

Annexe A4 - SYNTHÈSE DE LA PHASE PROTOCOLE

Le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de la Métropole Rouen Normandie précise le périmètre et les objectifs opérationnels du projet.

Le quartier des Hauts de Rouen a été concerné par le programme de travail suivant :

A l'échelle de la Métropole :

- L'étude pour une stratégie habitat dans les quartiers en renouvellement urbain :

Le diagnostic mené dans le cadre de cette étude a mis en évidence une surproduction à l'échelle du territoire métropolitain, stimulée par les produits locatifs. Cette production, trop importante au regard des besoins et mal répartie, tend à renforcer les déséquilibres métropolitains et a des conséquences négatives sur certains segments du parc et certains territoires : augmentation de la vacance, effets de concurrence renforcés, précarisation du parc le moins attractif... Ces effets touchent plus particulièrement les secteurs les moins attractifs de l'agglomération et notamment les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville qui assistent à une précarisation de leur peuplement compte-tenu d'un renforcement de la fonction « très sociale » du parc locatif public. Ces quartiers, déjà peu attractifs, souffrent d'autant plus de la concurrence entre territoires qui constitue un frein aux opérations de diversification. Par ailleurs, l'expérience du PNRU a permis de pointer plusieurs facteurs d'échec de la diversification :

- La non-attractivité des logements individuels isolés au milieu d'immeubles de grande hauteur,
- Des prix de vente ou de location parfois inadaptés au marché du quartier.

Dans ce contexte, les enjeux en matière d'habitat à l'échelle métropolitaine relèvent d'une régulation des opérations d'habitat entre les communes et les quartiers pour éviter les effets de concurrence et la dépréciation du parc ancien. Ces constats ont amené la Métropole à intégrer ces éléments à son nouveau PLH et à identifier trois lignes directrices qui guideront la production de logements dans les prochaines années :

- Inscrire la reconstruction NPNRU au cœur de la programmation globale de logement social : modération globale de la programmation de logement social à l'échelle de la Métropole, mise en œuvre d'un programme ambitieux de démolitions à moyen et long terme, rééquilibrage territorial dans la programmation de logement social,
- Prioriser les opérations immobilières liées au NPNRU dans la production globale,
- Diversifier l'offre, en accession sociale ou à coût maîtrisé en particulier, sur des typologies individuelles de manière à être concurrentiel vis-à-vis du périurbain.

- L'étude sur l'occupation du parc social pour un rééquilibrage du peuplement et de la mixité sociale entre les quartiers en renouvellement urbain et le reste du territoire de la Métropole :

Cette étude a permis d'améliorer la connaissance de l'occupation sociale à l'échelle de l'agglomération et de la capacité du parc à répondre aux enjeux de rééquilibrage. Elle a en cela mieux caractérisé la fragilité en matière d'occupation sociale des quartiers.

Elle a ensuite permis de définir des orientations en matière de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération et la fixation d'objectifs quantifiés.

Dans la typologie qui caractérise les résidences par niveau de fragilité les IRIS des Hauts de Rouen se trouvent appartenir aux typologies A et B, les plus fragiles de la ville. Le secteur des Sapins est ainsi marqué par des indices de fragilité élevé avec une rotation faible, qui peut traduire plutôt le risque d'une certaine captivité des ménages précaires. Les secteurs Châtelet/Lombardie et Grand Mare présentent quant à eux un indice de fragilité élevé mais avec un taux de rotation faible. Ces taux de rotation élevé soulignent les perspectives d'évolution du peuplement sur le quartier, mais témoignent aussi de son déficit d'attractivité, qui est un frein au rééquilibrage. Le niveau de la vacance sur certains segments du parc des Hauts de Rouen traduit également ce déficit d'attractivité.

A l'échelle du QPV des Hauts de Rouen :

- L'étude de programmation urbaine est venue préciser les orientations du programme de renouvellement urbain sur les Hauts de Rouen et ses principales déclinaisons opérationnelles. Elle a ainsi permis d'identifier les secteurs de projet et le type de programmation susceptible d'être proposé,
- L'étude de programmation équipements dresse un diagnostic de l'offre de service et définit la stratégie d'intervention sur les équipements publics de proximité dans le cadre du NPNRU des Hauts de Rouen,
- L'étude de développement économique : ciblée sur l'activité commerciale et sur le pôle d'activité artisanal et tertiaire de la Grand Mare préconise un rééquilibrage des pôles d'attractivité commerciale et identifie les limites de l'offre tertiaire dans le quartier, en précisant les conditions du maintien et de la redynamisation de l'offre existante.

Ces études ont permis de réinterroger l'ambition et la pertinence des premières orientations envisagées pour le quartier au stade de la candidature de la Ville au NPNRU. Elles ont notamment permis d'introduire dans l'élaboration du programme d'actions de nouveaux éléments de réflexion, parmi lesquels :

- La persistance d'une situation d'enclavement à l'échelle du quartier et la nécessité d'intégrer les franges, notamment l'avenue de la Grand Mare et les coteaux boisés, dans le périmètre de réflexion relatif aux mobilités,
- La nécessité d'intensifier l'effort en matière de démolition de logements sociaux, notamment sur le secteur de la Lombardie,
- L'organisation des Hauts de Rouen autour de deux principales polarités à conforter : le centre commercial et administratif du Châtelet et le centre commercial de la Grand Mare,
- L'identification du secteur des écoles (groupe scolaire Marot Villon Ronsard) comme secteur clé dans la mise en œuvre de la stratégie de diversification autour d'une offre d'équipements de proximité structurante.

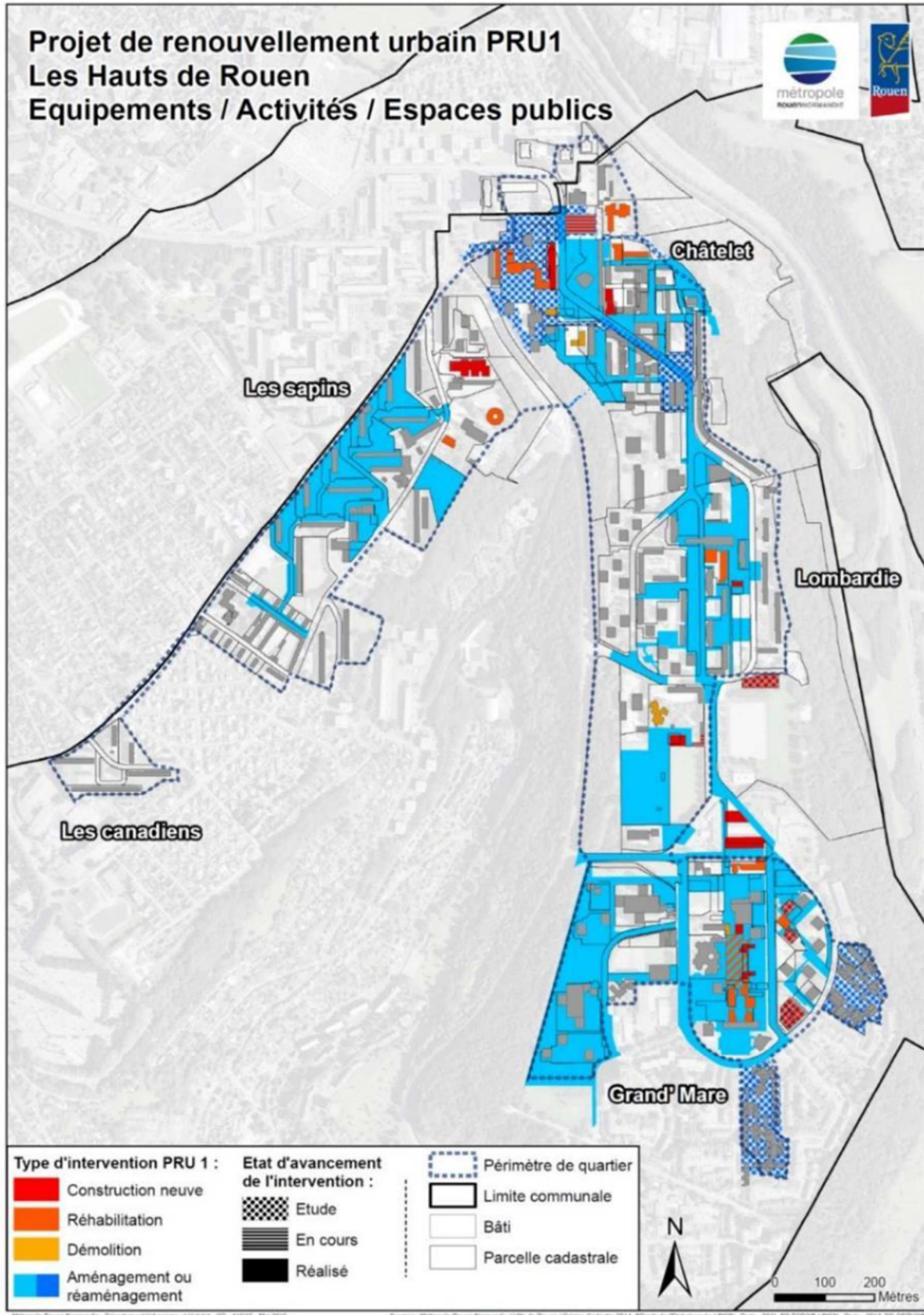
Les conclusions de ces études ont conduit à structurer un projet ambitieux autour des enjeux de diversification et d'attractivité résidentielle, en cohérence avec les objectifs incontournables de l'ANRU.

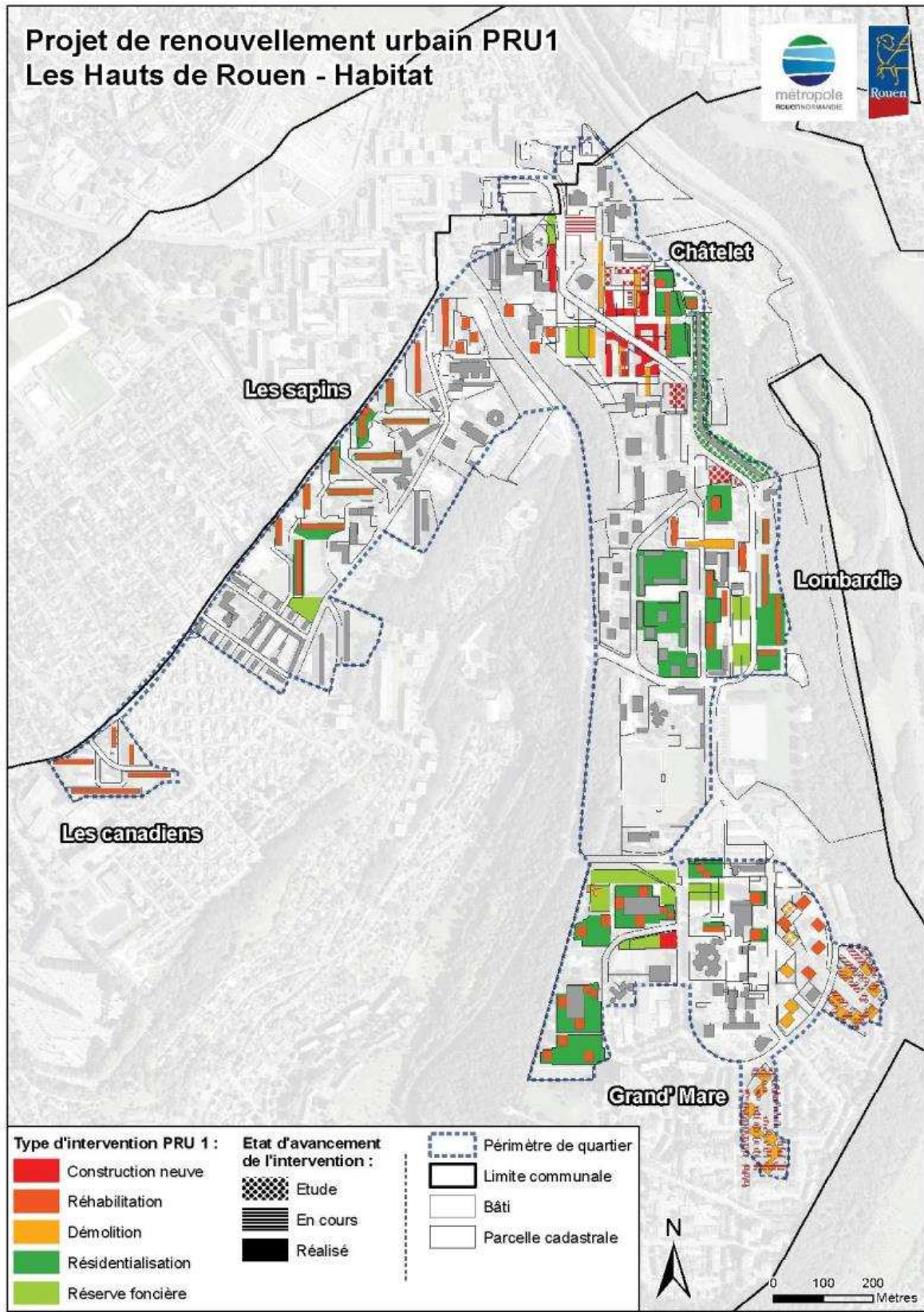
A l'échelle du QPV Grammont :

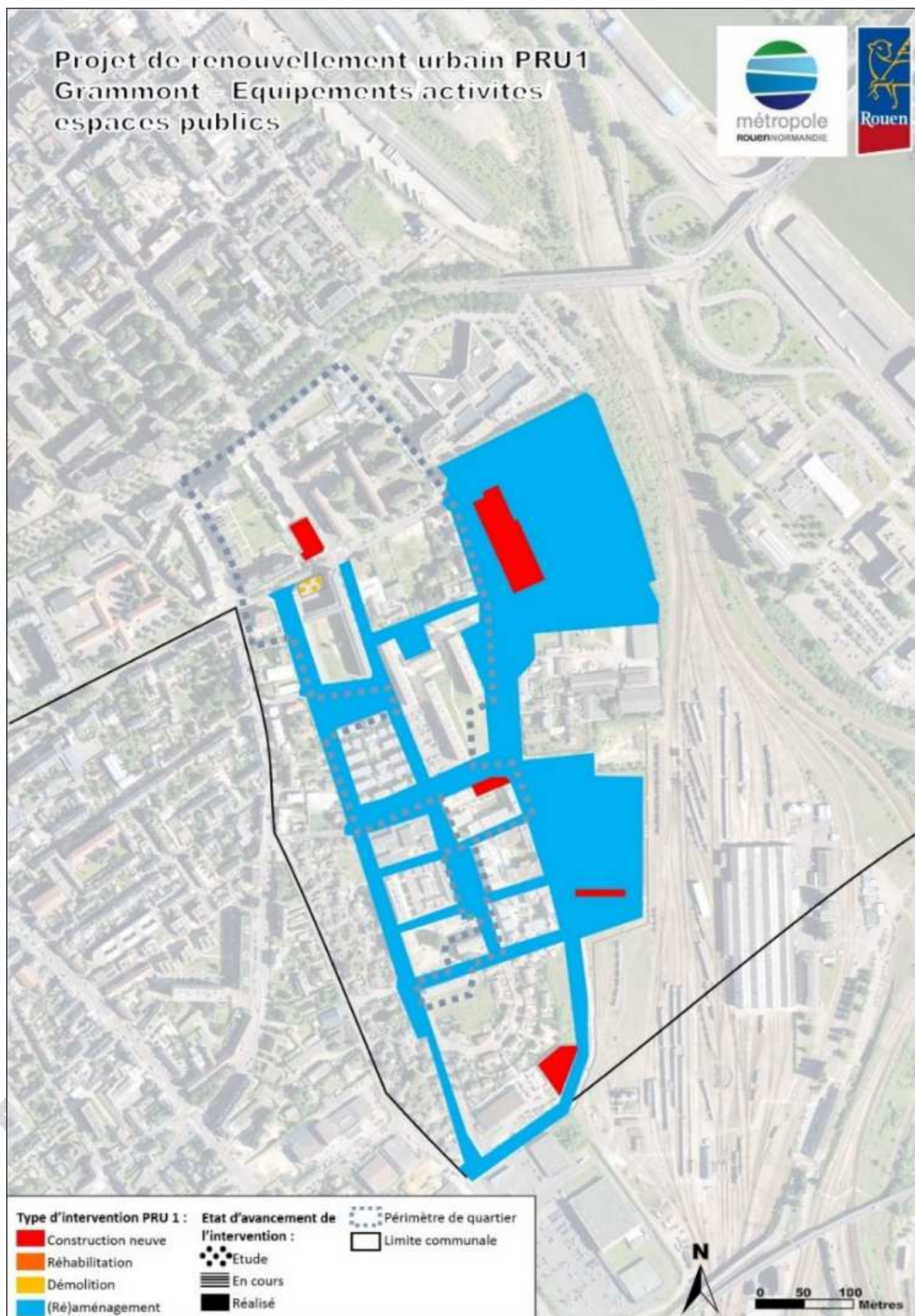
- La mission d'assistance à la structuration d'un nouveau projet social et d'une nouvelle offre de services pour le quartier Grammont menée par le bureau d'études COPAS pour le compte de la Direction de la solidarité et de la Cohésion Sociale. Cette étude dresse un état des lieux des manques et besoins sociaux du territoire et définit un plan d'action pour la mise en œuvre d'un centre social municipal,
- L'étude de programmation équipements et offre de services : réalisée par le bureau d'étude IDA Concept, cette étude a permis de préciser le programme d'intervention en faveur de l'offre sociale, sportive et culturelle du quartier ciblé sur l'actuel centre socio-culturel Simone Veil,
- Un travail de faisabilité réalisé par la Direction de l'Aménagement et des Grands Projets, en partenariat avec le bailleur Rouen Habitat, dans le but de préciser la programmation urbaine à l'intérieur du périmètre d'intervention du NPNRU.

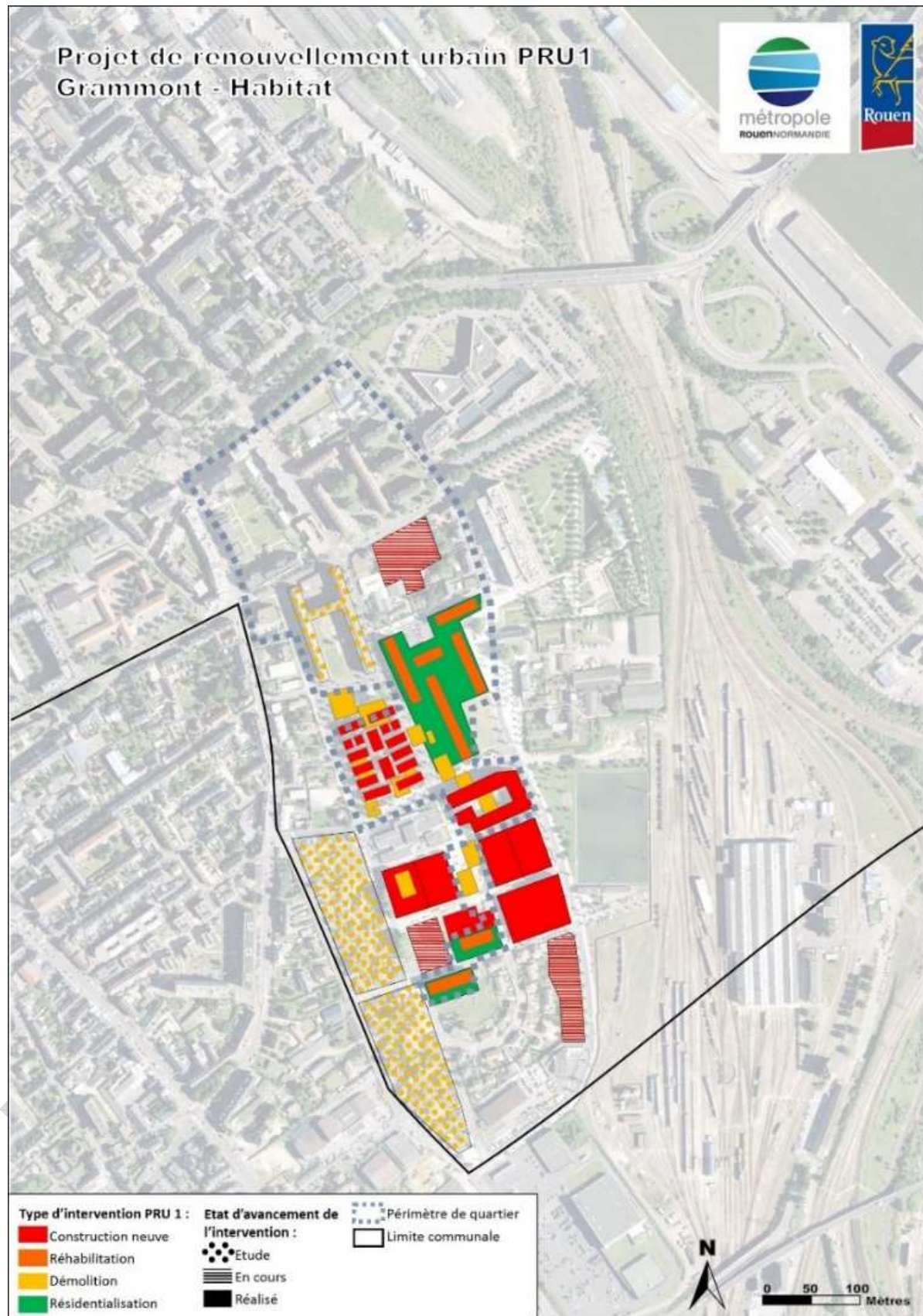
Si une véritable mutation du quartier Grammont a été engagée dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain, les diagnostics menés sur le quartier ont démontré la nécessité de poursuivre la dynamique engagée dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Annexe A5 - SECTEURS IMPACTES PAR LE PNRU ET PERIMETRE D'INTERVENTION PROPOSE POUR LE NPNRU









Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

IRIS n°702
IRIS n°801
IRIS n°802
IRIS n°901
IRIS n°902

Objectif n°1 : Développer de nouvelles formes d'habitat diversifiées

Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - Sources mobilisées	Mesure initiale (état zéro)	Mesure fin de convention	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI (source : Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier

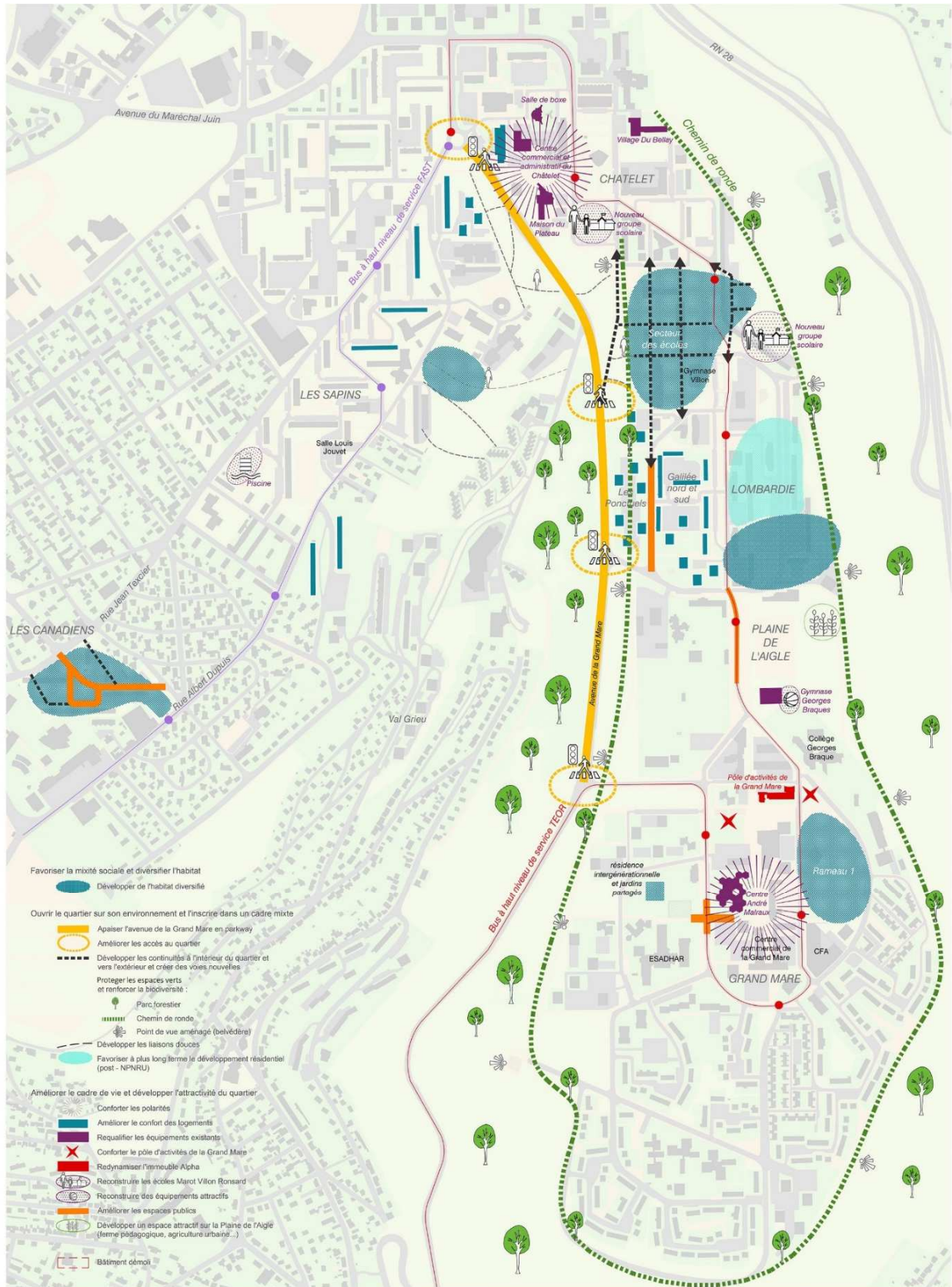
Objectif n°2 : Améliorer le cadre de vie et renforcer l'attractivité du quartier

Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - Sources mobilisées	Mesure initiale (état zéro)	Mesure fin de convention	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce (source : Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)			Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
Revenu des ménages Revenus déclarés des ménages par unité de consommation (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)			Favoriser la mixité sociale

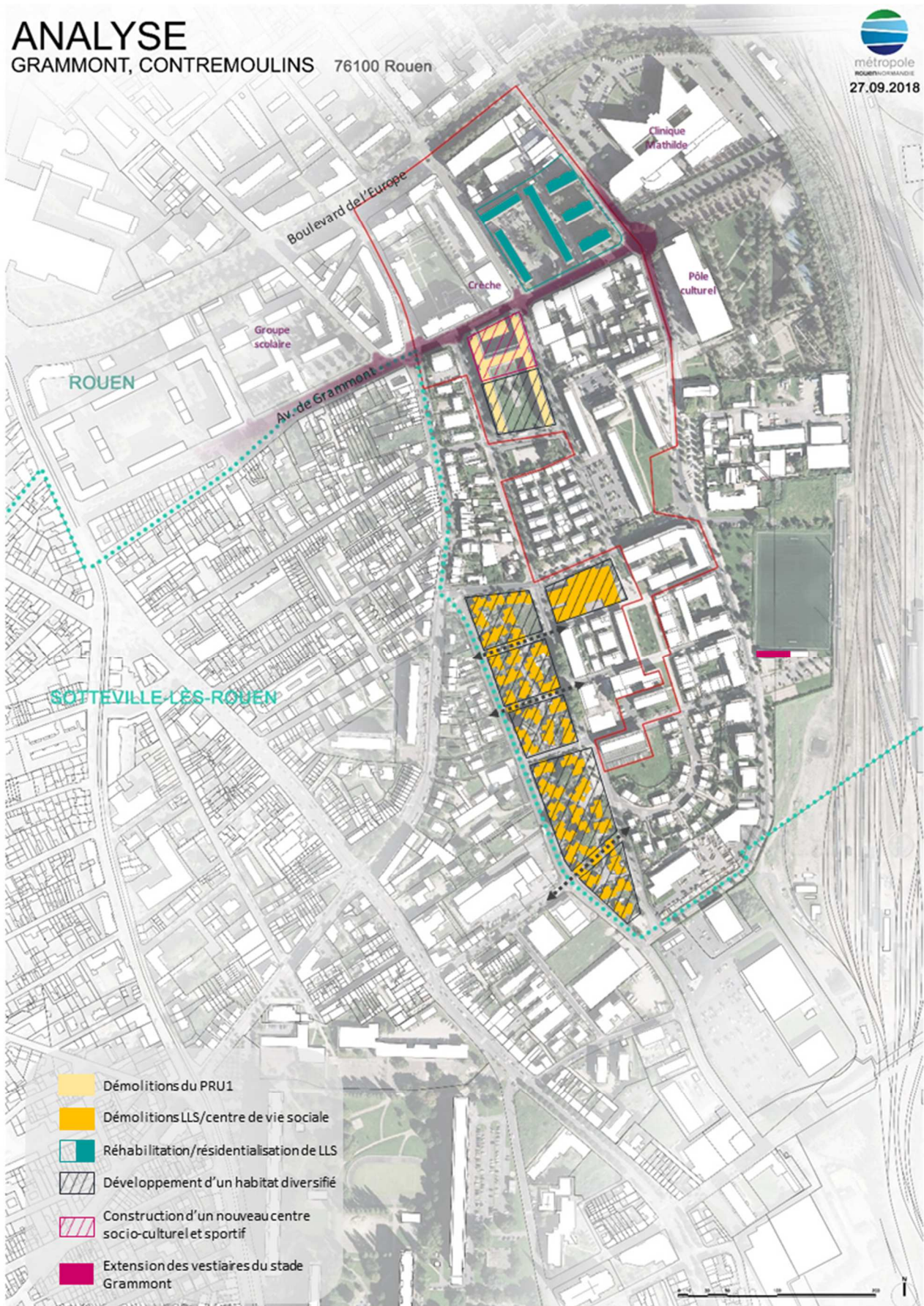
Objectif n°3 : Retisser des liens entre les quartiers et avec le reste de la ville			
Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - Sources mobilisées	Mesure initiale (état zéro)	Mesure fin de convention	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
Développement du réseau viaire Nombre de mètres linéaires de voiries nouvelles créées			Désenclaver le quartier

DOCUMENT DE TRAVAIL

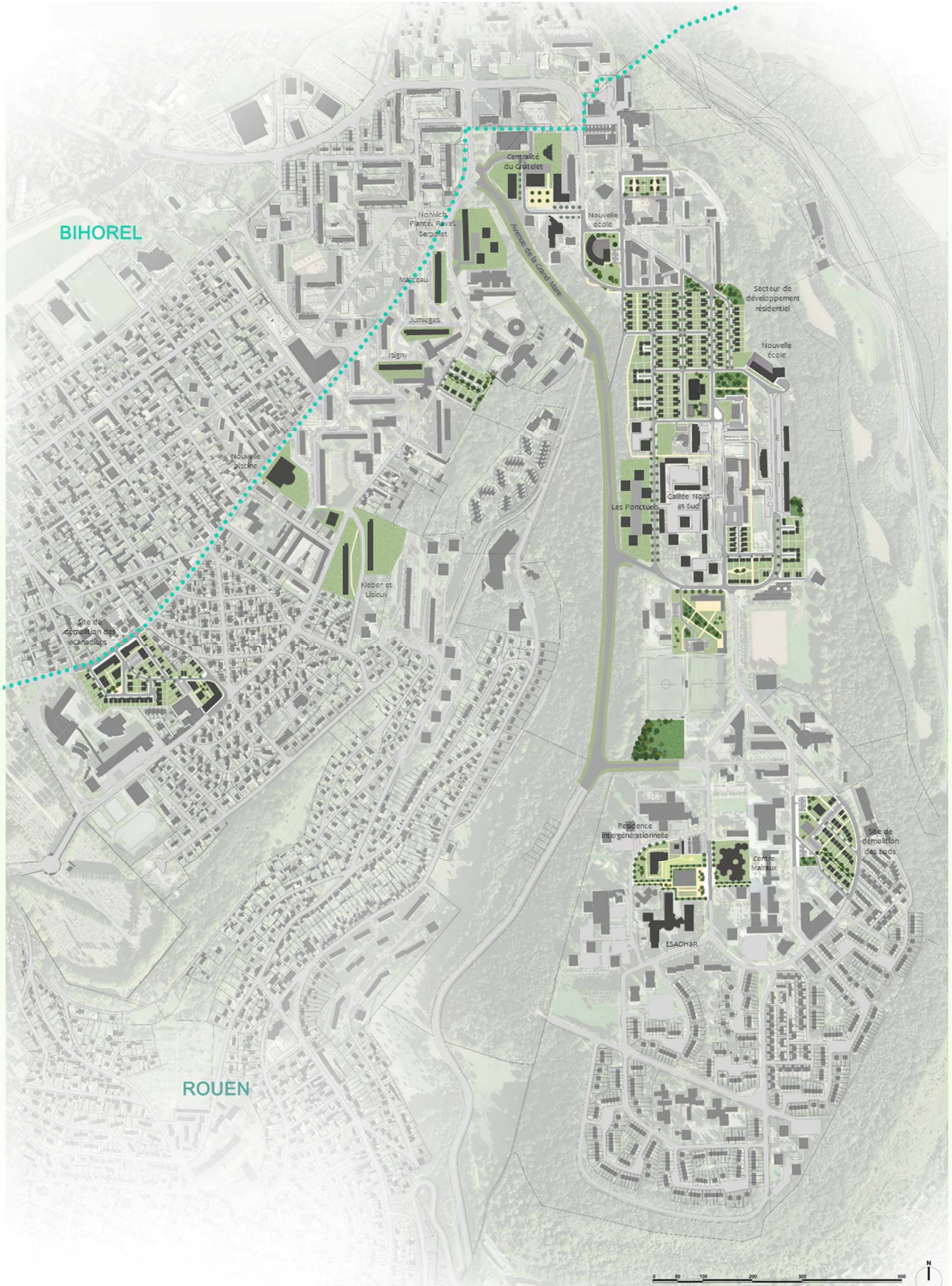
Annexe A7 - SCHEMA DE SYNTHESE DES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES



ANALYSE
 GRAMMONT, CONTREMOULINS 76100 Rouen

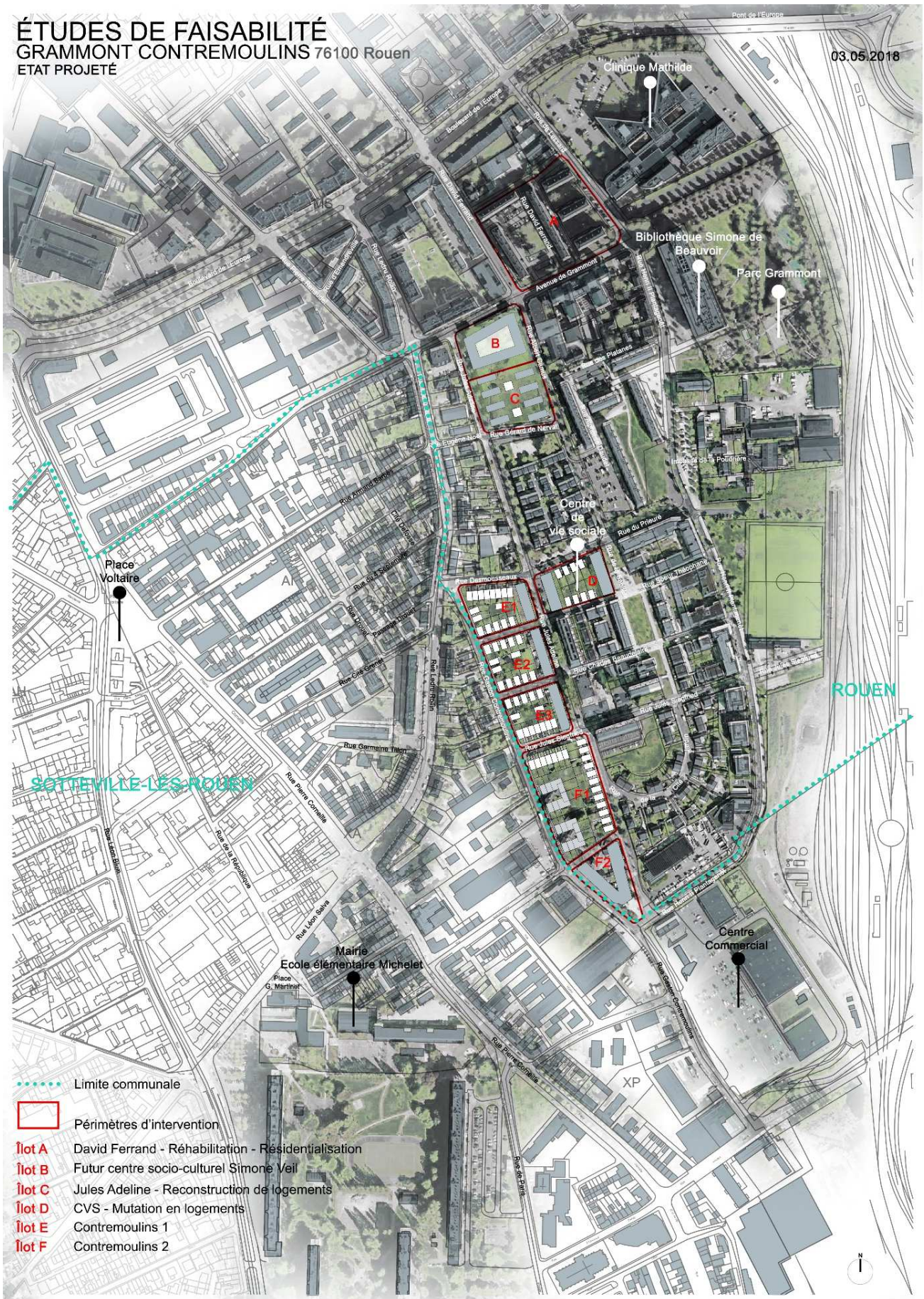


Annexe A8 - PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN



ÉTUDES DE FAISABILITÉ
GRAMMONT CONTREMOULINS 76100 Rouen
 ETAT PROJETÉ

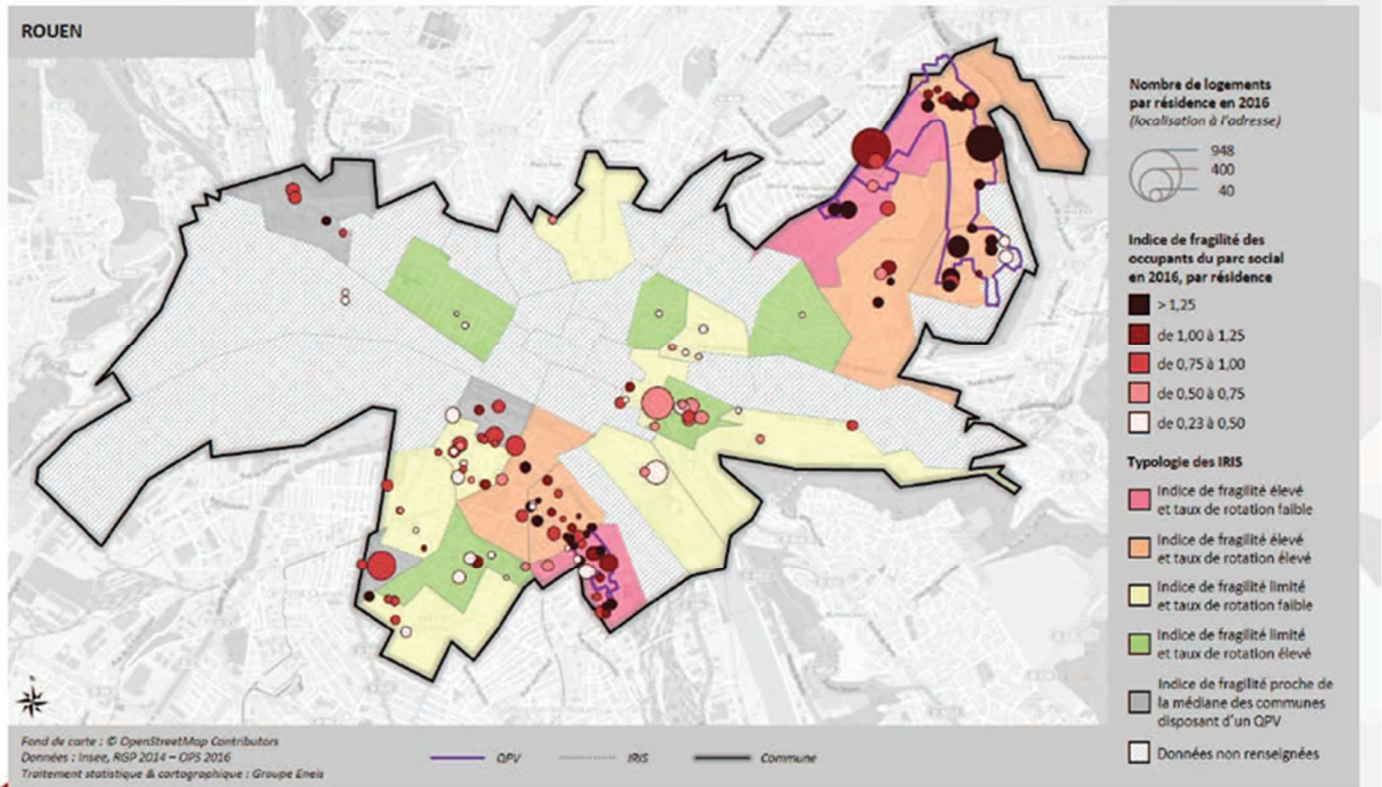
03.05.2018



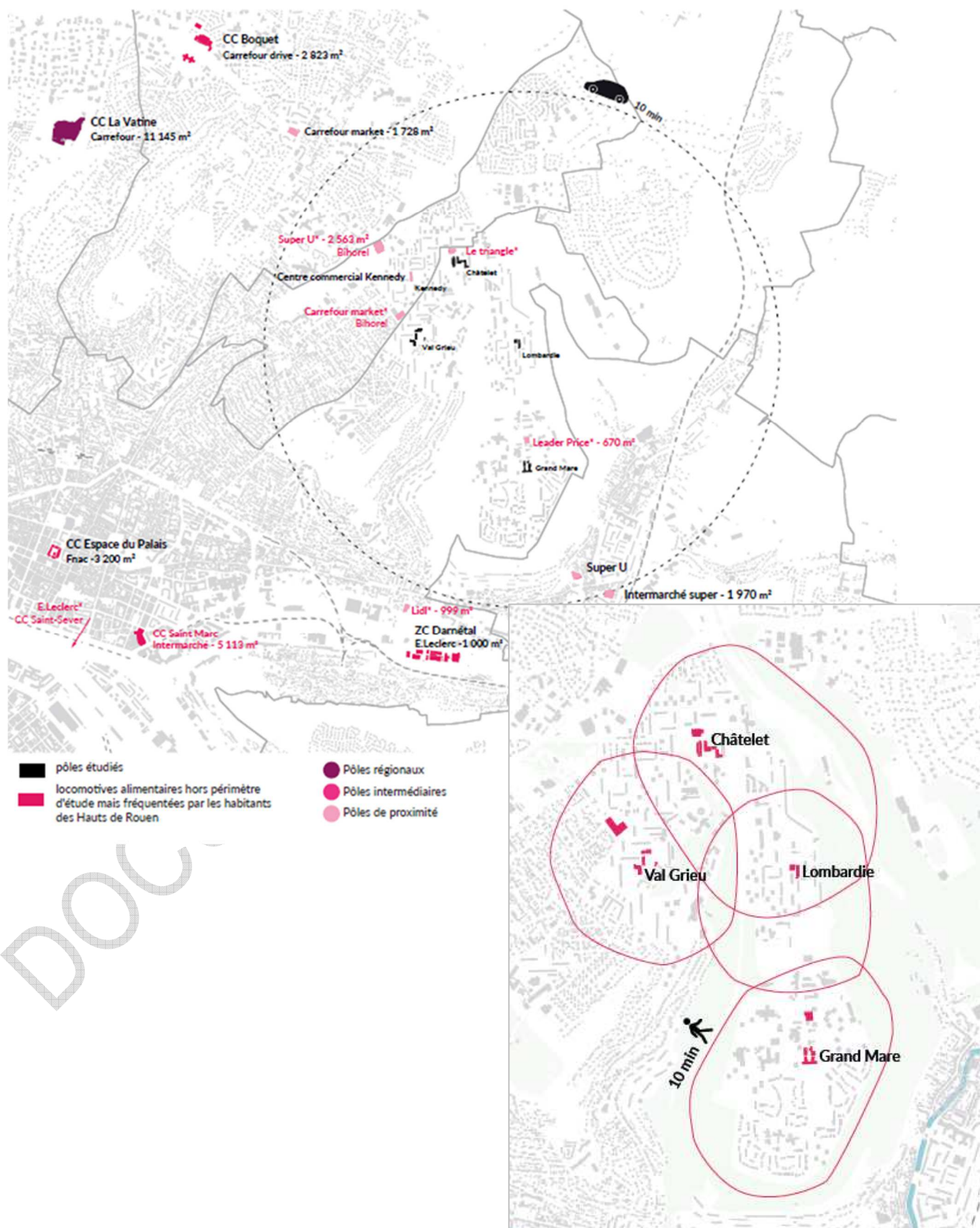
- - - - - Limite communale
- Périmètres d'intervention
- **Îlot A** David Ferrand - Réhabilitation - Résidentialisation
- **Îlot B** Futur centre socio-culturel Simone Veil
- **Îlot C** Jules Adeline - Reconstruction de logements
- **Îlot D** CVS - Mutation en logements
- **Îlot E** Contremoulins 1
- **Îlot F** Contremoulins 2

Annexe A9 - CARTES THEMATIQUES

Cartographie des résidences par niveaux de fragilité et de la typologie des IRIS



Zone de chalandise des centres commerciaux et positionnement de l'offre commerciale des Hauts de Rouen à une échelle élargie



Etat des lieux du tissu économique sur le secteur des Hauts de Rouen

450 entreprises localisées au sein du quartier des Hauts de Rouen (hors commerce et restauration)

30% (150) appartiennent au secteur « Enseignement, activité sportive et récréative »

→ **70% de ces établissements sont des associations peu employées**

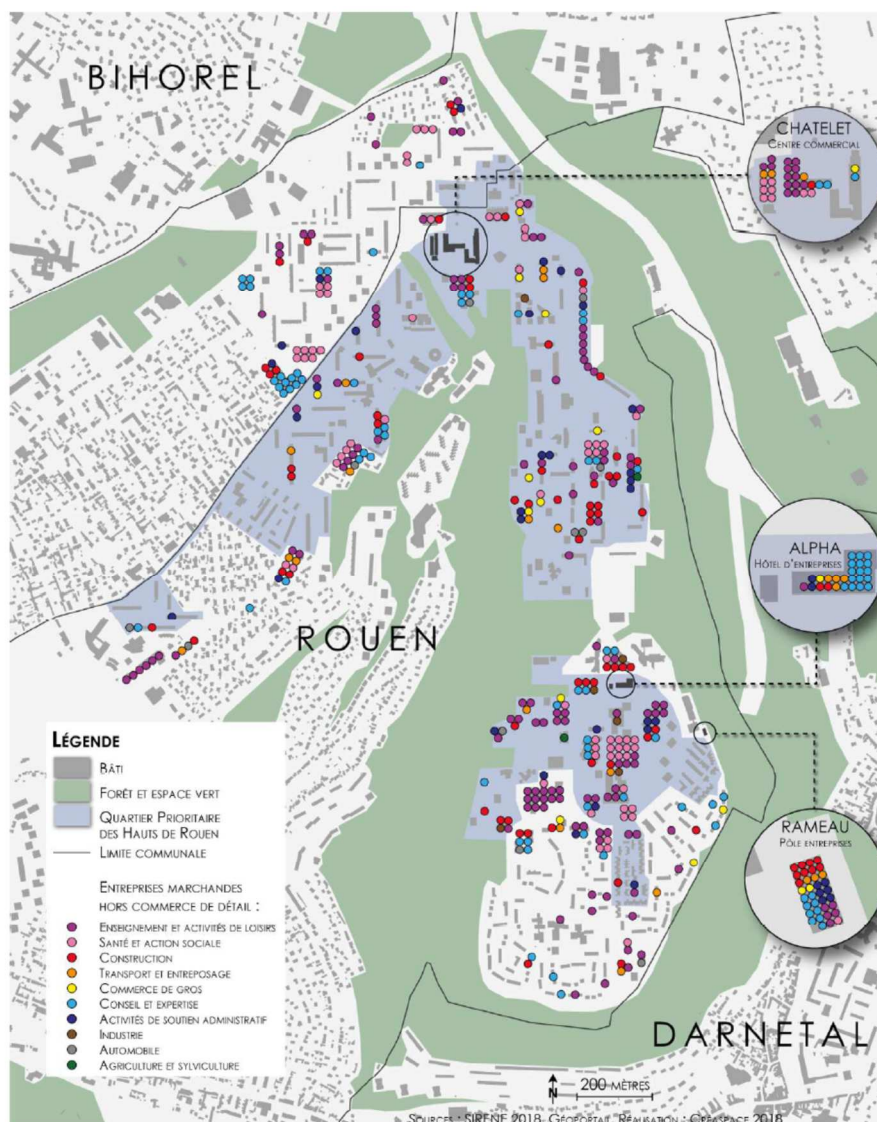
18% (80) appartiennent au secteur « conseil et expertise »

→ **Une présence de ce secteur d'activité plus importante que sur la moyenne des quartiers NPNRU.**
 Les 2/3 de ces activités sont installées au sein du tissu résidentiel
 1/3 de ces activités sont installées au sein d'immobiliers dédiés

17% (78) appartiennent au secteur « santé et action sociale »

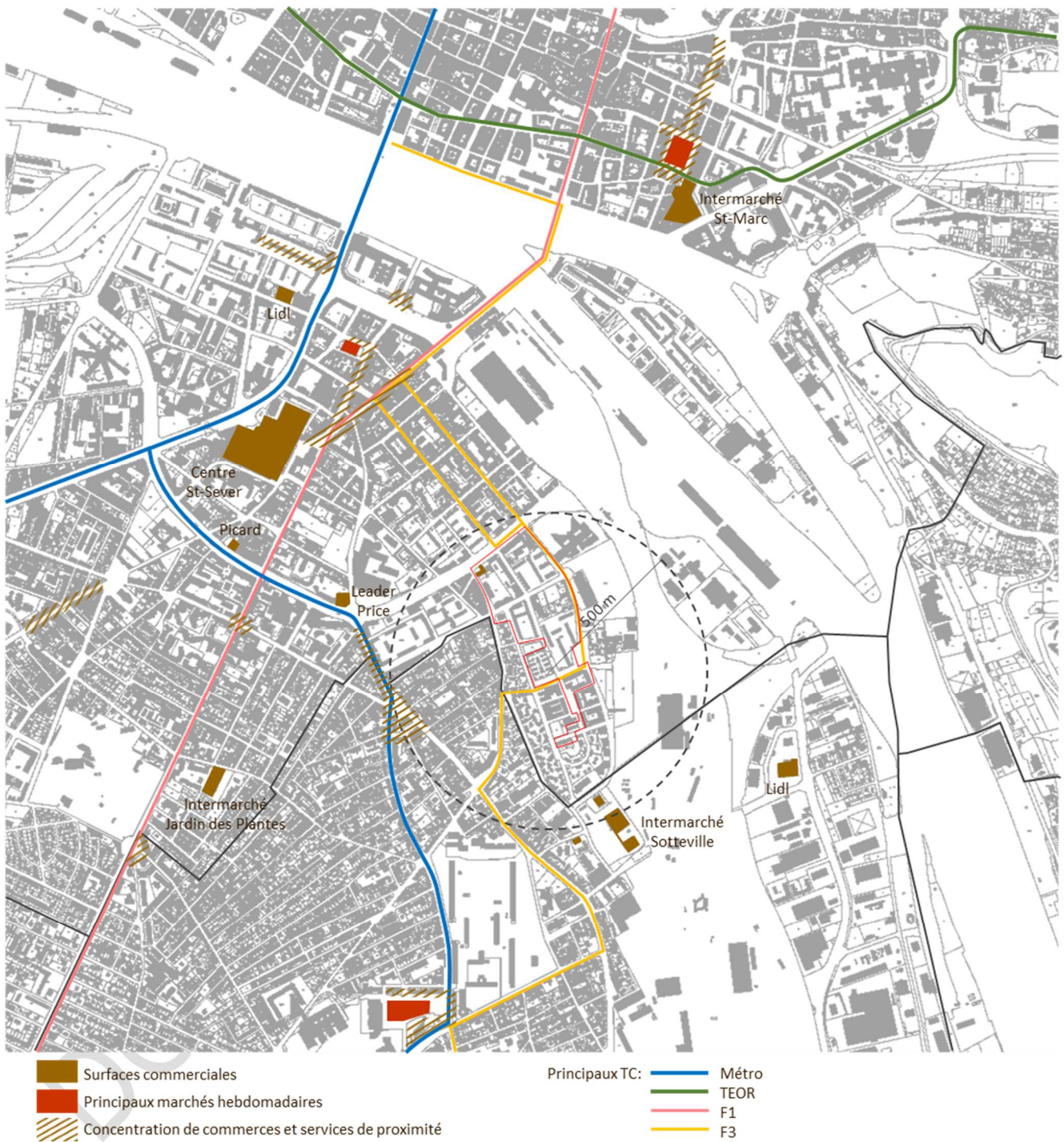
→ **Secteur d'activité également bien représenté pour un QPV**

15% appartiennent au secteur de « construction » (74 entreprises) et pourraient être une cible privilégiée pour notre projet



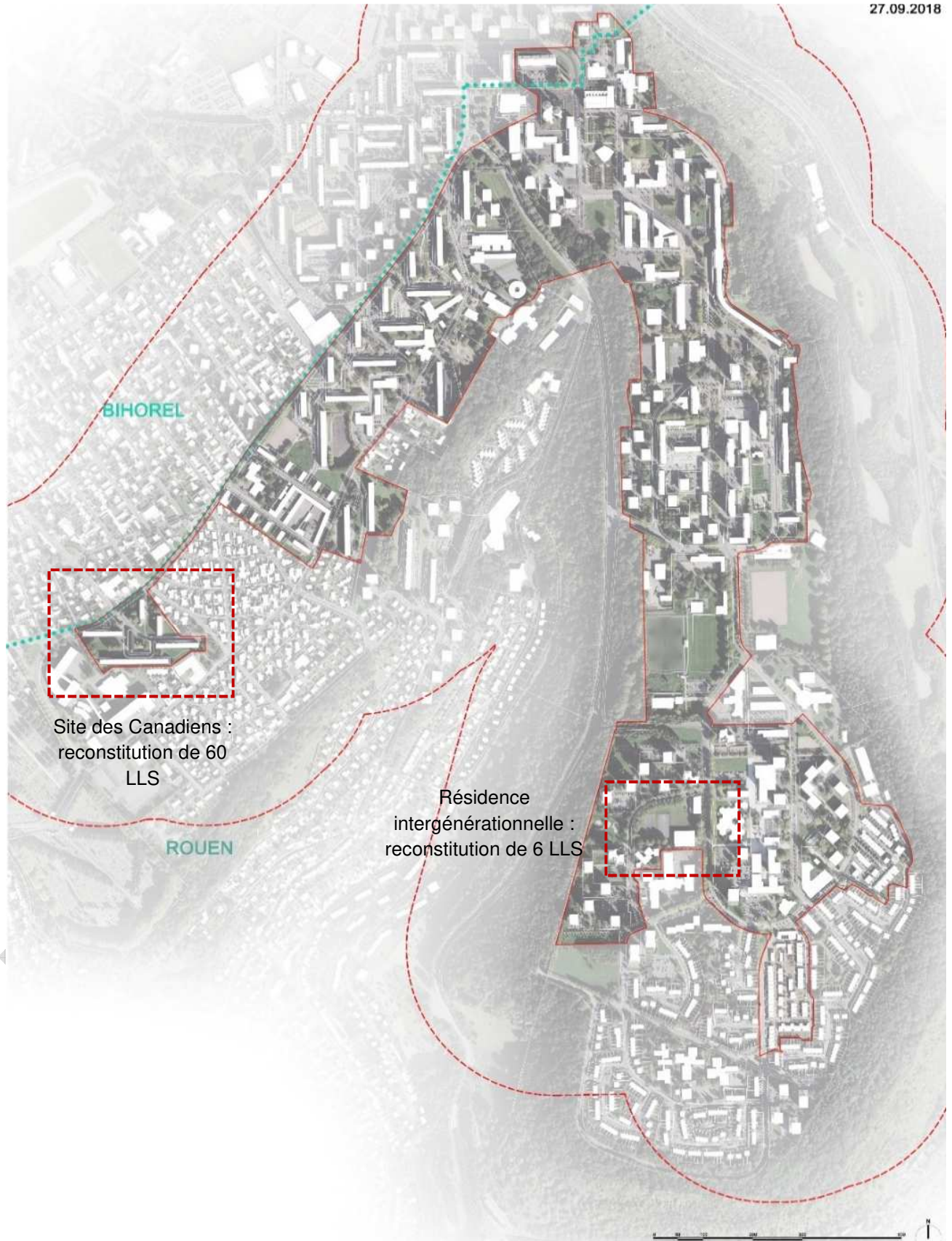
DOC2

Etat des lieux de l'offre commerciale à proximité du quartier Grammont

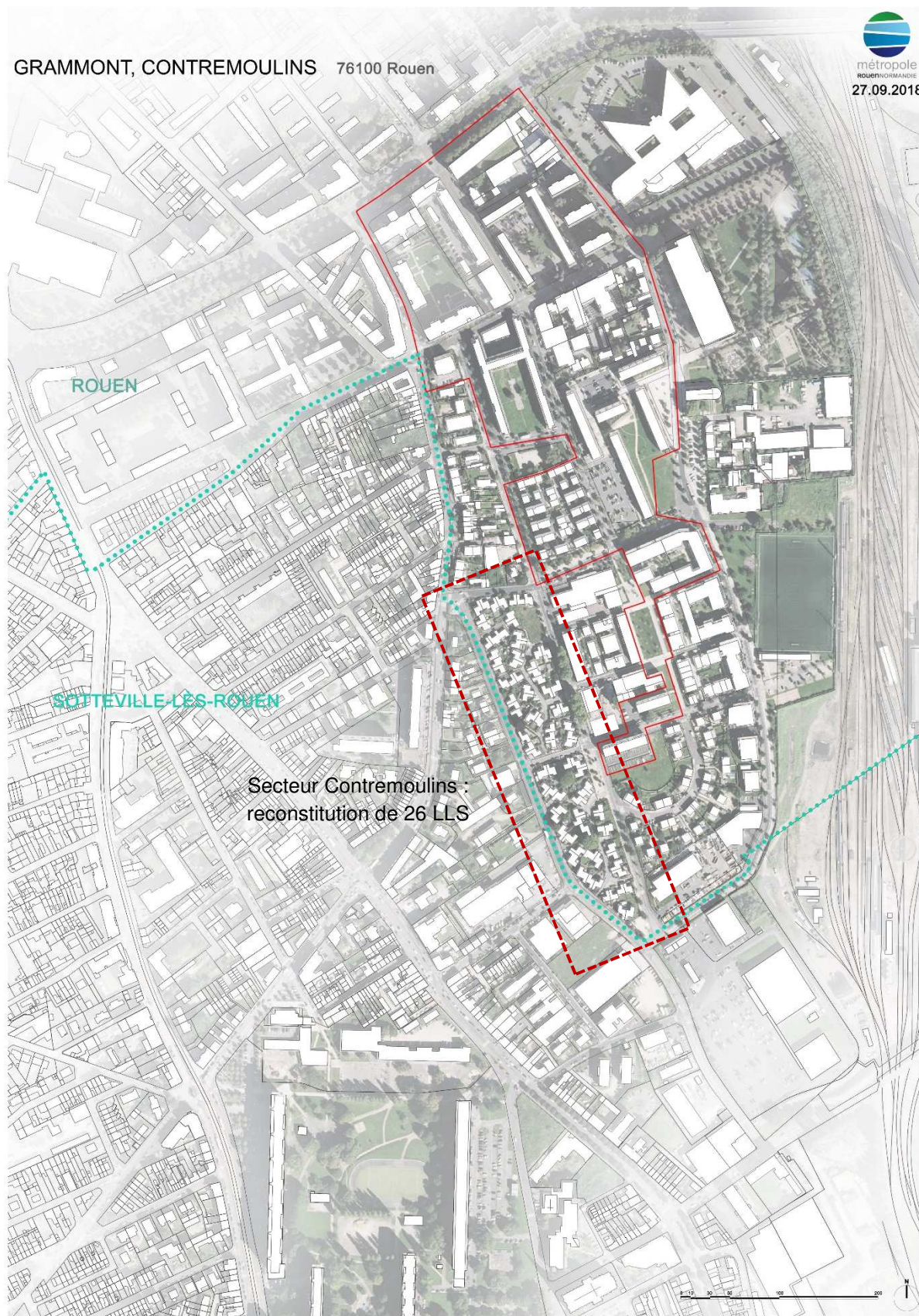


Annexe A10 - PLAN DE LOCALISATION DES TERRAINS IDENTIFIES POUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE SUR SITE

27.09.2018

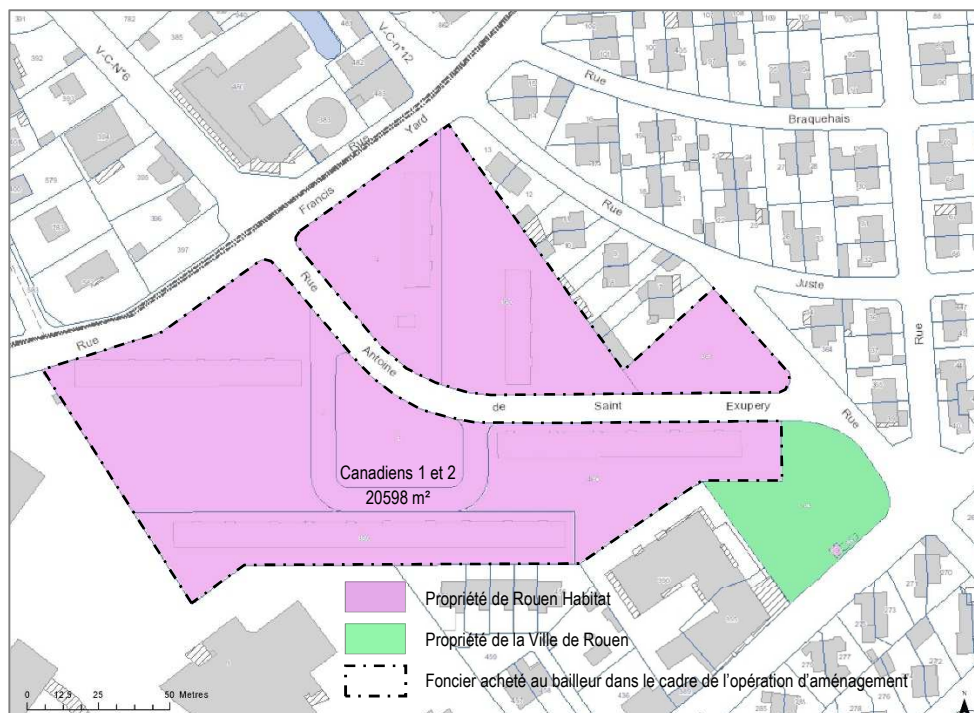


GRAMMONT, CONTREMOULINS 76100 Rouen

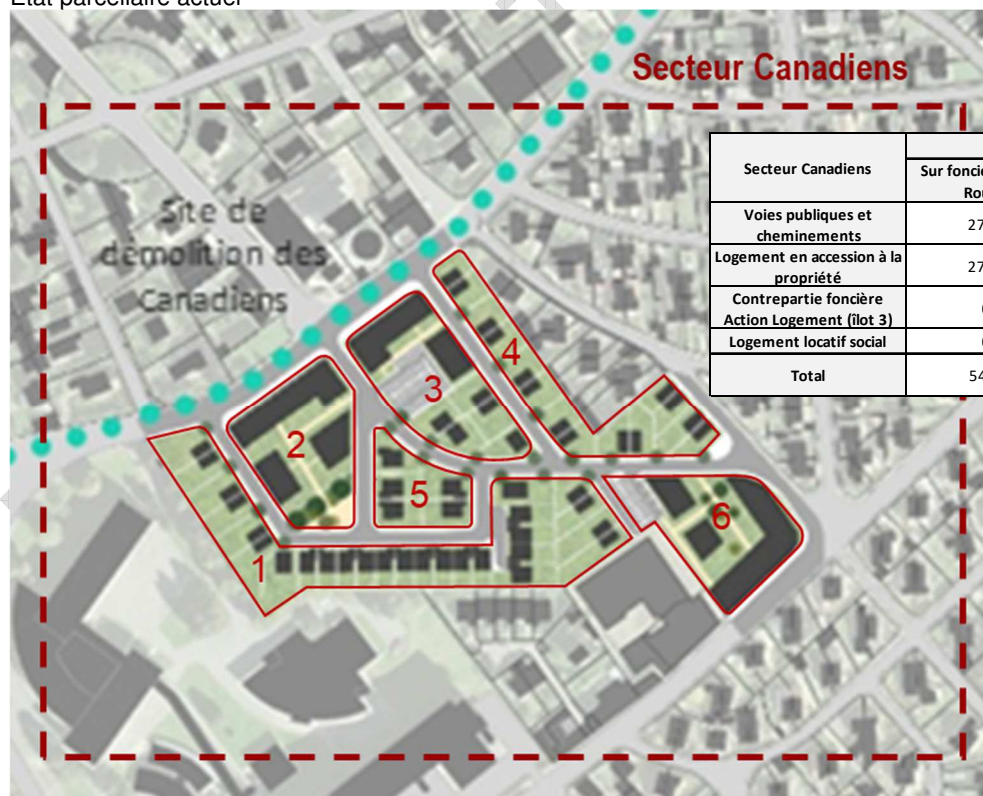


Annexe A11 - PLAN DU FONCIER AVANT/APRES PERMETTANT DE PRESENTER LA STRATEGIE DE DIVERSIFICATION

Secteur « les Canadiens »

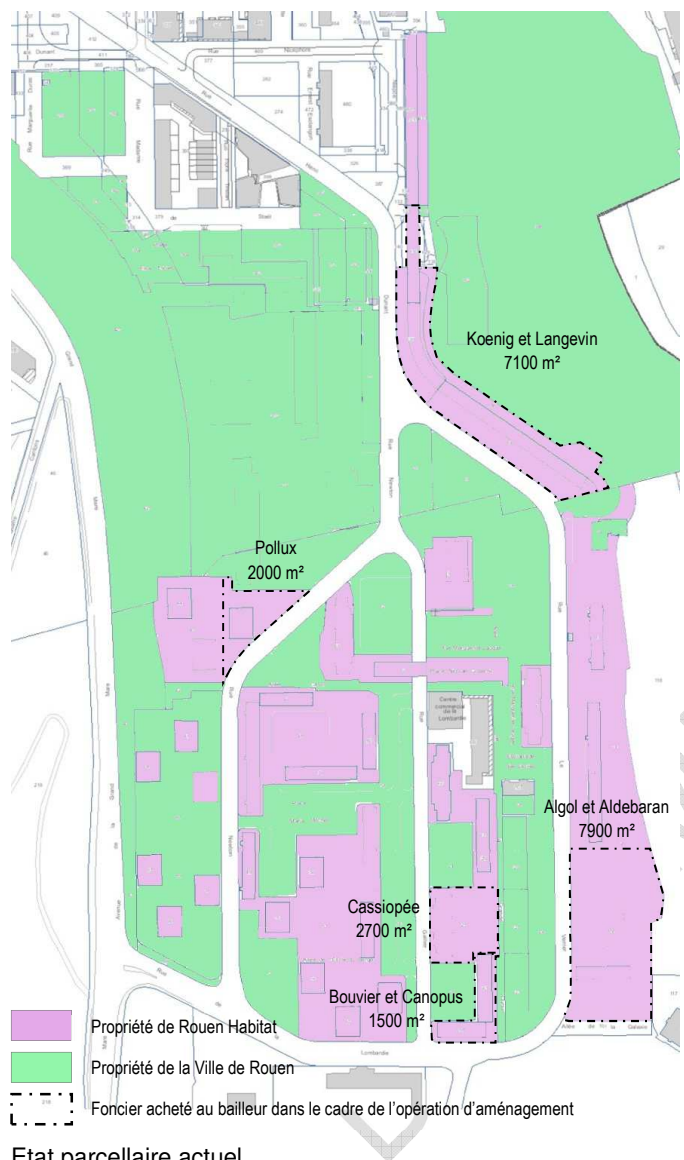


Etat parcellaire actuel

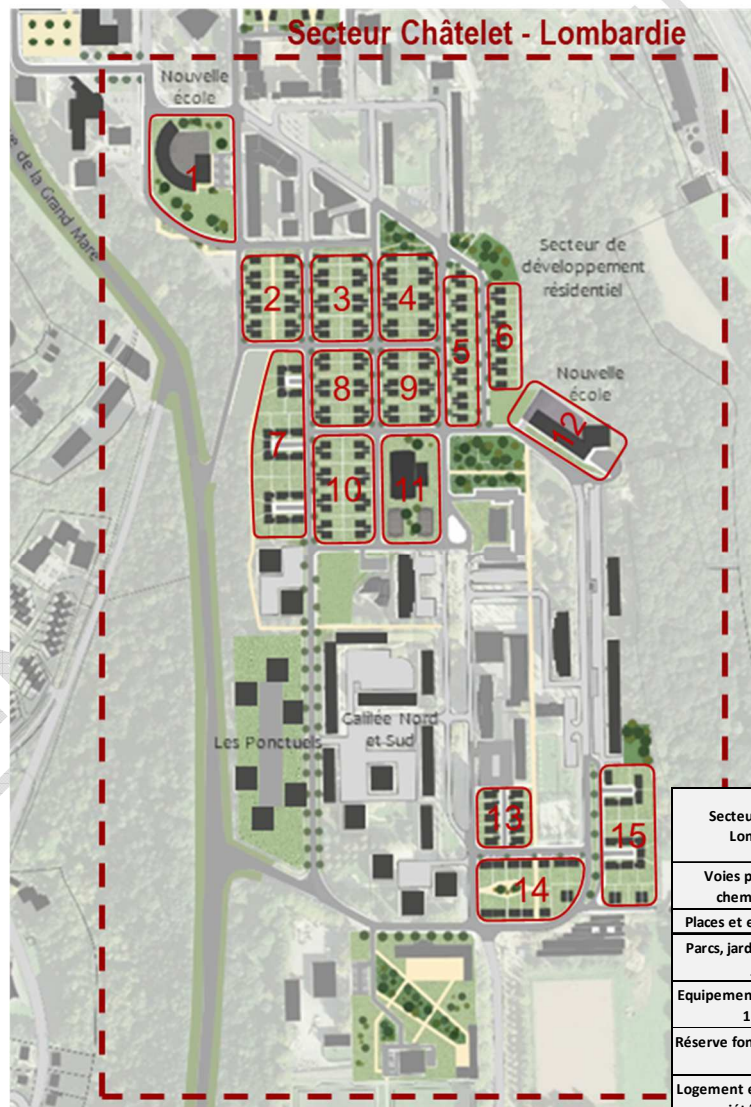


Secteur Canadiens	Terrain aménagé		
	Sur foncier Ville de Rouen	Sur foncier Rouen Habitat	Total
Voies publiques et cheminements	2700	2515	5215
Logement en accession à la propriété	2700	10500	13200
Contrepartie foncière Action Logement (lot 3)	0	3285	3285
Logement locatif social	0	4300	4300
Total	5400	20600	26000

Secteur « Châtelet-Lombardie »

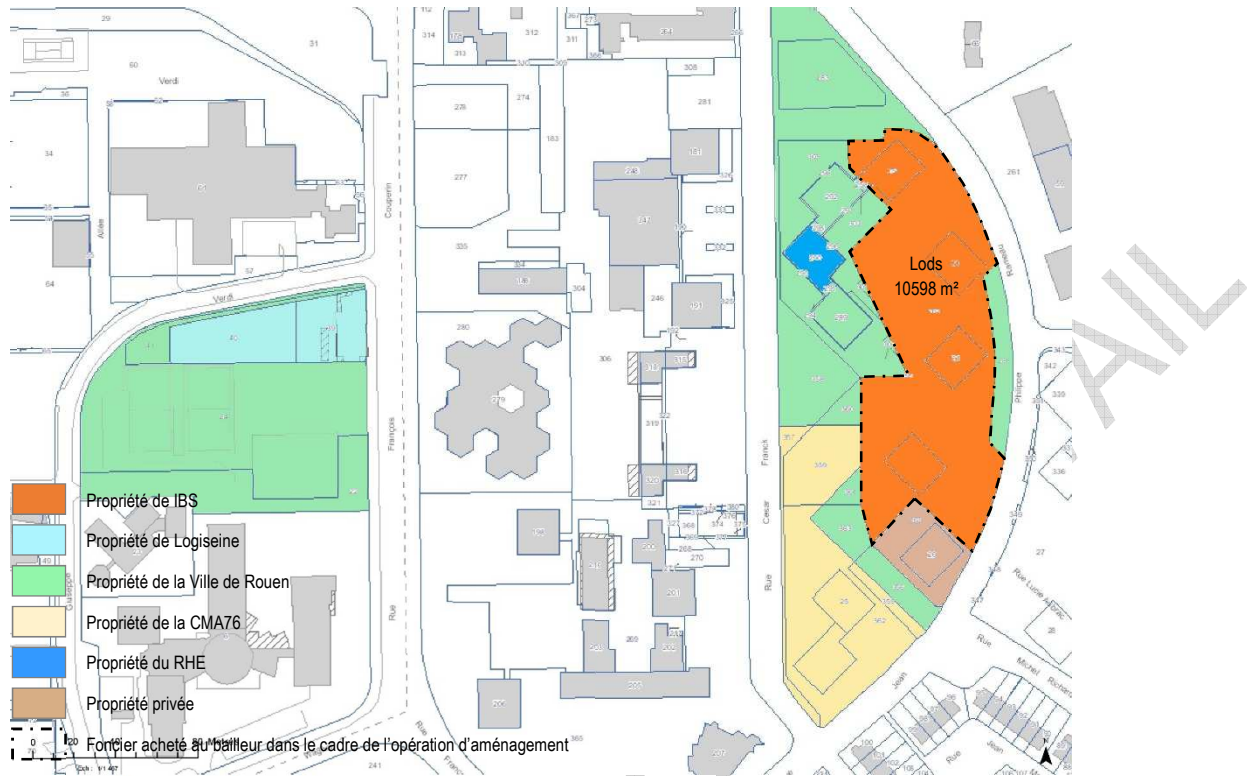


Etat parcellaire actuel

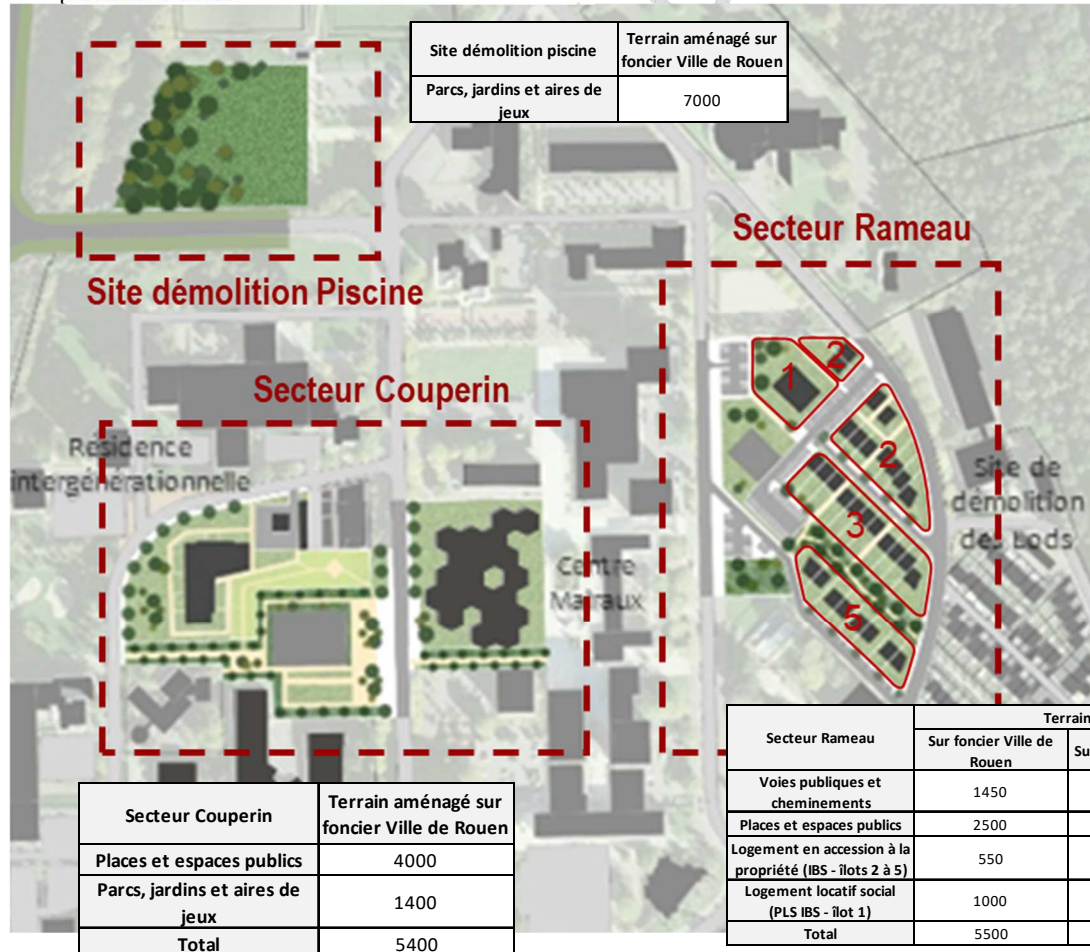


Secteur Châtelet Lombardie	Terrain aménagé		
	Sur foncier Ville de Rouen	Sur foncier Rouen Habitat	Total
Voies publiques et cheminements	34000	3500	37500
Places et espaces publics	3400	1300	4700
Parcs, jardins et aires de jeux	5900	2450	8350
Equipement public (îlots 1, 11, 12)	7200	4100	11300
Réserve foncière (îlots 13 à 15)	2000	7000	9000
Logement en accession à la propriété (îlots 2 à 10)	27150	2850	30000
Total	79650	21200	100850

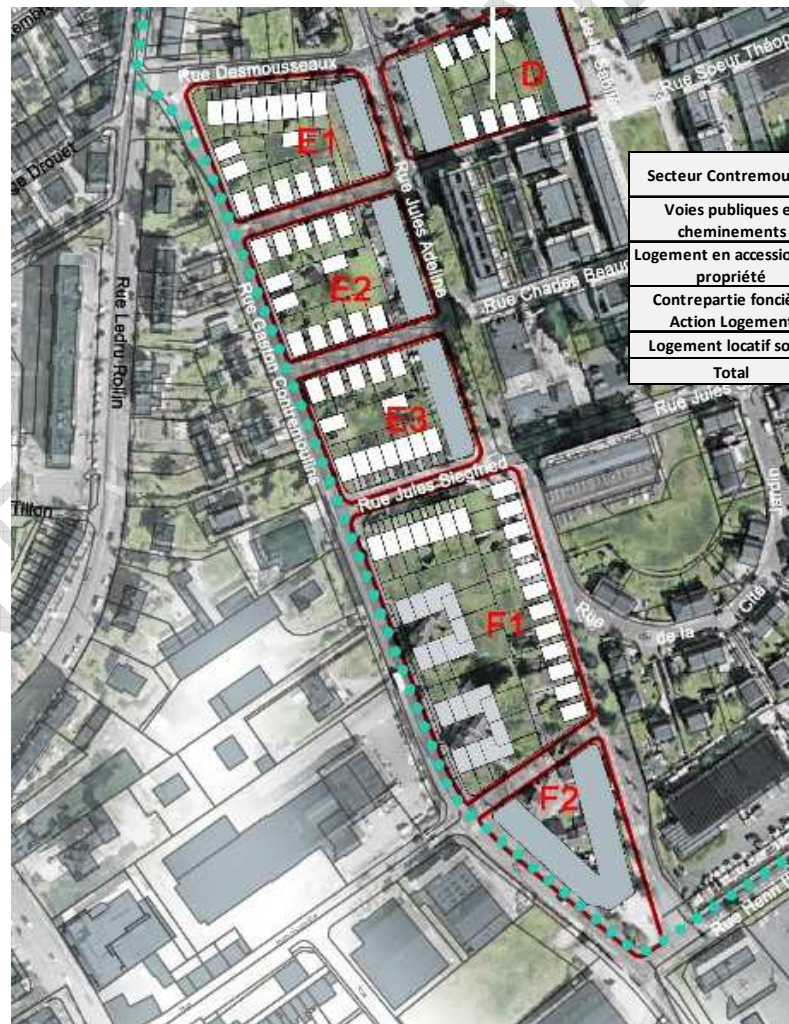
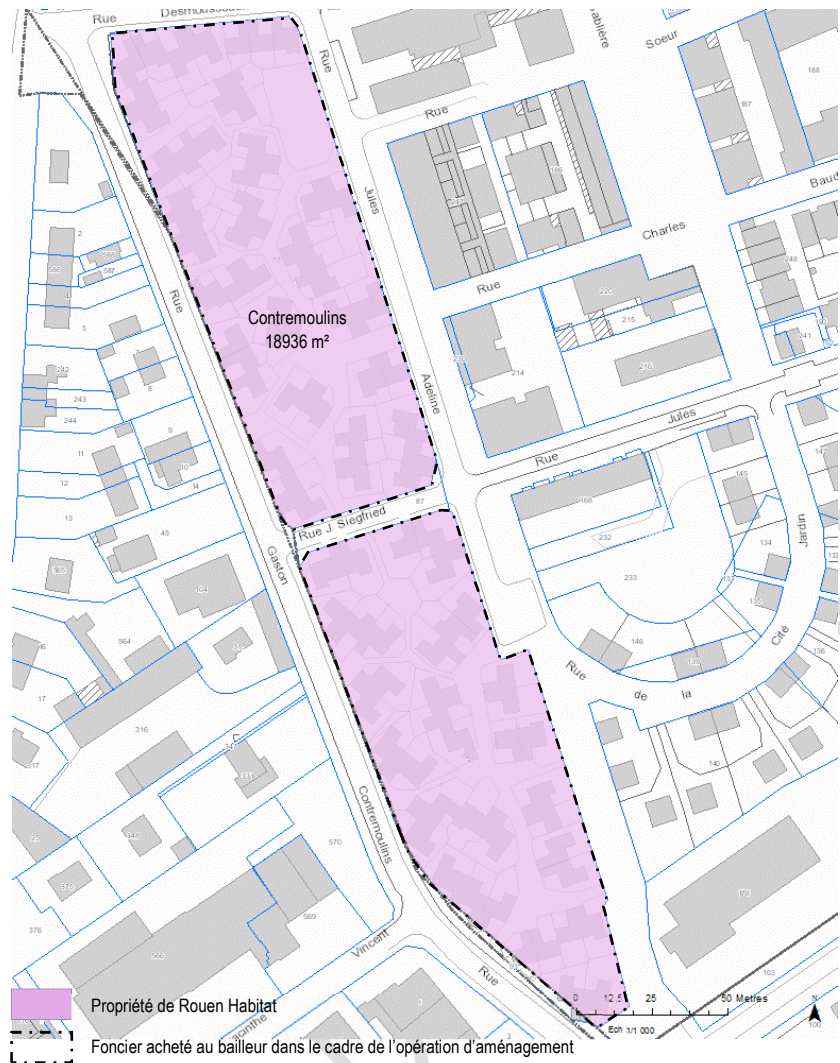
Secteur « Grand Mare »



Etat parcellaire actuel



Secteur « Contremoulins »



Secteur Contremoulins	Terrain aménagé sur foncier Rouen Habitat
Voies publiques et cheminements	1550
Logement en accession à la propriété	11880
Contrepartie foncière Action Logement	3000
Logement locatif social	2500
Total	18930

Annexe A12 - PLAN DU FONCIER PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONTREPARTIES FONCIERES TRANSFEREES A FONCIERE LOGEMENT

