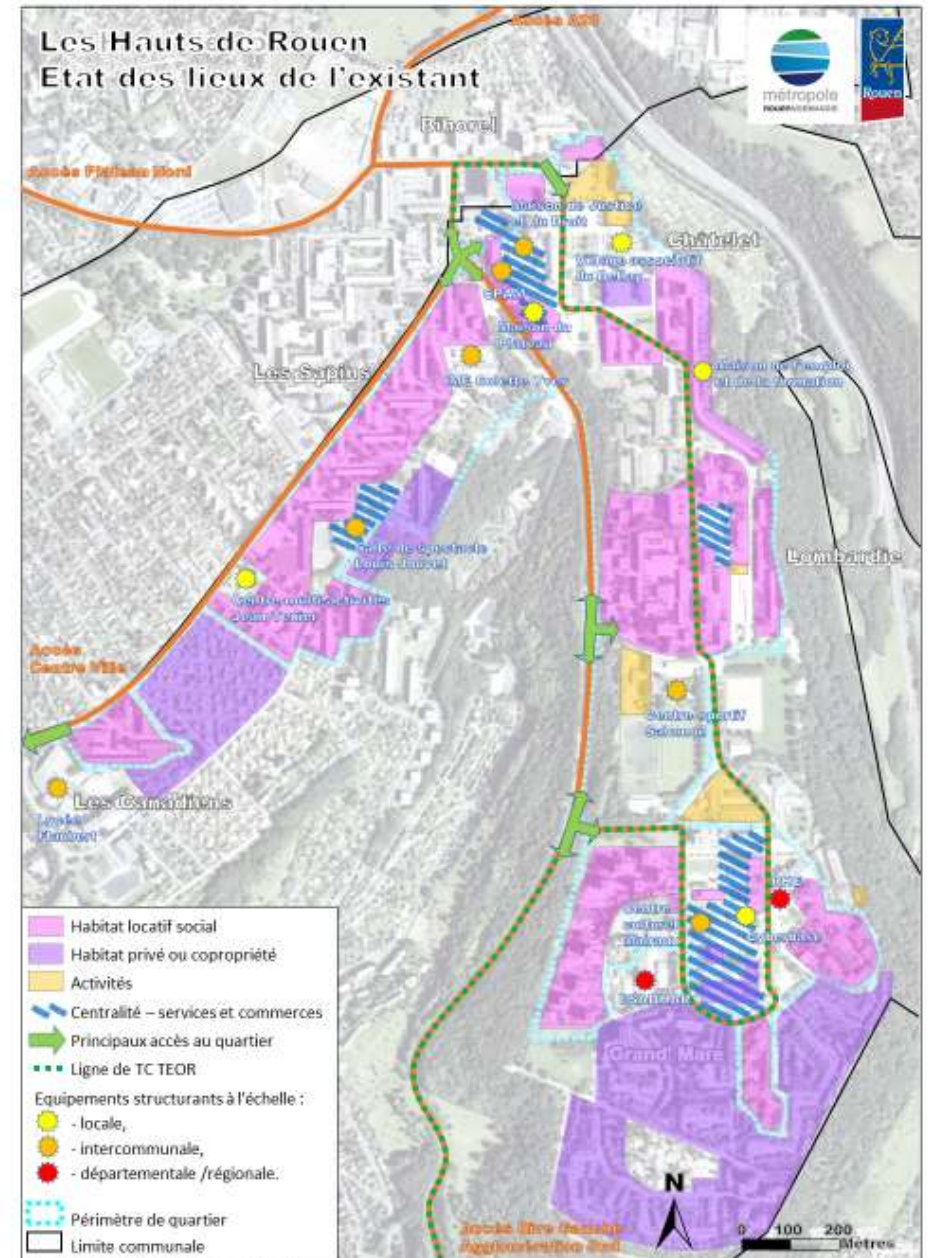
## I. Diagnostic et enjeux du quartier

### a. Le contexte

Le quartier des Hauts de Rouen se situe sur un plateau au Nord-Est du centre-ville de Rouen et constitue une sorte de promontoire isolé d'où l'on dispose d'une qualité paysagère exceptionnelle et par endroits d'une vue panoramique sur Rouen et la rive gauche. Il se divise en 4 secteurs distincts, avec des profils différents : **la Grand-Mare, la Lombardie, le Chatelet et les Sapins.**

Le secteur des Sapins présente une mixité historique en termes d'habitat : la partie Nord est essentiellement composée de logements locatifs sociaux (avec quelques immeubles en copropriété), la partie Sud est principalement composée de pavillons issus d'une vaste opération de lotissement datant des années 1920. De plus, ce secteur est bordé, sur toute sa longueur par la commune limitrophe de Bihorel, dont le tissu urbain est composé de petits immeubles collectifs, en accession à la propriété, quelques locaux d'activité, et du pavillonnaire.

Le secteur du Chatelet a été profondément remanié à l'occasion du premier PRU : à l'origine tous les logements étaient collectifs, en locatif social. L'état de vétusté des bâtiments, allié à une trame urbaine rigide, ont conforté la Ville de Rouen et les bailleurs concernés, dans le choix d'un projet axé sur la démolition massive des immeubles. Une nouvelle trame viaire, plus urbaine et contribuant à une meilleure lisibilité des espaces a permis de modifier durablement le paysage urbain du secteur. A ce jour, seule une opération d'accession à la propriété a été réalisée, la dernière tranche devant s'achever fin 2016.



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Hormis quelques locaux d'activités, quelques équipements et un petit centre commercial au rayonnement très local, le secteur de la Lombardie présente quasiment exclusivement de l'habitat locatif social appartenant à un bailleur unique. Le bailleur est intervenu massivement sur de nombreux immeubles, par des opérations de réhabilitation et de résidentialisation des espaces extérieurs.

Cependant, environ 40 % du parc de logements n'a pas pu être traité dans le cadre du 1er programme de rénovation urbaine.

Le secteur de la Grand Mare bénéficie historiquement d'une variété de l'offre d'habitat : collectif et individuel, en accession à la propriété ou en locatif social. N'ayant pas de problème de dégradation du parc privé, l'intervention sur l'habitat a essentiellement porté sur les immeubles en locatif social, avec de vastes programmes de réhabilitation et de résidentialisation. L'ensemble du parc locatif social du centre de la Grand Mare a été traité dans le PRU1.

### b. Le bilan du PRU 1

**Les grands axes d'intervention du premier PRU consistaient à :**

- 1) Désenclaver le quartier par le développement de transport en commun performants,
- 2) Diversifier l'habitat (en introduisant de nouveaux bailleurs, de nouveaux produits locatifs, des programmes d'accession à la propriété) et les fonctions (soutenir les activités, en amélioration et maintien d'activités économiques et commerciales et en créant des équipements socio-culturels structurants)
- 3) Améliorer la vie quotidienne en intervenant tant sur les logements, que les espaces publics et privés

L'une des premières réalisations du PRU, dès 2006, la création d'une ligne de transport en commun performant (opération TEOR), a permis de désenclaver le quartier des Hauts de Rouen en permettant de relier les secteurs entre eux et de les raccorder au centre-ville rapidement.

Les secteurs des Hauts de Rouen ont bénéficié d'interventions différentes, en adéquation avec les problématiques prégnantes à l'époque de l'élaboration du premier programme de rénovation urbaine. C'est ainsi qu'à la Grand Mare et localement sur le sud de la Lombardie, la diversification fonctionnelle a été dynamisée et s'est traduite par l'implantation d'activités diverses à vocation :

- sportive et de loisirs comme le Rouen Hockey Elite, ou la création du pôle sportif Salomon
- de service comme la cyberbase
- économique comme la création de l'immeuble d'entreprises Alpha de locaux d'activités Delta (bureaux et entrepôts), ou l'implantation de l'association intermédiaire Interm'aide Emploi à la Lombardie
- culturel et de formation comme la relocalisation de l'ESADHAR dans l'ancien collège Giraudoux à la Grand'Mare

Ces activités génèrent beaucoup de flux et la fréquentation de personnes n'habitant pas le quartier, contribuant ainsi à sa « banalisation ».

## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Cependant, la demande est encore forte, notamment suite à la mise en service du Pôle DELTA, pour la création de nouveaux espaces complémentaires dédiés à l'activité économique.

Concernant l'**habitat**, le PRU a permis de concrétiser un vaste programme de démolition de logements locatifs sociaux, principalement situés sur le secteur du Chatelet. En effet, la structuration urbaine de ce quartier et l'état de vétusté de nombreux immeubles ont orienté la ville et les bailleurs concernés vers un scénario de renouvellement quasi-total sur ce secteur. A cette occasion, 520 logements ont été démolis. Les démolitions ont également concerné la Lombardie, dans une moindre mesure (151 logements).

Ces sites de démolition ont été partiellement reconstruits sur le Chatelet où 260 logements sociaux et 119 logements en diversification ont été construits.

Il reste donc sur le quartier des parcelles constructibles n'ayant pas encore vu l'aboutissement de projets de construction en diversification. De plus, les délais de concrétisation des projets de la Foncière Logement, repris récemment par Action Logement, ont laissé, notamment sur le Chatelet, de grandes parcelles en cœur de quartier non construites et sans projet à court terme.

Concernant le parc immobilier conservé, celui-ci a bénéficié de grandes opérations de réhabilitations, souvent accompagnées de résidentialisation des espaces extérieurs. Les principaux secteurs concernés sont la Lombardie (100 % du bâti en locatif social mono bailleur) et les Sapins. La Grand Mare a également bénéficié d'interventions sur les ensembles Verdi et les immeubles du secteur central, et Chatelet, pour les quelques immeubles conservés. Sur le quartier des Hauts de Rouen, près de 3000 logements ont ainsi été traités dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine. Cependant, l'intégralité du parc de logements sociaux n'a pas pu être traitée dans le cadre du PRU.

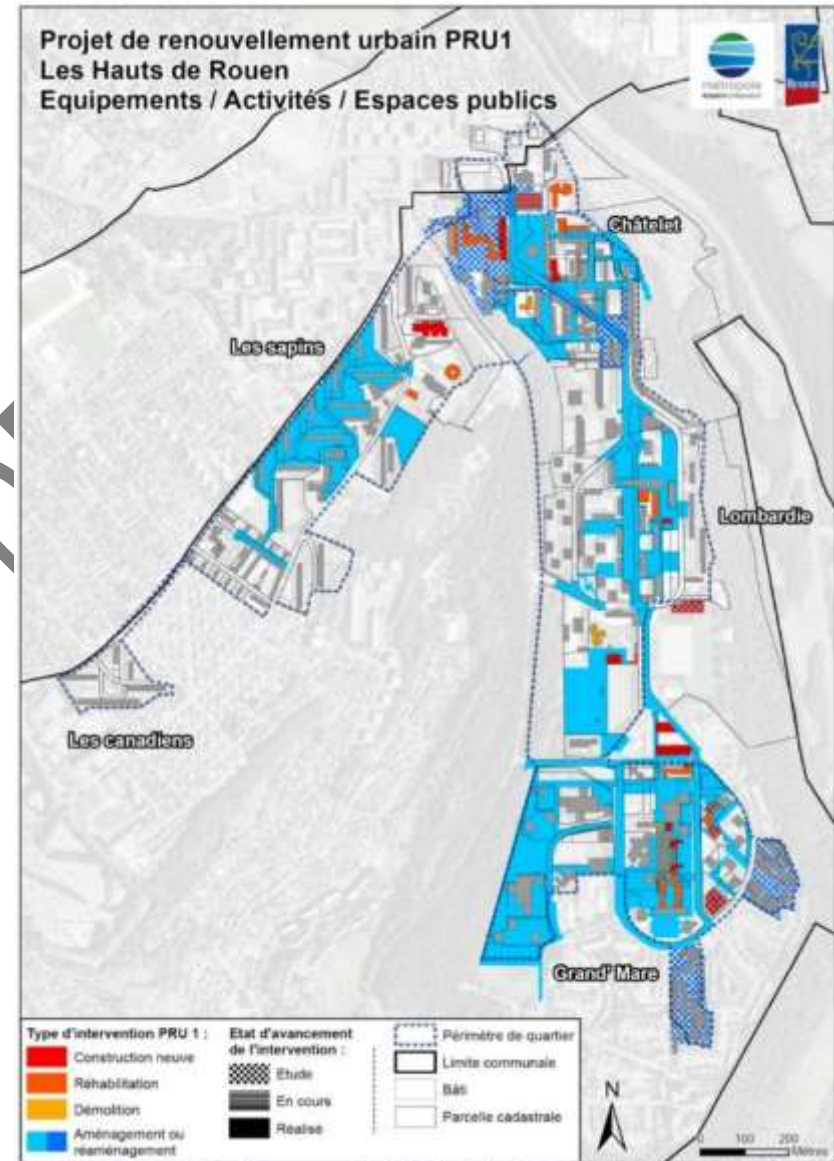
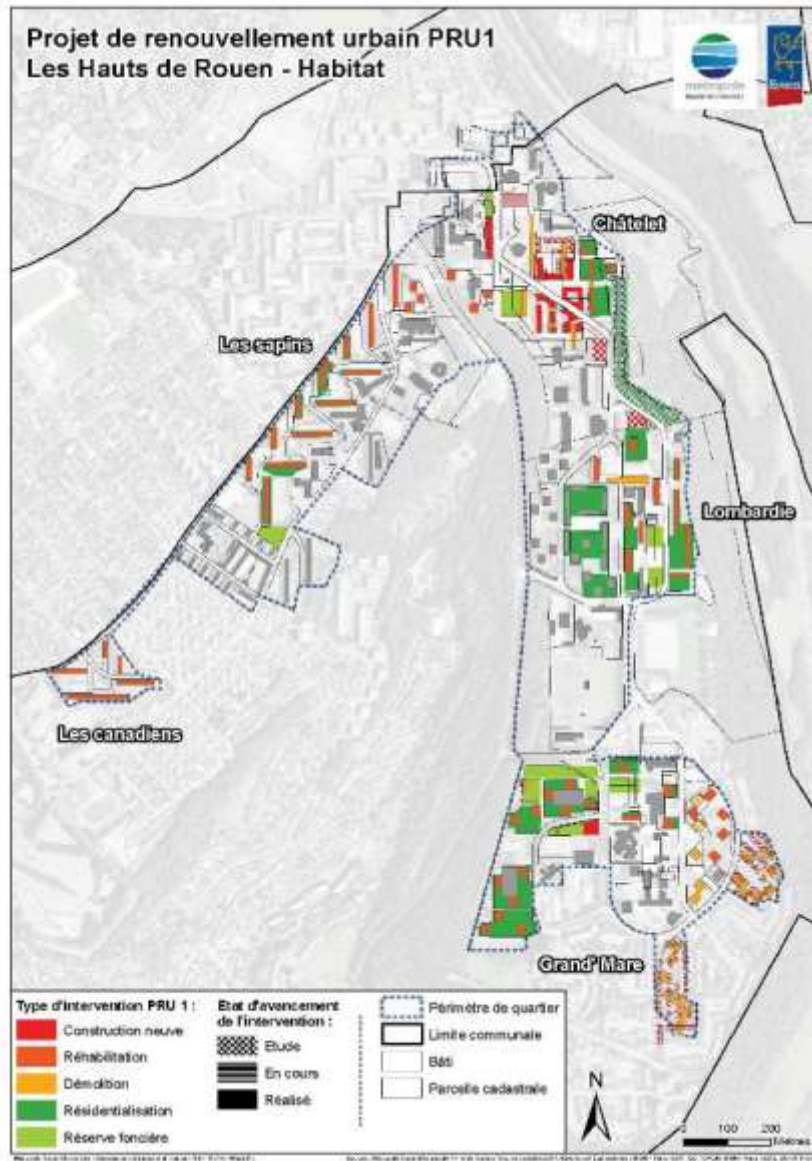
Concernant les **équipements publics**, le premier programme de renouvellement urbain a permis d'intervenir sur les quartiers en renforçant l'offre de services publics, notamment par la construction de nouveaux équipements complémentaires à l'offre déjà présente sur les sites. Cependant, le PSL a permis de confirmer que malgré l'importance du maillage d'acteurs locaux, certains équipements existants depuis de nombreuses années manquent de lisibilité et d'accessibilité. Ils nécessiteraient d'être intégrés à une réflexion globale afin que la ville puisse se réinterroger sur leur fonctionnement, leur lisibilité pour le public, l'adéquation entre les locaux et les usages... Cette étude, prévue dans le cadre du protocole de préfiguration permettra d'engager un programme d'intervention visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments et à optimiser leur agencement, afin de mieux répondre aux attentes du public.

Sur le plan contractuel, l'avenant de sortie à la Convention ANRU de la Ville de Rouen est en cours de signature. Les travaux de renouvellement urbain du premier programme sont quasiment terminés, à l'exception d'opérations récentes ou modifiées dernièrement (Aménagement Le Verrier Newton 2ème tranche, résidentialisation des Ponctuels, aménagement des espaces publics Rameau 2 et 3...).

En termes de bilan, le premier programme de renouvellement urbain a permis d'engager la mutation du quartier en améliorant les conditions de vie des habitants et en introduisant une diversification fonctionnelle jusque-là très limitée. La vocation du quartier à horizon 10 à 15 ans est de poursuivre sa fonction résidentielle en l'orientant vers la diversification (accession à la propriété) et de conforter l'implantation d'activités et de services dont l'aire d'action se mesure à l'échelle métropolitaine.



CARTOGRAPHIE BILAN DU PRU 1





**c. Atouts et faiblesses du quartier**

La Ville de Rouen a engagé, à travers l'élaboration d'un Plan Stratégique Local (PSL), une réflexion visant à établir un bilan partagé et des perspectives d'interventions pour « l'après-PRU ». L'association des partenaires et d'habitants au sein de groupes de travail a permis d'identifier des enjeux et des propositions sur la qualité de l'environnement urbain, la mixité sociale, la situation économique, l'insécurité, la fragilisation des ménages, la lisibilité et l'accessibilité des services favorisant l'insertion sociale, l'accompagnement à l'emploi et la participation citoyenne. Élaboré de septembre 2014 à juin 2015, le PSL a permis :

- a) d'objectiver les éléments d'analyse du premier programme de renouvellement urbain, notamment à travers le regard des habitants, usagers et acteurs des territoires,
- b) de mettre en perspective les investissements réalisés dans le cadre du premier PRU et les actions du volet social réalisés dans le cadre du CUCS. Le croisement de ces deux volets, urbain et social, a contribué à mieux comprendre les problématiques restant à traiter et à définir les enjeux exprimés dans le projet de territoire du Contrat de Ville.
- c) de définir les orientations stratégiques d'un nouveau projet de renouvellement urbain.

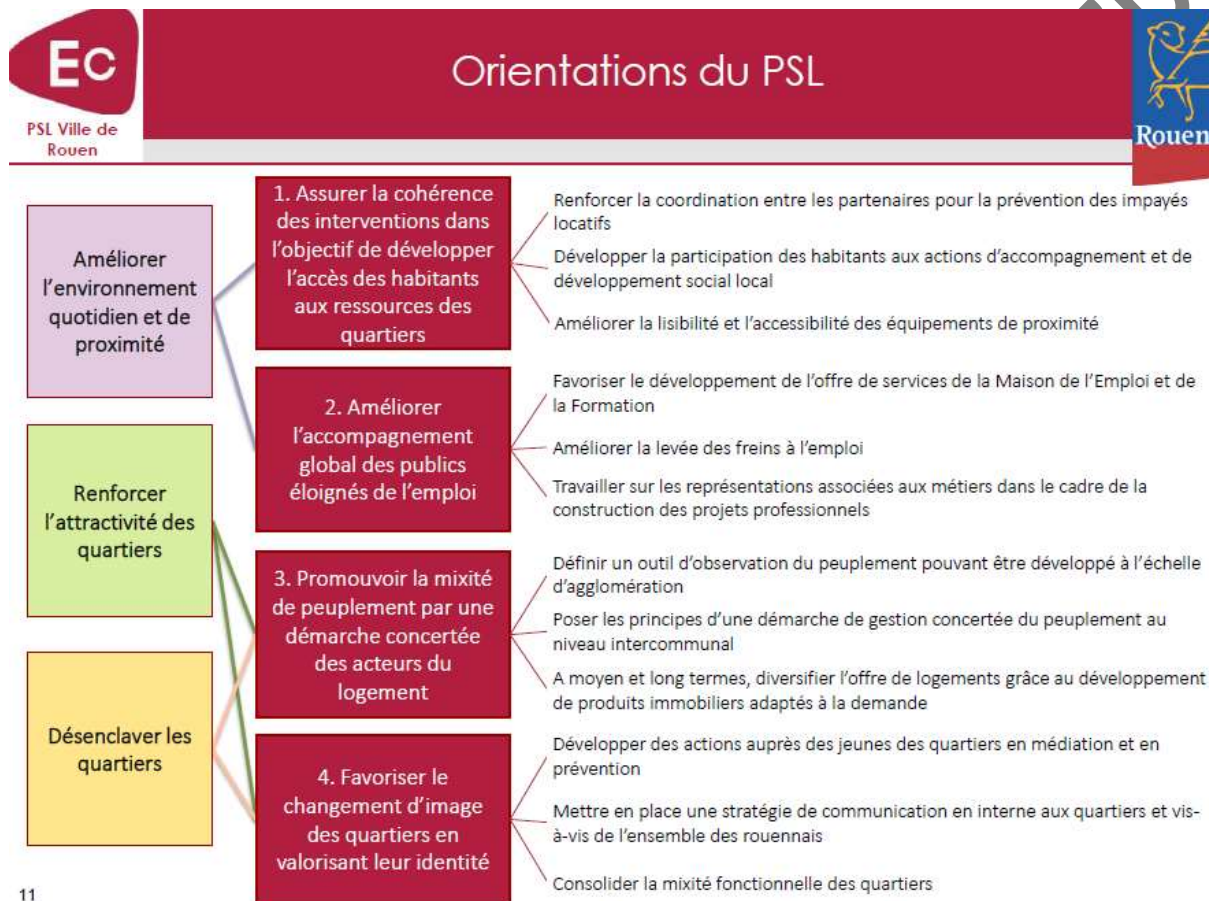
A partir de l'organisation de tables rondes avec les habitants et d'ateliers thématiques avec les acteurs locaux, un diagnostic a mis en exergue les éléments nécessitant une réflexion ou une intervention afin d'améliorer l'impact sur le quartier :

- En matière de cohérence d'interventions pour développer l'accès des habitants aux ressources du quartier :
  - o Importance et efficience du maillage d'acteurs de proximité sur les quartiers
  - o Besoin de mise en réseau et en cohérence des interventions développées par les différents acteurs de proximité, en lien avec les habitants
- En matière d'accompagnement global des publics éloignés de l'emploi :
  - o Un équipement structurant présent sur les Hauts de Rouen (MEF), mais dont les locaux nécessitent une reconfiguration afin de mieux répondre à l'accueil des publics
  - o Nécessité de compléter l'offre de formation aux savoirs de base et difficultés de maîtrise de la langue
- En matière de promotion de la mixité de peuplement
  - o Nécessité d'obtenir et d'analyser les données essentielles à l'observation du peuplement à un niveau le plus fin possible
  - o Nécessité de mise en œuvre d'une stratégie concertée de gestion des attributions
  - o Difficulté à concrétiser les programmes des logements en diversification (programmes collectifs) dans le contexte actuel, marqué par le défaut d'attractivité persistant des quartiers
- En matière de changement d'image du quartier et de valorisation de son identité :
  - o Persistance d'un sentiment d'insécurité, alimenté par la présence de regroupements de jeunes sur l'espace public

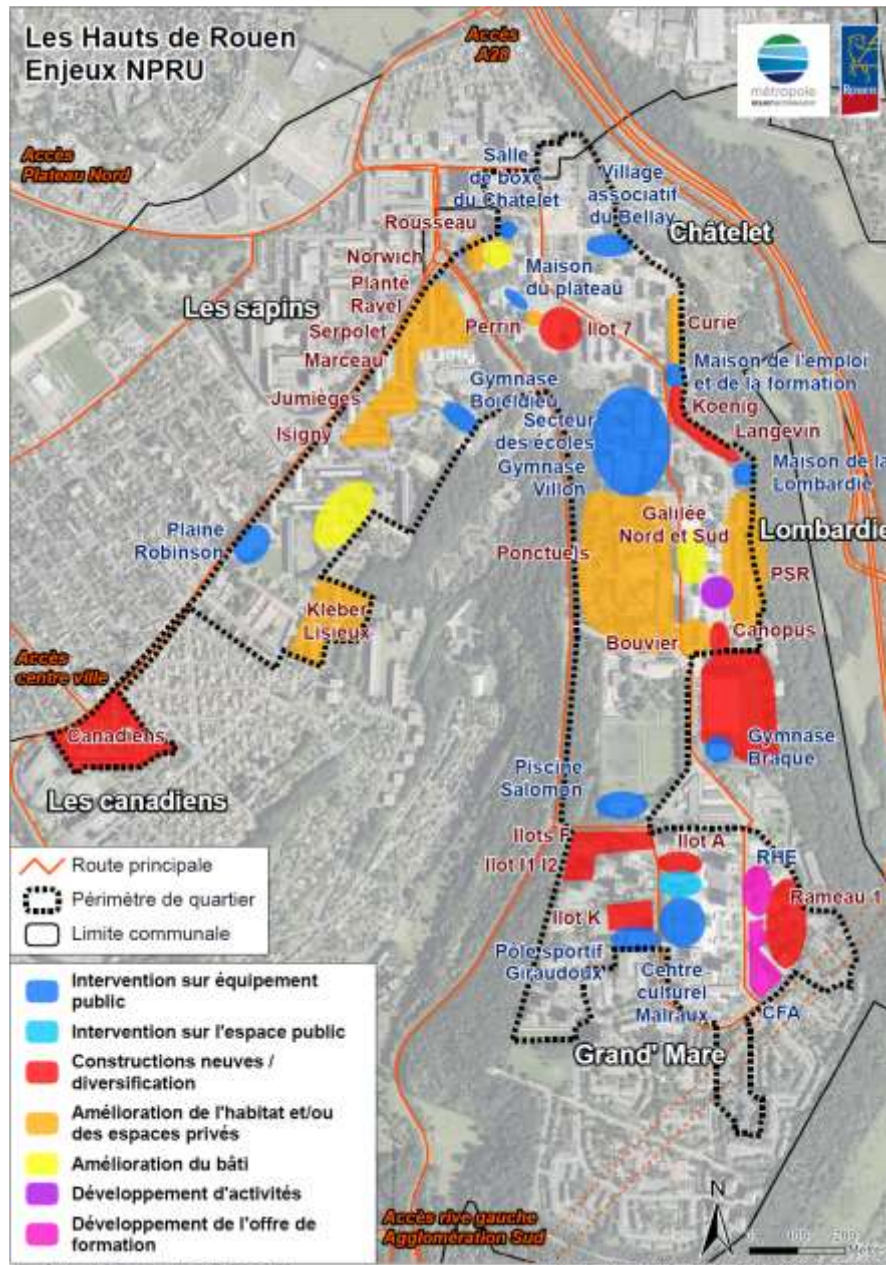
- Décalage important entre la perception des Hauts de Rouen et les atouts tangibles des quartiers, notamment pour les personnes extérieures au quartier
- Une mixité fonctionnelle (logement / commerces / activités économiques) à consolider.

**d. Les enjeux du quartier**

A partir de quatre groupes de travail thématiques, organisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégique Local et ciblés sur l'accès aux droits et le développement social local, la prospective et l'accompagnement vers l'emploi, l'observation et la gestion du peuplement et les vecteurs d'attractivité du quartier, des orientations ont été définies pour guider la conception du nouveau projet de renouvellement urbain :



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE



Le groupe de travail « Habitat et Peuplement » du PSL a permis entre autres d'identifier la problématique de diversification de l'habitat comme un des enjeux majeur du NPRU sur ces territoires. Les conclusions du PSL soulignent la faiblesse de la demande, les difficultés conjoncturelles limitant l'accès au crédit, l'inadaptation de l'offre aux souhaits de certains ménages, la difficulté de maîtriser les prix de sortie, notamment pour le PSLA, ainsi que l'image des quartiers ou encore la recherche de « l'entre soi » comme les facteurs d'échec des quelques projets de construction en accession à la propriété qui ont émergés sur ces secteurs. De plus, l'analyse des données sociales issues, notamment des enquêtes des bailleurs ont permis de souligner une précarité énergétique croissante générale.

Les orientations du PSL trouvent leur traduction dans :

- les objectifs stratégiques du Contrat de Ville, notamment sur la thématique du cadre de vie, de la cohésion sociale,
- la convention d'équilibre territorial,
- les priorités du NPRU.

Ces priorités sont :

- ✓ Réussir la mixité sociale en renforçant la diversification de l'habitat
- ✓ Améliorer le confort des logements en poursuivant la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments
- ✓ Requalifier l'offre de services publics
- ✓ Renforcer la diversification fonctionnelle des quartiers

A ces priorités s'ajoutent celles liées à la poursuite de la transformation du quartier, dans la continuité du PRU1.



## II. Liste des études réalisées antérieurement

Dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, la Ville a réalisé de nombreuses études, notamment les études urbaines qui ont guidé la réalisation des projets de construction et d'aménagement. De plus, des études spécifiques comme les études « commerces » menées en 2009 ou l'étude sur la faisabilité de la mise en place d'un système de collecte pneumatique des déchets, ont permis d'orienter les projets en fonction des données et des problématiques de l'époque. Seules deux études récentes semblent encore d'actualité et serviront de base aux réflexions engagées pour le NRPU.

Nom de l'étude	Maître d'ouvrage de l'étude	Nom bureau d'études	Année de réalisation	Objet et apports de l'étude
<b>Etude urbaine de programmation Secteur des Sapins</b>	GIP-GPV	Bernardo SECCHI et Paola Vigano Agence Seraji et Celeste	2004-2007	Etablissement du plan programme du projet de renouvellement urbain, dans le cadre du PRU 1
<b>Etude urbaine de programmation Secteur Chatelet</b>	GIP-GPV	Joan Busquets	2005-2010	Etablissement du plan programme du projet de renouvellement urbain, dans le cadre du PRU 1 Suivi et avis sur les permis de construire
<b>Etude urbaine de programmation Secteur Lombardie</b>	GIP-GPV	Jean Patrick FORTIN	2005-2008	Etablissement du plan programme du projet de renouvellement urbain, dans le cadre du PRU 1
<b>Etude urbaine de programmation Secteur</b>	GIP-GPV	Nicolas Michelin	2005-2010	Etablissement du plan programme du projet de renouvellement urbain, dans le cadre du PRU 1 Suivi et avis sur les permis de construire
<b>Plan Stratégique Local</b>	Ville de Rouen	ENEIS Conseil	2014/2015	Bilan du RPU1 et prospective pour la pérennisation des investissements et les actions complémentaires à mener dans le NPRU et le contrat de ville
<b>Mission d'assistance financière juridique et technique – contrat de concession de chauffage urbain Rouen-Bihorel</b>	Ville de Bihorel – Ville de Rouen	Calia Conseil Ceden	2011	Audit du contrat de concession et du système de production + réseau, propositions de solutions avec incidences financières, juridiques et techniques

### III. Les premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Le projet urbain du quartier des Hauts de Rouen décline les orientations stratégiques du volet urbain du Contrat de Ville tout en prenant en compte les objectifs incontournables tels que l'ANRU les définit dans son règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain.

Les premiers objectifs opérationnels sont présentés de manière synthétique dans le tableau ci-dessous et les axes principaux qui feront l'objet d'un approfondissement dans la phase « protocole » sont détaillés ensuite pour expliciter le contexte précis dans lequel ces problématiques trouvent leurs origines. Il en découle le programme de travail et les études prévues pour préciser le projet urbain.

THEMES	THEMATIQUES	1 <sup>ER</sup> OBJECTIFS OPERATIONNELS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
<b>DIVERSITE ET QUALITE DE L'HABITAT</b>	<b>HABITAT</b>	Favoriser la diversification en proposant de nouvelles formes d'habitat attractif pour l'accès à la propriété, notamment par l'habitat individuel Améliorer le confort des logements et les performances énergétiques en poursuivant la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments Lutter contre la stigmatisation du quartier en transformant l'image urbaine des « grands ensembles » Conduire les dernières démolitions Procéder à la reconstitution de l'offre en dehors des quartiers prioritaires politique de la ville
	<b>PEUPEMENT</b>	Réussir la mixité sociale en renforçant la diversité de l'habitat Adapter l'offre de logements aux besoins des habitants des quartiers et favoriser les parcours résidentiels ascendants Pallier les logiques résidentielles entraînant une ségrégation spatiale et la recherche de « l'entre-soi » Accueillir des catégories de populations différentes en veillant aux équilibres de peuplement
	<b>GUP</b>	Poursuite des actions de Gestion Urbaine de Proximité
<b>MIXITE FONCTIONNELLE ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	<b>COMMERCES</b>	Favoriser la mise en valeur des équipements commerciaux Favoriser l'implantation de services de proximité y compris de commerces
	<b>ECO ET EMPLOI</b>	Renforcer la diversification fonctionnelle en soutenant la création de pôles d'attractivité économique Soutenir l'implantation de centre de formation d'intérêt métropolitain
	<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	Poursuivre et favoriser l'implantation d'activités génératrices d'emplois
	<b>EDUCATION</b>	Requalifier l'offre de services publics Rénover et/ou réorganiser les équipements publics Faciliter la lisibilité des équipements depuis l'espace public et mettre en valeur l'accueil des usagers Compléter l'offre en équipements publics Poursuivre le développement d'équipements sportifs attractifs
	<b>SANTE</b>	Redonner de l'attractivité aux équipements scolaires

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

<b>DESENCLAVEMENT ET MOBILITE DENSITE</b>	<b>DEPLACEMENTS</b>	/
	<b>AMENAGEMENTS/ESPACES PUBLICS</b>	Requalifier les espaces extérieurs pour en améliorer la lisibilité, l’usage et l’appropriation des espaces publics et privés par les usagers Travailler les espaces publics pour faciliter les transits et l’accès aux lieux de vie, et pour favoriser la mise en sécurité des usagers Développer le réseau de fibre optique
	<b>PREVENTION</b>	Conforter les actions de prévention et de sécurité
<b>DENSITE</b>	<b>DENSITE</b>	Dédensifier le quartier tout en proposant une nouvelle offre d’habitat diversifiée
<b>EFFICACITE ENERGETIQUE ET TRANSITION ECOLOGIQUE</b>	<b>EFFICACITE ENERGETIQUE</b>	Poursuivre les opérations liées à l’amélioration de l’habitat sur le volet des performances énergétiques afin de palier le poids des charges locatives et d’offrir un habitat de qualité

**a. Rééquilibrer l’offre de logements en introduisant des programmes en accession à la propriété pour favoriser la mixité sociale**

L’objectif est de permettre aux riverains de rester sur leur quartier dans le cadre d’un parcours résidentiel ascendant, et d’attirer de nouvelles populations, principalement des familles, en leur offrant un habitat abordable et prisé en agglomération dense. Pour se faire, la Ville s’appuiera sur les éléments apportés par l’étude « pour une stratégie habitat dans les quartiers PNRU » menée par la Métropole Rouen Normandie (dans le cadre du présent Protocole de Préfiguration) pour préciser les opportunités et les programmes à développer sur ses parcelles en réserve foncière et les parcelles libérées par les opérations de démolition. L’étude de la Métropole Rouen Normandie permettra d’établir les bases de programmation à développer dans l’étude urbaine prévue par la Ville de Rouen.

La Ville de Rouen souhaite mettre un focus particulier sur la construction de pavillons individuels en accession à la propriété : lors de l’opération de construction des pavillons locatifs sociaux sur les sites Rameau 2 et 3, à la Grand-Mare, une forte demande d’acquisition a émergée. Cette offre est, de plus, très rare en construction neuve en ville dense. Le PSL a également souligné la préférence de certains ménages dans le choix d’acquérir des pavillons en milieu rural (à prix équivalent à un appartement en QPV) malgré les contraintes et les surcouts liés à l’isolement des pôles de services et d’activité (véhicule obligatoire, temps de trajets...).

La programmation massive est également une piste explorée pour permettre de pallier les difficultés rencontrées dans le PRU1, et en pariant sur un nouveau paysage urbain, source d’une nouvelle identité locale et du changement d’image du quartier.

A ce jour, la quasi-totalité des programmes de construction, de réhabilitation et d’aménagement d’espaces publics du PRU 1 sont terminés ou en voie d’achèvement. Ceux-ci, par contraste, ont contribué à accentuer des biais déjà identifiés sur les bâtiments typés ou vétustes.

L’étude urbaine des Hauts de Rouen a pour ambition de définir une stratégie à l’échelle du QPV quant à la programmation de constructions neuves en considérant l’ensemble des secteurs en mutation. L’objectif de cette étude est de veiller à optimiser l’intégration d’une nouvelle forme de bâti dans un paysage urbain jusque-là caractérisé par les grands ensembles. Les constructions du PRU1 ont déjà engagé une mutation urbaine, mais



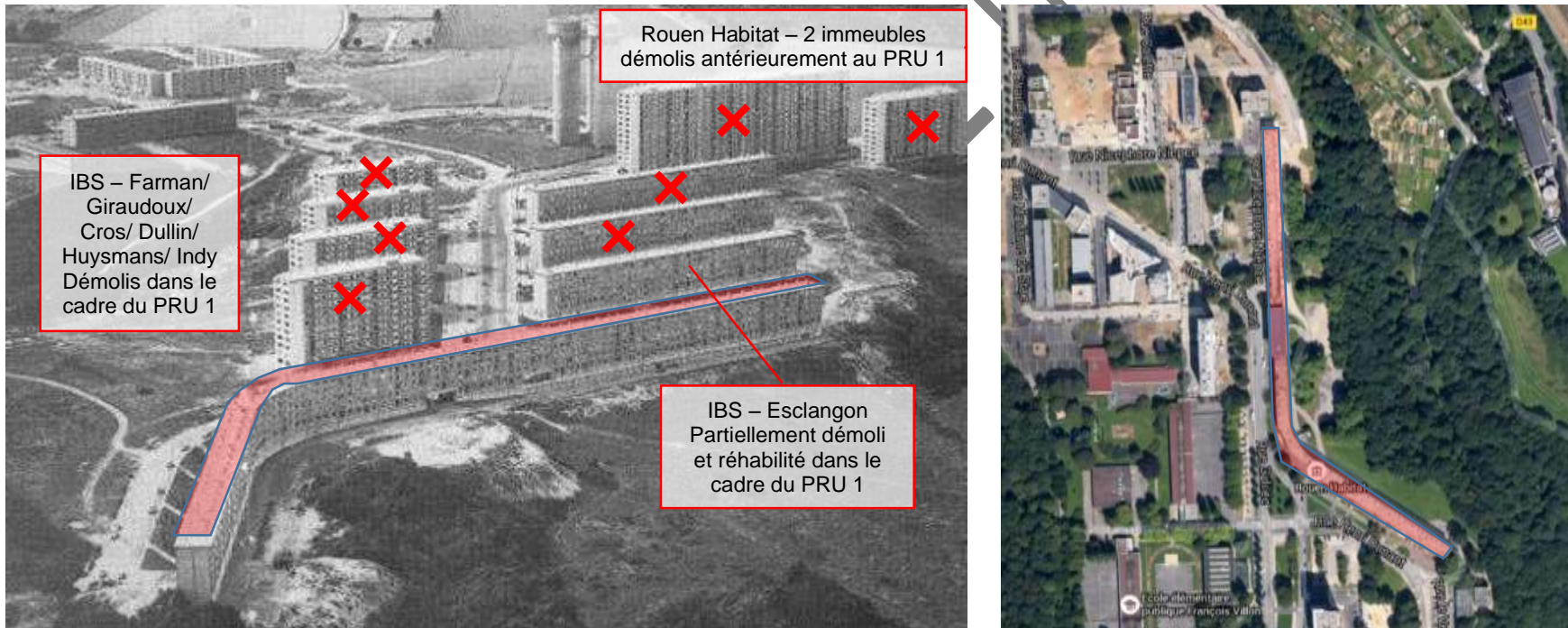
## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

toujours en privilégiant les immeubles collectifs. Cette réorientation architecturale nécessite donc une analyse globale du paysage, et une projection fine et adaptée pour intégrer au mieux cette nouvelle forme urbaine qui remodelera les secteurs à long terme.

Cette étude permettra de confronter l'étude « stratégie habitat » de la Métropole et les études de faisabilité des bailleurs et de définir des orientations en termes urbain, architectural et programmatique dans la perspective de cadrer la future programmation ANRU.

Les opérations de construction neuves s'accompagneront d'aménagements d'espaces publics qualitatifs et intégrant des objectifs d'optimisation de gestion. L'ensemble s'inscrit dans une démarche de performance environnementale et de prise en compte de la préservation de la biodiversité, comme exposé dans la candidature de la Ville de Rouen à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Villes et Territoires Durables ».

- **Sur le secteur du Chatelet**, l'immeuble « la Banane » est emblématique de l'époque de construction. Particulièrement marquant, cet immeuble de 360 m de long fût longtemps l'un des plus grands d'Europe et contribue aujourd'hui à caractériser fortement le quartier comme un « grand ensemble », estompant l'impression générale d'un quartier renouvelé.



Chatelet : période de construction immeuble La Banane

Chatelet : la Banane aujourd'hui

La question de la construction sur les terrains libres à l'arrière de la Banane s'est posée dès l'émergence des premières orientations du projet urbain élaboré dans le cadre du PRU1. Initialement prévu pour des locaux d'activité, ce projet de construction ne s'est pas concrétisé faute de visibilité et

## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

d'accessibilité : la Banane crée une véritable coupure visuelle entre les espaces. La volonté de créer des ouvertures et des liaisons a été initiée par la réalisation dans les années 90 d'un porche avec une passerelle vitrée en hauteur. Cependant, les problématiques d'altimétrie et le manque de lien n'ont pas permis réellement de rattacher les coteaux boisés au reste du quartier.

De plus, la rénovation globale du quartier a contribué à accélérer le « vieillissement » relatif de cet immeuble par rapport au parc alentour. Ce sont les raisons pour lesquelles Rouen Habitat, propriétaire des immeubles, envisage aujourd'hui une démolition partielle de la Banane, concernant **les immeubles Koenig et Langevin** (106 logements). Les espaces ainsi libérés permettront de dégager un vaste foncier accessible, dont l'intérêt paysager était occulté par les constructions. Il sera valorisé par l'introduction d'une nouvelle forme urbaine alliant habitat individuel et petit collectif, à l'articulation entre les secteurs du Chatelet et de la Lombardie. La capacité de l'espace ainsi libéré sera précisée dans l'étude urbaine, une première estimation permettrait d'envisager environ 90 logements.

Le bailleur sollicite une autorisation de démarrage anticipé de la démolition pour ce projet dans l'objectif d'engager les premiers diagnostics sociaux préalables aux opérations de relogements. Ces diagnostics permettront d'apporter un éclairage sur les typologies de logements à reconstruire sur site et de préfigurer les besoins en terme de reconstruction hors site.

Concernant **l'immeuble Curie** (Partie Nord de la Banane – 68 logements), l'empreinte de cet immeuble dans le paysage urbain est moins prégnante que la partie Sud car il « répond » à l'immeuble Esclangon (R+4, rehaussé par la topographie du site) situé en face et à l'immeuble Niepce (R +8). L'immeuble Curie permet, par son calibre, de tenir l'espace et la voie. De plus, les espaces arrière de l'immeuble ne permettent pas de dégager de nouvelles zones constructibles, de par l'étroitesse de la zone plane, et la proximité du coteau boisé. La valorisation de ce site ne peut se faire que par l'aménagement d'espaces publics.

Le bailleur souhaite conserver et intervenir massivement sur cet immeuble de grands logements, devenus rares sur le secteur, afin de permettre le maintien et l'accueil de familles et d'assurer une mixité générationnelle. Cependant, l'état de vétusté du bâtiment, sur les parties extérieures (humidité, défaut d'étanchéité et d'isolation, éclats de béton...) et intérieures (descentes d'eau, humidité liée à la condensation...) nécessite un programme de réhabilitation lourde. L'objectif est d'atteindre un niveau de performance énergétique BBC Rénovation, afin d'améliorer le confort des logements et diminuer les charges locatives.

La volonté de conserver cet immeuble est inscrite de longue date dans le programme stratégique patrimonial du bailleur et s'est traduite dans le PRU1 par le recentrage de l'opération de résidentialisation sur l'immeuble Curie à l'occasion de l'avenant de clôture. La stratégie du bailleur pour cet immeuble est également motivée par l'important programme de démolitions sur le quartier des Hauts de Rouen et l'ensemble de la Ville.

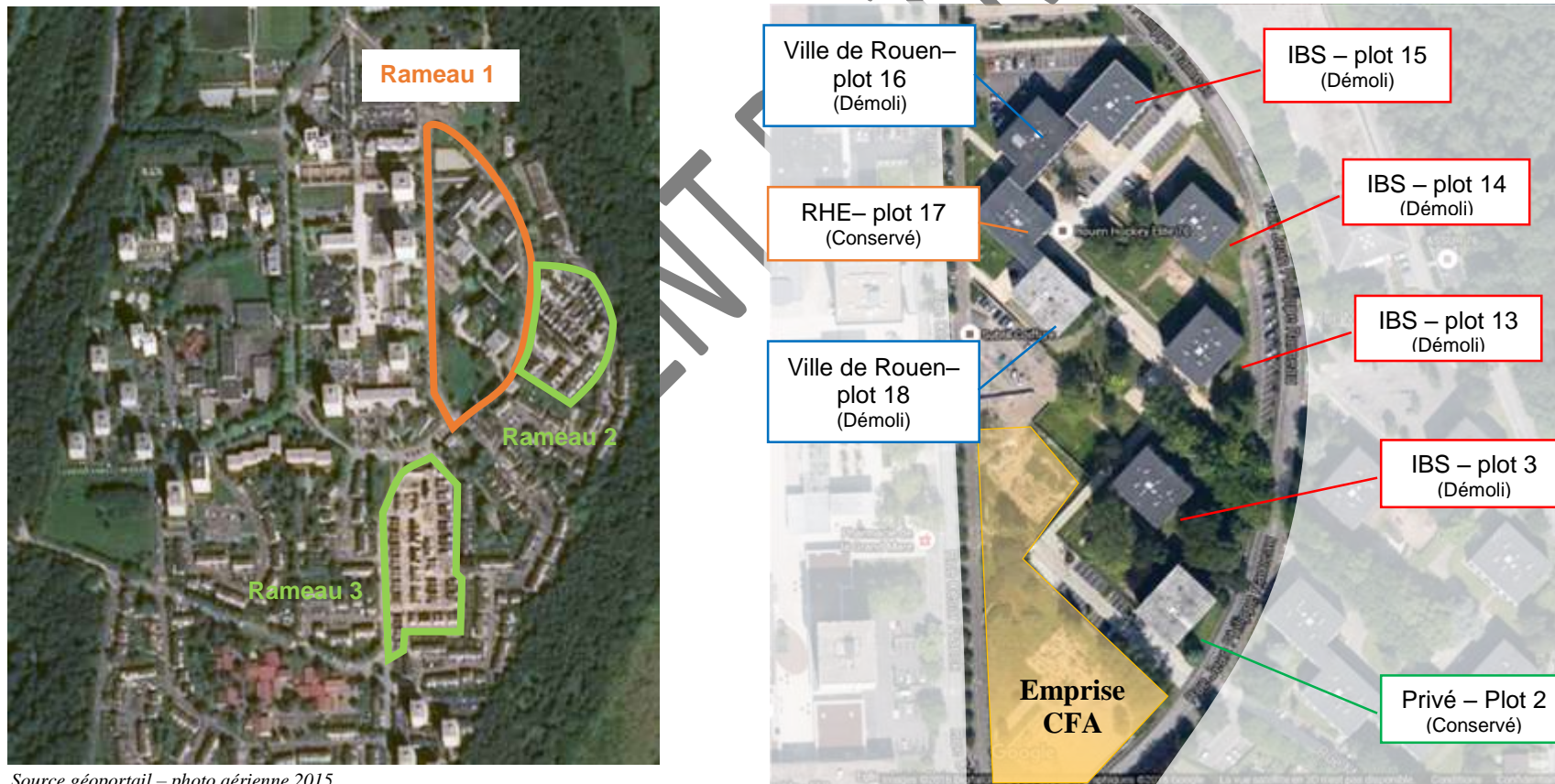
Ce projet de réhabilitation fait l'objet d'une demande de démarrage anticipée. Rouen Habitat souhaite réaliser les travaux dans le même temps que le projet de résidentialisation qui entre dans sa phase opérationnelle, la notification des marchés et le démarrage des travaux étant prévus pour mi-avril 2016.

- **Sur le secteur de la Grand Mare**, le premier programme de rénovation urbaine a permis d'engager une vaste opération d'aménagement suite à la démolition des immeubles « Verre et Acier » qui ne garantissaient pas la sécurité des locataires au regard de la défense incendie, malgré les réhabilitations successives. A ce jour, 280 des 360 logements ont été démolis sur les sites Rameau 2 et 3. Immobilière Basse Seine, le bailleur social a terminé sur le site la reconstruction de 140 logements, dont 100 pavillons individuels et 40 logements intermédiaires. La livraison des derniers

## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

logements sur Rameau 3 s'est déroulée de fin 2015 à début 2016. Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été subventionnés dans le cadre de la première convention ANRU (avenant n°5).

Reste le site **Rameau 1** sur lequel subsistent 8 immeubles Lods du même type. Parmi ceux-ci le plot 2, classé au titre de l'inventaire des monuments historiques et appartenant à une SCI privée sera conservé. Le plot 17, réhabilité et abritant aujourd'hui le siège du Rouen Hockey Elite (RHE), club de hockey sur glace reconnu à l'échelle nationale, sera également conservé. En revanche, les plots 16 et 18, entourant le siège du RHE sont vides depuis de nombreuses années et sont voués à la démolition. De même que les 4 plots, vides depuis l'opération de relogement global de 2012 : les projets de réhabilitation complémentaires élaborés suite aux derniers incendies ne sauraient garantir la sécurité totale des occupants, malgré un investissement massif envisagé dans un premier temps. De plus, la réputation de ces immeubles n'auraient pas permis de diminuer la vacance. Le scénario de la démolition est donc celui qui est prévu par le bailleur social. L'opération de démolition et de construction s'accompagnera d'un aménagement des espaces publics.



Source géoportail – photo aérienne 2015



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

Par ailleurs, un autre bailleur social, Logiseine, souhaite étudier l'opportunité d'implanter, sur la Grand Mare, une résidence inter-générationnelle.

Les objectifs du projet sont de 3 ordres :

- Créer un espace de vie innovant, solidaire et intergénérationnel avec un habitat adapté aux personnes âgées
- Proposer des services et des aides pour faciliter le maintien à domicile des seniors
- Faciliter le lien social et limiter l'isolement des seniors

Ce projet a été fortement sollicité par les habitants aux cours de l'Atelier Urbain de Proximité qui a eu lieu sur le secteur courant 2014.

- **Au sud du secteur des Sapins, « les Canadiens »** constituent un ensemble de cinq immeubles soit 280 logements locatifs sociaux, dont l'état de vétusté nécessiterait un investissement trop important bien qu'ayant bénéficié d'interventions d'urgence, notamment, pour des problèmes d'étanchéité des terrasses. De plus, la configuration des logements (petites surfaces, distributions de pièces sans dégagements...) ne répondent plus aux critères actuels de confort du logement qui resteraient, malgré une réhabilitation lourde, peu attractifs. Par ailleurs, cet ensemble est inclus dans un tissu pavillonnaire homogène à R+1, issu d'opérations de lotissement datant des années 20. Au vu de ces éléments, la Ville de Rouen et le bailleur social envisagent une restructuration urbaine complète de ce secteur, par la démolition de ces immeubles collectifs et la création d'un ensemble bâti plus attractif et mieux intégré au paysage urbain environnant.



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

- Au vu du programme de démolition de logements sociaux envisagé par Rouen Habitat, le bailleur sollicite une autorisation de démarrage anticipé pour deux opérations de reconstruction hors site :
  - VEFA Val d'Eauplet / rte de Bonsecours : 36 logements dont 22 PLAI
  - VEFA rue Marin Frères : 25 logements dont 15 PLAI

Par ailleurs, Rouen Habitat prévoit d'étudier, dans le temps du protocole, la faisabilité de restructurer un ancien foyer de travailleurs migrants en un ensemble de logements sociaux. Le foyer situé en cœur de ville présente aujourd'hui des problèmes d'ordre technique, une réhabilitation lourde est inévitable. Difficilement réalisable en logements occupés, le bailleur souhaite profiter du relogement des résidents afin de mettre en œuvre une vaste opération de réhabilitation thermique et de restructuration complète de l'immeuble, permettant de transformer ce foyer en logements sociaux "ordinaires". Cette opération constituerait une opportunité d'offrir aux locataires dans le cadre du relogement une offre diversifiée et attractive.

DOCUMENT DE TRAVAIL

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

Libellé de l'opération	Maitre d'ouvrage	Base de financement HT	Date de démarrage	Durée de l'opération	Descriptif de l'opération
<b>Etude urbaine Hauts de Rouen</b>	Ville de Rouen	60 000 €	Nov 2016	6 mois	Mise à jour du diagnostic urbain sur le quartier des Hauts de Rouen. Etude de programmation urbaine à l'échelle des sites de démolitions et réserves foncières du QPV, comprenant un volet développement durable (forme urbaine, constructibilité, insertion dans l'environnement, prévention situationnelle...)
<b>AMO AEU</b>	Ville de Rouen	20 000 €	Nov 2016	18 mois	Mission d'AMO pour la mise en œuvre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre de la conception et du suivi des projets de renouvellement urbain. Cette prestation est susceptible de se poursuivre dans le temps de la convention
<b>Construction résidence inter-générationnelle</b>	Logiseine	20 000 €	Juin 2016	12 mois	Etude de faisabilité permettant d'étudier l'implantation et le montage opérationnel d'une résidence intergénérationnelle sur la Grand Mare
<b>Etude cavités</b>	Ville de Rouen	20 000 €	janvier 2017	3 mois	Etude géophysique et/ou géotechnique visant à lever l'inconstructibilité de la parcelle d'assise des immeubles Koenig et Langevin (risque de cavité souterraine d'origine anthropique lié à la parcelle napoléonienne)
<b>Construction Site Koenig &amp; Langevin (la Banane)</b>	Rouen Habitat	10 000 €	Mai 2016	12 mois	Etude de faisabilité (capacité, volumétrie, programmation) <b>voir demande de démarrage anticipé</b>
<b>Diagnostic social Koenig et Langevin</b>	Rouen Habitat	20 000 €	Mai 2016	18 mois	Enquête sociale préalable à l'opération de relogement <b>voir demande de démarrage anticipé</b>
<b>Construction Site Canadiens</b>	Rouen Habitat	10 000 €	Mai 2016	12 mois	Etude de faisabilité (capacité, volumétrie, programmation) <b>voir demande de démarrage anticipé</b>
<b>Diagnostic social Canadiens</b>	Rouen Habitat	20 000 €	Mai 2016	18 mois	Enquête sociale préalable à l'opération de relogement <b>voir demande de démarrage anticipé</b>
<b>Restructuration Moïse Hors Site</b>	Rouen Habitat	10 000 €	Mai 2016	12 mois	Etude de faisabilité (programmation) en vue de la restructuration complète d'un ancien foyer en un ensemble de logements sociaux, visant à compléter l'offre de logements sociaux Hors Site
<b>Rameau 1</b>	IBS	110 000 €	Mai 2016	12 mois	Etude de faisabilité s'accompagnant des études de pré-aménagement (recherches de réseau, recherches foncières...) <b>voir demande de démarrage anticipé</b>
<b>TOTAL</b>		<b>300 000 €</b>			



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

### b. Améliorer les conditions de vie, en poursuivant les interventions sur les logements et les espaces extérieurs

**Sur le secteur de la Lombardie**, le bailleur social Rouen Habitat est intervenu massivement sur de nombreux immeubles, par des opérations de réhabilitation et de résidentialisation des espaces extérieurs. Cependant, environ 40 % du parc de logements n'a pas pu être traité dans le cadre du 1er programme de rénovation urbaine. Il envisage donc de poursuivre la réhabilitation de son parc, notamment sur les immeubles ayant bénéficié de résidentialisations dans le PRU1. L'objectif est de répondre à la problématique conjointe de performance énergétique et à la maîtrise des charges locatives.

Afin de compléter la mutation des espaces extérieurs visant à clarifier les propriétés, les usages et la gestion, des opérations de résidentialisation sont également prévues en complément des réhabilitations réalisées dans le premier programme de renouvellement urbain, ou programmés dans le NPRU.

Ce secteur souffre encore d'un déficit d'image qui nuit à la stabilisation et à l'attractivité du parc de logements du bailleur social Rouen Habitat. Ainsi, celui-ci souhaite « fidéliser » ses locataires, mais également en attirer de nouveaux en proposant une offre de stationnement protégé (garages individuels), rares sur le secteur mais très demandés.

**La Ville de Bihorel** et le bailleur social Dialogue, inclus au périmètre du quartier des Hauts de Rouen ont lancé une enquête auprès des locataires afin de mieux appréhender le ressenti des habitants et de dégager les priorités d'intervention souhaitées sur les bâtiments du Plateau des Provinces.

Les priorités dégagées par cette enquête concernent le confort thermique des logements (régulation du chauffage et traitement des huisseries), ainsi que la modernisation des équipements sanitaires.

La nécessité d'intervenir sur les performances thermiques des bâtiments a été confortée par des diagnostics techniques du patrimoine réalisé par le bailleur.

Ainsi, le programme de travaux s'oriente vers une réhabilitation lourde, avec amélioration des performances thermiques visant les objectifs du label BBC. Ce programme d'intervention portera également sur l'amélioration des façades, accès et parties communes, ainsi que sur le confort des logements (radiateurs, ventilation...). Sur le périmètre du quartier, deux immeubles sont particulièrement concernés : les tours Orléanais et Nivernais.

Concernant les espaces extérieurs, publics, un projet d'aménagement sera élaborer afin d'améliorer les conditions d'accessibilité des immeubles et de requalifier les espaces selon leurs usages.

Libellé de l'opération	Maitre d'ouvrage	Base de financement HT	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois	Descriptif de l'opération
<b>Etude diagnostic du patrimoine bâti</b>	Rouen Habitat	50 000 €	2016		Etude diagnostic du patrimoine du bailleur comprenant diagnostics de performance énergétique et étude de scénarios en vue d'une réhabilitation durable de ces logements
<b>TOTAL</b>		<b>50 000 €</b>			

**c. Renforcer la diversification fonctionnelle dans la dynamique initiée dans le PRU1 et requalifier l'offre de services publics**

Sur le secteur de **la Grand Mare** où la dynamique de diversification fonctionnelle est déjà bien engagée, le projet d'implantation d'une grande structure d'enseignement comme le Centre de Formation des Apprentis (CFA) des métiers de bouche contribuera fortement à poursuivre la banalisation et à renforcer l'attractivité du quartier. Ce secteur d'implantation a été collectivement choisi par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine Maritime et fortement porté par la Ville de Rouen pour créer une dynamique sur l'ensemble des structures d'enseignement du quartier, notamment avec le collège Georges BRAQUE (à proximité immédiate) et l'Ecole Supérieure d'Art et de Design du Havre et Rouen (ESADHaR). Avant même son implantation physique, le CFA des Métiers de Bouche a engagé des partenariats locaux, notamment avec le centre socio-culturel Malraux et de actions de valorisation de l'apprentissage, fortement appréciées par les acteurs et les habitants.

Le CFA des Métiers de Bouche est actuellement hébergé dans un bâtiment ancien dont l'état général (affaissements...) a imposé l'engagement rapide de l'opération de construction du nouveau bâtiment. Cette opération fait l'objet d'une demande de démarrage anticipé.

Au-delà de la diversification fonctionnelle par l'implantation sur le quartier d'établissements d'enseignement, une **étude prospective** sera conduite sur les potentialités de développement d'activités économiques, et notamment, pour le projet d'implantation d'un pôle d'économie sociale et solidaire.

Le PRU 1 a permis de compléter **l'offre de services publics** en construisant de nouveaux lieux comme la Cyberbase ou de nouveaux équipements sportifs comme des terrains et vestiaires de football. La richesse du quartier en équipements tous domaines confondus (gymnases et salles de sport, bibliothèques, centre culturels, écoles...) est un enjeu important pour le quartier qui mérite d'être conforté.

La quasi-totalité des locaux abritant ces activités diverses a été construite à l'époque de l'urbanisation des quartiers, dans les années 60 à 70. Si la majorité des bâtiments d'habitation a été réhabilitée, seuls quelques équipements ont bénéficié d'interventions importantes. La poursuite du projet urbain et la volonté de rendre ces quartiers attractifs pour tous nécessitent une intervention structurante sur de nombre d'entre eux. Un enjeu de performance énergétique a également été souligné et inscrit dans l'Agenda 21 de la Ville de Rouen. Au-delà du volet « bâtiment », l'amélioration du service au public constitue également un axe de travail déjà approprié par les groupes de réflexion du conseil citoyen des Hauts de Rouen.

Ce groupe de travail permettra, avec l'aide des services, de caler les priorités et les objectifs de l'étude équipement prévue au présent protocole. Cette étude devrait intégrer une évaluation des performances énergétiques des bâtiments, et d'élaborer un programme stratégique de réhabilitation et/ou de réaménagement durable.

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

Libellé de l'opération	Maitre d'ouvrage	Base de financement HT	Date de démarrage	Durée de l'opération	Descriptif de l'opération
<b>Etude globale sur les équipements des Hauts de Rouen</b>	Ville de Rouen	30 000 €	sept 2016	6 mois	Etude diagnostic structure et organisation des équipements des Hauts de Rouen comprenant diagnostics bâtiment et étude de scénarios pour la réhabilitation durable de ces équipements Le cadre de l'étude sera précisé au sein d'un groupe de travail interservices « équipements » mis en place dans le cadre du protocole et en lien avec le groupe de travail équipements du conseil citoyen
<b>Etude développement économique</b>	Ville de Rouen	15 000 €	sept 2016	6 mois	étude prospective sur les opportunités d'implantation et de développement d'activités économiques Le cadre de l'étude sera précisé au sein d'un groupe de travail interservices « attractivité du territoire » mis en place par la Ville dans le cadre du Contrat de ville
<b>TOTAL</b>		<b>45 000 €</b>			

DOCUMENT DE TRAVAIL

#### IV. L'association des habitants et des usagers au projet

La Ville de Rouen a souhaité confirmer la place centrale de la concertation avec les habitants dans son projet politique. Ainsi, cette compétence est gérée au sein de la Direction de la Démocratie Participative et des Politiques de Proximité qui accompagne les conseils de quartier, les conseils citoyens (en articulation avec les directions en charge de la mise en œuvre du contrat de ville et du programme de renouvellement urbain) et également la gestion urbaine de proximité.

La Ville de Rouen a procédé au lancement des Conseils Citoyens au printemps 2015. Elle a choisi pour le collège habitants, à la fois de recourir au tirage au sort (à partir des listes électorales et des fichiers des bailleurs) ainsi qu'à l'appel aux habitants volontaires. Pour chaque Conseils Citoyens, Hauts de Rouen et Grammont, deux réunions se sont tenues avant l'été : une réunion de présentation des conseils citoyens et une réunion d'installation des Conseils Citoyens, de présentation du contrat de ville et de définition des premiers travaux à engager à partir de septembre 2015.

D'ores et déjà, lors des premiers groupes de travail, des thématiques ont émergé, notamment sur l'emploi et l'insertion, la prévention de la délinquance, le décrochage scolaire (en lien avec le groupe de travail du PST), les équipements publics et la lisibilité des services de proximité, les initiatives locales comme la mise en place de jardins partagés, ou encore le partage des bilans et perspectives des programmes de rénovation urbaine.

Dès la rentrée 2015, les conseils citoyens ont engagé la réflexion sur la rédaction de la charte de fonctionnement, et sur la concrétisation de la maison du projet. Un lieu central au quartier été identifié, sur la Lombardie, dont l'objectif est d'allier concertation sur le projet de renouvellement urbain et travail collaboratif des acteurs locaux, comme par exemple le groupe des Lombardines (marches exploratoires de femmes).

L'ambition de ces nouvelles maisons du projet est d'installer durablement le dialogue entre les habitants et les différentes autres parties prenantes du territoire. Pour répondre à cet objectif, la Ville de Rouen et les partenaires du projet envisagent un fonctionnement du lieu ne reposant pas uniquement sur les impératifs du NPRU mais permettant d'associer des activités ayant vocation à perdurer sur du long terme dans le cadre d'un projet plus ambitieux.

Les publics concernés seront :

- Les conseillers citoyens et les conseils de quartier dont les membres sont bien identifiés et participent déjà à des réunions d'échanges avec les institutions.
- Des groupes de travail ont été créés dans le cadre du Contrat de ville et ces groupes ont vocation à se réunir naturellement dans la Maison du Projet.
- Les réunions du Conseil de quartier Sapins, Châtelet Lombardie se tiennent actuellement dans un lieu très excentré, elles pourraient également se tenir dans ce lieu à intervalles réguliers.
- Les riverains des projets.

Il s'agit des habitants directement impactés par le projet urbain. Les démarches de type diagnostic en marchant, marche exploratoire ou balades urbaines permettent d'intégrer les habitants dans un processus de co-construction, de création de projets et permettent aux habitants d'être acteurs du développement de leur territoire.



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

La maison du projet doit être associée à d'autres activités ayant également vocation à encourager et développer les compétences des habitants afin qu'ils puissent acquérir plus grande capacité contributive à la vie du quartier, mais aussi une plus grande autonomie et un plus grand choix face à l'emploi, au logement, l'accès aux loisirs, etc...

Il s'agira notamment d'y consulter ouvrages, magazines, de proposer des accès internet, etc...

Concernant les objectifs du NPRU la maison du projet abritera :

- une expo permanente et évolutive des projets de renouvellement urbain.
- les ateliers de concertation et/ou de co-construction autour des projets d'aménagement.
- les réunions des groupes de travail du Conseil citoyen les échanges entre habitants et professionnels à l'occasion des démarches de type diagnostic en marchant, de cafés débats

Le local sera aménagé de façon à être convivial ; animé ; accueillant ; visible et facile d'accès. Il peut également concourir à la ré-appropriation d'espaces délaissés apportant ainsi de l'animation et de nouvelles fonctionnalités au quartier. L'objectif est d'implanter de lieu d'échanges dans le secteur le plus pauvre en la matière, à la Lombardie (fonction résidentielle représentée à 90%) et qui dispose par ailleurs d'opportunités foncières bâties et non bâties. Le local doit pouvoir être accessible aux heures de disponibilités de chaque public (conseils constitués : début de soirée ; habitants de proximité : entre 10h et 11h 30 le matin et entre 13h30 et 15h30 l'après-midi). Cela nécessite la présence d'une personne à plein temps et justifie, là aussi, l'intérêt d'offrir d'autres types d'activités. Sur ce dernier point, l'équipe MOUS déterminera les potentialités d'utilisation de ce local par les autres partenaires du contrat de ville.

A ce jour, un local correspondant aux objectifs a été identifié dans le centre commercial de la Lombardie moyennant quelques travaux d'aménagements et d'embellissement (ex salon de thé 80m<sup>2</sup>). Ce local a été repéré à l'occasion de la marche exploratoire des femmes de la Lombardie qui souhaitent investir et s'investir dans ce lieu.

La Ville étudie également d'autres lieux d'accueil potentiel parmi son patrimoine et répondant également aux objectifs et souhaits des partenaires.

L'estimation des travaux est basée sur le projet de local de la Lombardie (environ 80 m<sup>2</sup>) selon les postes suivants :

- remise en état du local (peinture, sols, remise aux normes électrique, cloisonnements, sanitaires...) estimé à 53 300 € HT
- équipement (présentoirs, meubles d'aménagement de l'espace consultation et de réunion, ordinateurs, vidéoprojecteur, écran...) estimé à 26 700 € HT
- location du local et charges sur 18 mois estimé à 4 200 € HT

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

Libellé de l'opération	Maitre d'ouvrage	Base de financement HT	Date de démarrage	Durée de l'opération	Descriptif de l'opération
<b>Maison du Projet</b>	Ville de Rouen	84 200 €	2016	18 mois	création et animation de la maison du projet (aménagement du lieu, équipement et mobilier, expositions, support de communication...)
<b>Concertation PRU</b>	Ville de Rouen	30 000 €	2015	18 mois	supports de communication autour du projet (plateforme d'échanges numérique...)
<b>TOTAL</b>		<b>114 200 €</b>			

DOCUMENT DE TRAVAIL

## V. Pilotage et conduite du projet

Au niveau local, le pilotage stratégique du programme de renouvellement urbain de la Ville de Rouen sera assuré au sein d'un Comité de Direction du Projet alliant le volet urbain et le volet social, et structuré sur le modèle mis en œuvre dans le cadre du premier PRU. Cette instance, pilotée par le Maire de Rouen et composée des représentants de l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des partenaires financiers, sera reconduite tout au long de la période de préfiguration et de réalisation du NPRU. Le Comité de Direction se constituera en Comité de Pilotage pour déterminer les options stratégiques du NPNRU.

Ce Comité de Direction se réunissant à une fréquence régulière, mensuelle ou bimestrielle, est l'organe de partage privilégié entre le porteur de projet et ses partenaires opérationnels et financiers. Il permettra d'assurer le suivi du programme de travail, de co-construire la prochaine convention de renouvellement urbain puis de suivre la réalisation du programme d'actions qui en découlera.

Le Comité de Direction est également l'instance de coordination opérationnelle du programme de renouvellement urbain. Sa préparation se fait au sein de réunions de coordination opérationnelle. Elles ont pour objectif de faire le point sur l'ensemble des différents volets du PRU auprès des maîtres d'ouvrages et des services de la Ville, et rendent compte des difficultés rencontrées auprès du Comité de direction. Elles sont animées et pilotées dans le cadre de la conduite de projet opérationnelle.

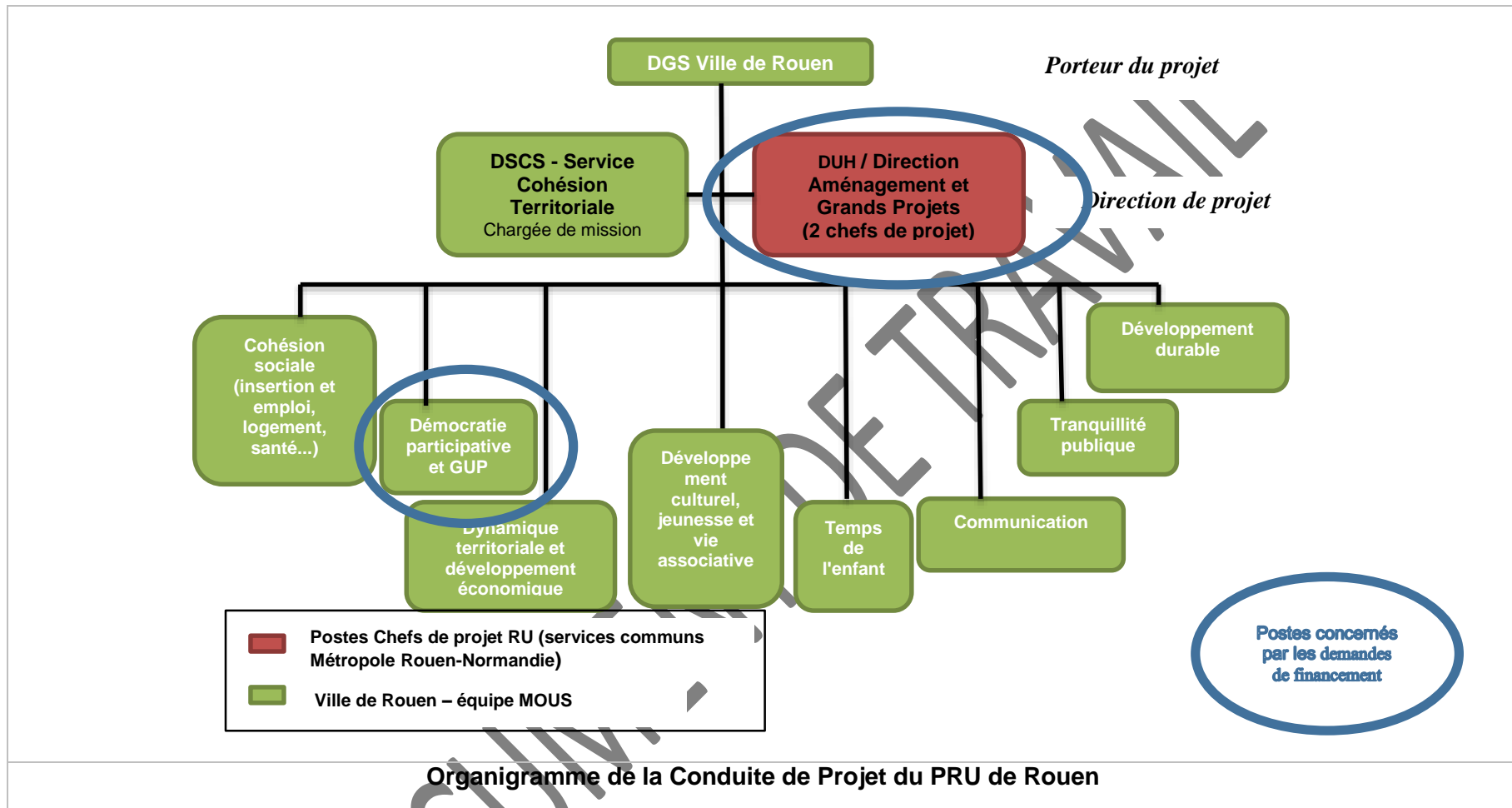
La conduite de projet du contrat de ville s'organise autour d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dédiée à l'ensemble des domaines d'intervention sur les quartiers prioritaires et réunissant les services de la Ville et de la Métropole Rouen Normandie (services communs à la Ville de Rouen suite au transfert de compétences opéré au 1er janvier 2015).

Souhaitant coupler les volets urbain et social, le pilotage opérationnel de projet est assuré conjointement entre :

- la Direction Aménagement et Grands Projets (qui dépend du Département Urbanisme et Habitat de la Métropole Rouen Normandie) avec deux chefs de projet dédiés aux deux projets de renouvellement urbain sur le territoire de Rouen.
- le Service Cohésion Territoriale (qui dépend de la Direction de la Solidarité et de la Cohésion Sociale de la Ville de Rouen) qui rassemblent les agents concernés les actions menées sur les territoires et qui interviendront dès la phase Protocole.

L'organisation de la conduite de projet est structurée comme suit, dans la continuité de l'équipe MOUS existante au sein de la Ville de Rouen :

PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE



Les deux chefs de projet seront les référents pour la ville de Rouen et participeront aux réunions métropolitaines organisées sur le PNRU et notamment au groupe de travail des chefs de projet animé par la Direction de projet de la Métropole.

Les missions des chefs de projets consistent principalement en :

- la programmation et le suivi financier, administratif et technique des opérations menées dans le cadre du protocole de préfiguration,



## PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE

- la préparation du projet de renouvellement urbain, de son pilotage et coordination, notamment, de l'ensemble des maîtres d'ouvrages concernés, de la formalisation de la convention de renouvellement urbain,
- le pilotage général de la direction de projet en collaboration étroite avec la DSCS et la participation aux différents groupes de travail thématiques.

Le chargé de mission concertation est missionné pour :

- mettre en place et assurer le suivi des dispositifs de participation citoyenne,
- jouer le rôle de relais entre les conseils de quartier, la municipalité et les services municipaux,
- accompagner les conseillers de quartier et les conseillers citoyens dans leur travail,
- mettre en place des actions de communication pour les conseillers,
- organiser la concertation,
- orienter les habitants vers les différentes instances participatives.

notamment, dans l'objectif de préparation de la future convention de renouvellement urbain

La présente demande de financement d'ingénierie concerne les deux postes de chef de projet Renouvellement urbain pour Métropole Rouen Normandie, ainsi qu'un chargé de mission Concertation de la Ville de Rouen. Seuls ces postes sont consacrés à plus de 50 % du temps de travail, spécialement dédié aux objectifs du présent protocole.

Le démarrage de prise en compte des dépenses d'ingénierie est calé sur la date d'avis favorable du comité d'engagement de l'ANRU.

La durée de l'opération correspond à la durée du protocole et prendra fin à la date de l'avis favorable du CNE sur la convention de renouvellement urbain, soit une durée prévue de 18 mois.

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

<b>Libellé de l'opération</b>	<b>Maitre d'ouvrage</b>	<b>Base de financement HT</b>	<b>Date de démarrage</b>	<b>Durée de l'opération</b>	<b>Descriptif</b>
<b>Chef de projet renouvellement urbain</b>	Métropole Rouen Normandie (service commun avec la Ville de Rouen)	120 750 €	avis favorable CNE sur le protocole	avis favorable CNE sur la convention NPRU (18 mois)	ETP à <b>70 %</b>
<b>Chef de projet renouvellement urbain</b>	Métropole Rouen Normandie (service commun avec la Ville de Rouen)	86 250 €	avis favorable CNE sur le protocole	avis favorable CNE sur la convention NPRU (18 mois)	ETP à <b>50 %</b>
<b>Chargé de mission Concertation</b>	Ville de Rouen	114 000 €	avis favorable CNE sur le protocole	avis favorable CNE sur la convention NPRU (18 mois)	ETP à <b>80 %</b>
<b>TOTAL</b>		<b>321 000 €</b>			

DOCUMENT DE TRAVAIL

VI. Association des maîtres d’ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les partenaires institutionnels continueront d’être associés aux projets via les instances suivantes :

Instance	Rôle	Composition	Rythme des réunions
<p><b>Comité de direction Contrat de Ville – PRU (intitulé en cours de validation)</b></p>	<p>Instance de décisions qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valide les objectifs, programmes d’actions et orientations</li> <li>▪ Examine les avancements des projets</li> <li>▪ Opère les ajustements nécessaires en termes d’objectifs opérationnels et fonctionnels</li> </ul>	<p>Copilotage entre la Direction de l’Aménagement et Grands Projets de la Métropole (mutualisée) et de la Direction de la Solidarité et de la Cohésion Sociale de la Ville de Rouen afin d’articuler la dimension sociale et urbaine du contrat de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ville de Rouen</li> <li>▪ Métropole</li> <li>▪ Département</li> <li>▪ Région</li> <li>▪ DDTM</li> <li>▪ DDCS</li> <li>▪ DIRECCTE</li> <li>▪ Sous-Préfet en charge de la politique de la Ville</li> <li>▪ Délégué du Préfet</li> <li>▪ CAF</li> <li>▪ Caisse des Dépôts et consignation</li> <li>▪ Action Logement</li> </ul> <p>Et selon les thèmes abordés et les arbitrages à opérer, les directeurs des maîtres d’ouvrage concernés:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bailleurs</li> <li>▪ Représentants des copropriétés des centres commerciaux de proximité</li> <li>▪ Rouen Normandie Aménagement</li> <li>▪ Chambre des métiers et de l’artisanat</li> <li>▪ Directions internes concernées</li> <li>▪ Promoteurs privés</li> </ul>	<p>Tous les 2/3 mois</p>

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION ANRU - METROPOLE ROUEN NORMANDIE**

<b>Instance</b>	<b>Rôle</b>	<b>Composition</b>	<b>Rythme des réunions</b>
<b>Réunion de coordination opérationnelle des opérations de renouvellement urbain</b>	suivi opérationnel des études et projets de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Services internes à la Ville</li> <li>▪ Chefs de projet RU</li> <li>▪ Bailleurs</li> <li>▪ Promoteurs privés</li> <li>▪ Aménageur (RSA)</li> </ul> Et autres représentants techniques des maîtres d'ouvrage	Tous les 2 mois

DOCUMENT DE TRAVAIL



## VII. Demandes de démarrage anticipé

Démarré en 2005, le premier programme de rénovation urbaine de Rouen a évolué et initié des projets qui n'ont pas pu être concrétisés dans le cadre de ce PRU1. Hors, leur démarrage opérationnel rapide semble indispensable pour ne pas casser la dynamique de renouvellement, visible et attendue sur le terrain, par les habitants.

C'est la raison pour laquelle, il est demandé de pouvoir démarrer de manière anticipée par rapport à la signature de la convention pluriannuelle ANRU les opérations concernant les projets suivants :

### **CFA métiers de bouche – Ecole de l'Artisanat**

Le secteur de la Grand Mare doit accueillir la construction de l' « Ecole de l'artisanat » (Centre de Formation des Apprentis des Métiers de Bouche). Actuellement situé dans une ancienne école datant du XIXème siècle, ce centre de formation n'a pas pu attendre la signature de la convention NPRU pour engager l'opération de construction de leurs nouveaux locaux. En effet, l'état de vétusté de leurs locaux actuels ne permettent plus d'accueillir élèves et équipe enseignante dans des conditions de sécurité et de confort de travail satisfaisantes. Devant les dérogations accordées pour poursuivre leur activité, la Chambre de Métiers et de l'artisanat, en accord avec le Maire, a choisi de lancer ce projet au plus vite afin de pouvoir ouvrir ce nouveau centre à la rentrée 2017.

Le choix du site, au cœur du secteur de la Grand Mare, répond entièrement à l'objectif de diversification fonctionnelle engagée sur ce secteur et s'inscrit dans un projet global d'attractivité de ce territoire avec l'implantation d'hôtel d'entreprises artisanales (rares sur l'agglomération) ou encore de l'Ecole supérieure d'Art et de Design Le Havre Rouen (ESADHaR).

Ce centre de formation accueille environ 350 élèves en formation, ainsi qu'une trentaine d'enseignants et personnel administratif, participant au quotidien à la vie économique et à l'animation du quartier.

Le projet de création de ce nouveau centre d'apprentissage nécessite un investissement important dont le plan de financement a été difficilement équilibré, faisant appel à la participation majoritaire de la Région Haute Normandie. Aujourd'hui, l'opération est financièrement calée mais grève durablement les capacités d'investissement de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), organisme gestionnaire de trois centres de formations d'apprentis, notamment en termes d'installations pédagogiques. De plus, le projet pédagogique s'inscrit totalement dans les objectifs du contrat de Ville et le développement de ces actions nécessite des investissements complémentaires spécifiques.

Une participation de l'ANRU sur ce projet permettrait à la CMA de réorienter une partie de ses fonds propres afin d'améliorer les équipements et les supports de travail des différentes spécialités travaillées dans le centre de formation.

Le démarrage des travaux de construction est prévu à partir de mai, pour une livraison en octobre 2017.

**Reconstitution hors site de l'offre de logements sociaux en vue de la démolition des immeubles KOENIG et LANGEVIN**

Rouen Habitat envisage la démolition des immeubles Koenig et Langevin, sur le secteur du Chatelet. En vue de la reconstitution Hors site de ce patrimoine démoli, le bailleur social souhaite se positionner au plus vite sur deux opérations de construction, afin d'en réserver deux ensembles de logements dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

La première opération est située sur les quartiers ouest de Rouen à l'angle de **rue Martin Frère** et de la rue d'Alger. Elle constituée d'un ensemble de 79 logements collectifs dont 25 logements locatifs sociaux, le permis de construire est obtenu depuis le 24 mars 2014. Dans cette opération, le bailleur social respectera le taux de 60 % de logements en PLAI, soit 15 logements.

La seconde opération est située sur le site du **Val d'Euuplet**, en bord de Seine, sur le territoire de Rouen. Cette opération représente 141 logements collectifs dont 36 logements locatifs sociaux. Dans cette opération, le bailleur social respectera le taux de 60 % de logements en PLAI, soit 22 logements.

**Opération de réhabilitation de l'immeuble CURIE (Rouen Habitat)**

L'immeuble Curie est constitué de la partie Nord de la Banane que le bailleur souhaite conserver et sur lequel il envisage d'intervenir car il est constitué de grands logements, devenus rares sur le secteur. L'objectif est de permettre le maintien et l'accueil de familles, afin d'assurer une mixité générationnelle. Cependant, l'état de vétusté du bâtiment, tant sur les parties extérieures (humidité, défaut d'étanchéité et d'isolation, éclats de béton...) qu'intérieures (descentes d'eau, humidité liée à la condensation...) nécessite un programme complet de réhabilitation. L'objectif de ces travaux est d'atteindre un niveau de performance énergétique BBC Rénovation, afin d'améliorer sensiblement le confort des logements et de diminuer les charges locatives.

La volonté de conserver cet immeuble est inscrite de longue date dans le programme stratégique patrimonial du bailleur et s'est traduite dans le PRU1 par le recentrage de l'opération de résidentialisation sur l'immeuble Curie à l'occasion de l'avenant de clôture. Ce projet de résidentialisation entre dans sa phase opérationnelle, par la notification de la tranche ferme des marchés et le démarrage des travaux, prévus pour mi-avril 2016.

Le programme de résidentialisation inclut les halls de l'immeuble, créant un lien opérationnel avec le projet de réhabilitation. La conception de ces deux opérations est conjointe, faisant partie d'une même prestation.

De plus, au vu de l'état de vétusté des appartements sur lesquels le bailleur a prévu d'intervenir dans le cadre du NPRU, l'engagement des travaux de résidentialisation sans enchaînement rapide des travaux en vue de l'amélioration du confort des logements provoquerait chez les habitants une réelle incompréhension.

C'est la raison pour laquelle le bailleur social Rouen Habitat sollicite l'autorisation de démarrage anticipé afin que l'opération de réhabilitation puisse être menée conjointement à la résidentialisation.

**Démolition des immeubles Koenig et Langevin (Rouen Habitat)**

Les immeubles Koenig et Langevin font l'objet d'une réflexion dans laquelle l'hypothèse de la démolition est aujourd'hui privilégiée. Ils ont fait l'objet d'un diagnostic réalisé par le cabinet ACAU Architectes. Ce diagnostic a mis en évidence de nombreuses anomalies touchant la façade (multiples éclats de béton, aciers d'armatures corrodés, infiltrations d'eau dans les logements par la façade ou par la vétusté de l'étanchéité de la toiture terrasse...) et les logements (condensation par manque de ventilation, absence d'isolation sur les façades et dans le sous-sol de l'immeuble, présence des zones de parois froides captant l'humidité, mauvais état des descentes EU/EV, sols ou papiers peints très usagés...).

Dans cette optique, et afin de pouvoir anticiper, le cas échéant, les premières opérations de relogement, le bailleur social Rouen Habitat souhaite solliciter une demande de démarrage anticipé.

**Démolition des immeubles Plots 16 et 18 à la Grand Mare (Ville de Rouen)**

**Démolition des immeubles Plots 3, 13, 14 et 15 à la Grand Mare (Immobilière Basse Seine)**

Les immeubles Lods situés sur le site Rameau 1 appartement au bailleur social Immobilière Basse Seine et à la Ville de Rouen sont actuellement vides.

Les habitants ont été relogés à l'occasion de la vaste opération de relogement engagée en vue de la démolition des sites Rameau 2 et 3, compte-tenu de la dangerosité des immeubles vis-à-vis du risque incendie.

Le site Rameau 1 avait fait l'objet, à l'époque, d'un projet de réhabilitation. Devant les difficultés techniques, sans garantie d'assurer aux locataires un niveau de protection suffisant face au risque d'incendie, le bailleur social, en accord avec le Maire ont entériné la décision de démolir les immeubles 3, 13, 14 et 15.

Les plots 16 et 18, quant à eux, appartiennent à la Ville et sont vides depuis de nombreuses années. Le dernier occupé est le plot 16 qui a abrité jusqu'en 2010 des activités, et notamment, le siège du GIP-GPV.

Situés en cœur de quartier, l'état de vétusté de ces immeubles, les risques liés aux phénomènes d'occupation illégale (squats, dégradations...) et la matérialisation du souvenir d'évènements dramatiques pour de nombreuses familles, contribuent à la nécessité d'envisager une démolition dans les plus brefs délais. C'est la raison pour laquelle IBS et la Ville de Rouen sollicitent une demande de démarrage anticipé pour ces opérations.

**Démolition des immeubles « Les Canadiens »**

L'ensemble de cinq immeubles « les Canadiens » ont été construits de 1956 et 1958 dans le cadre des opérations de reconstruction « Million ».

Ces opérations se voulaient économiques et rapide pour pallier au manque de logements. Les surfaces des logements ont été optimisées au maximum. Elles sont très petites et la distribution sans dégagements rend leur commercialisation très difficile face à l'offre actuelle. De plus, les techniques constructives de l'époque entraînent un manque de confort phonique difficile à traiter pour répondre aux normes actuelles.

L'état de vétusté des immeubles et des logements nécessiterait un investissement trop important bien qu'ayant bénéficié d'interventions d'urgence, notamment, pour des problèmes d'étanchéité des terrasses.

Aussi, le bailleur social ayant étudié les scénarii d'intervention sur ces immeubles, et au regard des coûts de réhabilitation, celui-ci a opté pour une démolition totale du groupe d'immeubles.

Le bailleur sollicite dès à présent, une autorisation de démarrage anticipé afin de pouvoir engager les premières prestations préalables au relogement des locataires.

DOCUMENT DE TRAVAIL



### VIII. Demande de préfinancement

**La maison du projet** consiste un élément phare du projet urbain et sa concrétisation nécessite une intervention et un investissement dès le démarrage de la phase du protocole de préfiguration.

A ce jour, le projet est en cours d'élaboration sur le contenu et les objectifs du lieu : allier concertation, co construction et participation active des habitants à la vie du quartier. Ce travail se fait en lien étroit entre les acteurs locaux des conseils citoyens, des groupes d'habitantes et les services de la Ville. Un local a été identifié pour accueillir ce lieu de vie sur le secteur de la Lombardie. D'autres hypothèses de localisation sont également en cours d'étude.

Afin de pouvoir engager rapidement la mise en place de ce lieu, une demande de préfinancement est sollicitée dans le présent protocole de préfiguration.

Le montant d'opération est aujourd'hui estimé à 84 200 € HT

DOCUMENT DE TRAVAIL