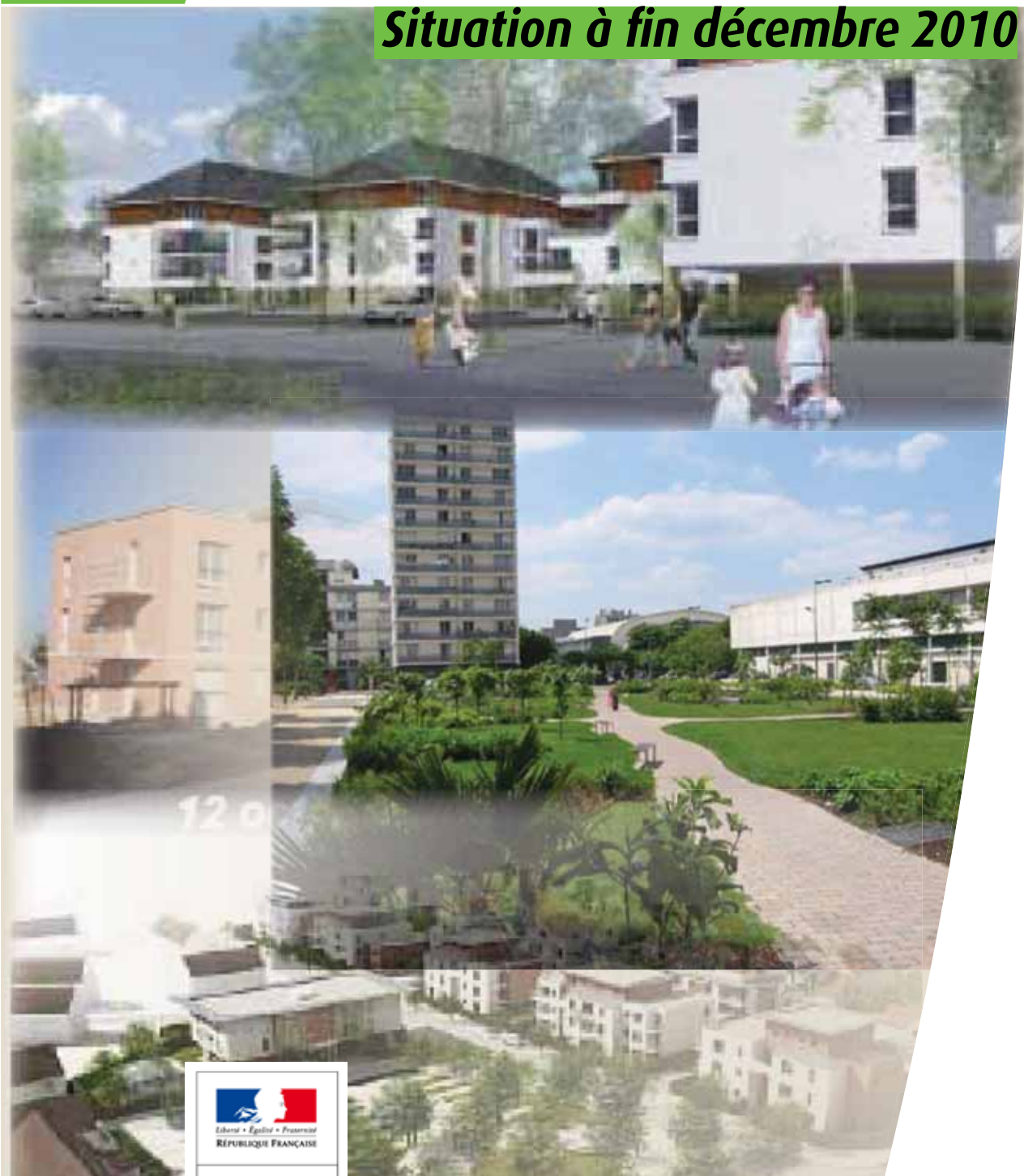


# Les programmes de rénovation urbaine en région Centre

*Situation à fin décembre 2010*



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergie et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
CENTRE

---

Réalisation : DREAL Centre  
Département Habitat et Construction  
Unité Connaissance, Gouvernance et Rénovation Urbaine  
SEEVAC/PAO  
Avril 2011

Photos : DREAL Centre - DTT

Contacts : [florence.couturier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:florence.couturier@developpement-durable.gouv.fr)  
[helene.nicolai@developpement-durable.gouv.fr](mailto:helene.nicolai@developpement-durable.gouv.fr)

---

## Introduction

---

Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) est initié par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine et la ville, modifiée par la loi du 18 janvier 2005 de programmation de cohésion sociale et par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le PNRU mis en oeuvre par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, vise pour la période 2004-2013, à transformer en profondeur les quartiers les plus en difficultés : zones urbaines sensibles (ZUS) ou les territoires définis à l'article 6 de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

Le PNRU s'inscrit dans un cadre plus large des politiques nationales de la ville et de la cohésion sociale, des politiques locales de l'habitat, en cohérence avec d'autres dispositifs dont les nouveaux contrats urbains de cohésion sociale (CUCS).

Les projets de rénovation urbaine portent sur la transformation du fonctionnement des quartiers, sur le changement d'image et sur la recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle au sein de ces quartiers.

Pour opérer une transformation durable, les projets concernent la démolition et la reconstruction de logements, la réhabilitation d'immeubles, la réorganisation d'espaces d'activités économiques et commerciales, la structure viaire.

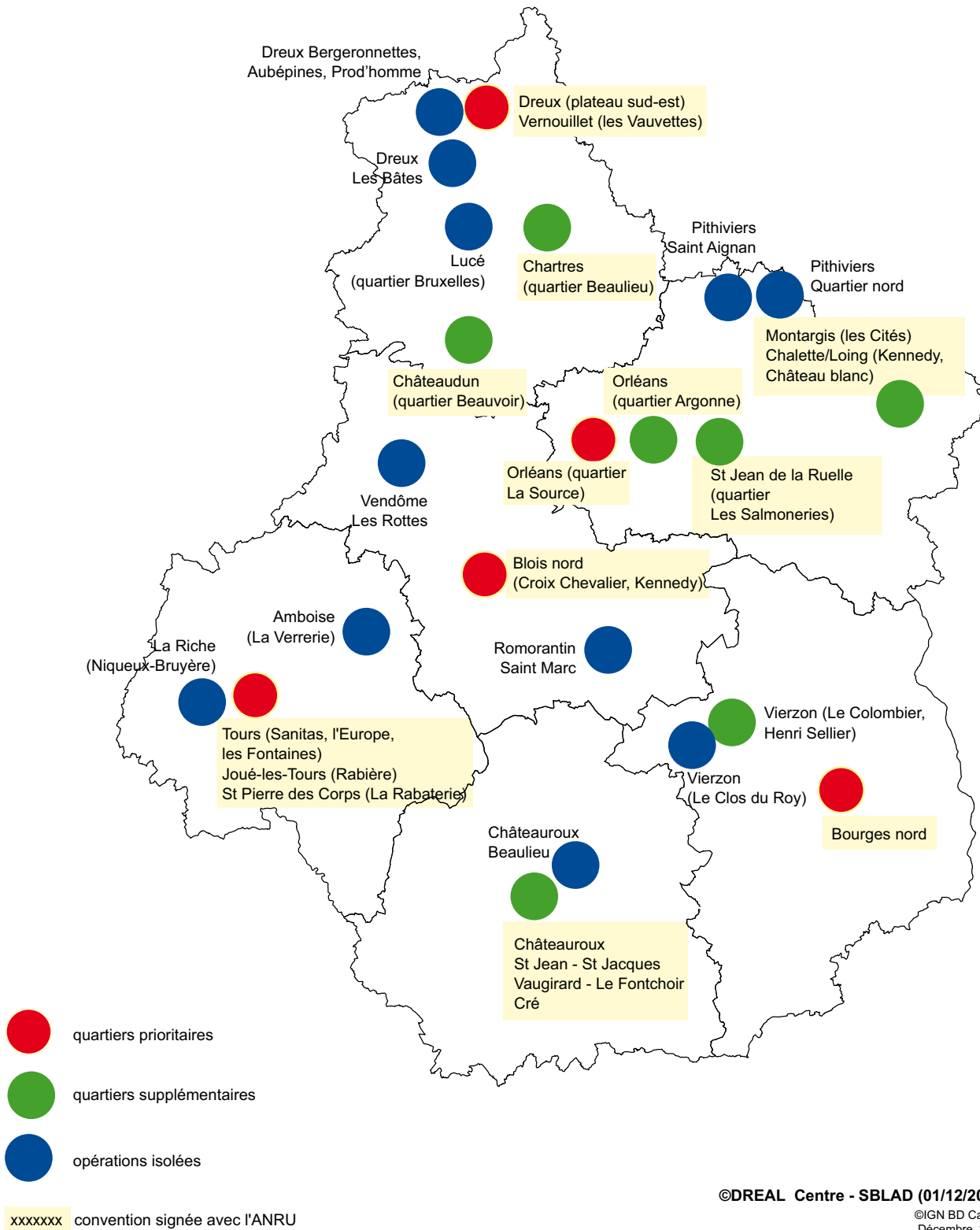
En région Centre, le PNRU se décline en 12 projets de rénovation urbaine (les quartiers prioritaires au niveau national et les quartiers supplémentaires) qui concernent près de 144 000 habitants. L'ensemble de ces projets portent sur plus de 1 400 millions d'euros de travaux.

En outre, onze opérations isolées viennent compléter l'action de l'ANRU sur la région.

Dans ce contexte, l'Etat, la région Centre et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ont signé le 22 mars 2007 une convention en faveur des territoires de la région Centre. Cette convention se comprend comme un cadre de partenariat pour la mise en oeuvre des conventions spécifiques de rénovation urbaine que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine passe avec les collectivités locales ou les EPCI, la région Centre et les maîtres d'ouvrage concernés par un projet de rénovation urbaine.

Elle recense les projets de rénovation urbaine en région Centre, qu'ils portent sur des quartiers prioritaires ou des quartiers supplémentaires, et stabilise en les encadrant les engagements financiers de l'ANRU (de 382,9 millions d'euros) et du Conseil Régional (de 98,8 millions d'euros).

## Localisation des quartiers éligibles au PNRU en région Centre au 31 décembre 2010



©DREAL Centre - SBLAD (01/12/2009)

©IGN BD Carto®  
Décembre 2010

---

## L'état d'avancement du PNRU en région Centre

---

### Opérations liées au logement dans les douze PRU (quartiers prioritaires et supplémentaires)

	Nombre de logements programmés	Nombre de logements livrés	Taux de réalisation
Production LS	5 950	2 075	34%
Réhabilitation	14 097	7 468	53%
Démolition	7 444	5 212	70%
Résidentialisation	17 008	8 695	51%

## Bilan du volet rénovation urbaine du plan de relance de l'économie

---

Le Plan de relance de l'économie a permis d'accélérer la réalisation du programme de rénovation urbaine.

Les objectifs du Plan de relance (2009-2010) :

- accélérer et débloquer dès 2009 les opérations de rénovation urbaine qui n'avaient pu être lancées faute d'un plan de financement finalisé,
- affirmer l'ambition et garantir le niveau de qualité des projets,
- créer un effet levier pour le secteur de la construction avec les cofinancements des collectivités et des bailleurs sociaux, en vue de soutenir l'activité économique et l'emploi dans la filière.

Les crédits supplémentaires apportés dans ce cadre à la région Centre s'élèvent à 6,5 millions d'euros (350 millions d'euros alloués au niveau national à la rénovation urbaine par le plan de relance).

Les avenants simplifiés "plan de relance" ont été signés entre mai et juillet 2009 en région Centre avec les maîtres d'ouvrage concernés.

Les opérations retenues dans le cadre du plan de relance concernent 9 sites (Bourges, Vierzon, Chateaudun, Dreux-Vernouillet, Châteauroux, Tours, Blois, Orléans-la-Source et Montargis). Elles permettent la construction de 819 logements, 4 opérations d'aménagement, 6 opérations d'équipement et 2 opérations de résidentialisation.

# Engagements subventions ANRU (durée du PRU) à fin 2010

DEPARTEMENTS	RECONSTRUCTION										TOTAL GENERAL (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)										
	DEMOLITION (1)		PLAI		PLUS		PLUS/CD		PSLA			surcharge foncière	S/Total (2)	Réhabilitation (3)	Résidentialisation (4)	Aménagement Equipement (5)	Qualité de service (6)	Ingénierie (7)			
	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis									Montant	Logis	
<b>CHER</b>	19 977 766	2 022	2 106 510	125	1 016 118	132	14 746 810	459			212 756	18 082 194	9 289 467	2 167	748 213	312	21 209 774	1 078 761	635	2 989 323	73 365 518
Bourges Nord - Clignons et Chancellerie (QP)	529 254	66	220 500	7	2 223 309	91					272 180	366 703	150 506	64			272 180			366 703	3 762 452
Vierzon - Henri Sellier et Colombier (QS)	20 507 020	2 088	2 327 010	132	1 016 118	132	16 970 119	550			212 756	20 526 003	9 449 973	2 231	748 213	312	5 178 408	1 078 761	635	3 336 026	77 127 970
<b>EURE ET LOIR</b>	13 215 313	724	7 464 165	310			4 824 210	315	220 000	22	245 156	12 753 531	6 427 951	840	2 911 865	505	17 373 351	433 341	1 432	1 064 854	54 180 206
Dreux-Vernoillet (y/c avenant) (QP)	2 345 170	438	3 057 378	126	75 948	14	1 902 447	102			5 035 773	1 736 173	1 108	2 076 132	1 108	1 991 772		1 108	1 122 170	14 307 190	
Chartres (Beaulieu Hauts de Chartres, St Chéron-ZRU) (QS)	1 603 779	160			173 838	31	2 572 652	137			81 858	2 828 348	1 128 693	276	164 546	276	53 190		18 754	5 797 309	
Chateaudun (quartier Beauvoit) (QS)	17 164 261	1 322	10 521 543	436	249 786	45	9 299 309	554	220 000	22	327 014	20 617 652	9 292 817	2 224	5 152 543	1 889	17 426 541	2 425 113	2 540	2 205 778	74 284 705
<b>INDRE</b>	6 593 323	614	106 165				5 043 082	50 000		6	5 199 247		2 074 042		3 767 881		5 906 382	202 547		369 976	24 113 398
Chateauroux St Jean St Jacques Vaugirard, le Fonchoir, Cré (y/c avenant) (QS)																					
<b>INDRE ET LOIRE</b>	3 459 563	252	105 930	6	98 170	18	1 443 403	82	60 000	6	1 707 503	8 000 103	3 003	3 722 502	4 933	4 724 860				344 947	21 959 478
Tours-Joué les Tours, St Pierre des Corps (QP)	15 547 784	1 075	381 660	13	4 633 228	419	6 284 667	302	100 000	10	11 399 555	4 395 378	2 067	3 161 596	974	8 833 355	168 333	539	1 510 106		45 016 107
<b>LOIRE ET CHER</b>	7 429 541	517	143 380	5	1 835 705	271	1 106 794	73			3 042 489	12 712 330	1 616	5 906 267	1 404	5 866 407	573 742	685	2 196 900	37 727 686	
Orléans-la Source (QP)	2 812 938	301			248 061	43	857 159	46			1 248 600	351 000	87	169 332	78	144 960			725 290	5 452 120	
Montargis-Charlette s/Laing (quartiers Kennedy-Château Blanc-Les Cîlès) (QS)	1 375 057	169			123 896	40	1 513 420	100			1 637 316	511 737	78	741 962	382	1 002 396	1 104 374	1 556	767 388	7 140 230	
Orléans-Argonne (QS)	363 413	40	143 380		921 597	36	3 477 373				921 597	1 102 673	224	369 590	114	498 973			214 561	3 470 807	
St Jean de la Rueille-Salmonerie (QS)	11 980 949				3 229 259						6 850 012	14 677 740	2 005	7 187 151	1 978	7 512 736	1 678 116		3 904 139	53 790 844	
<b>TOTAL REGION</b>	75 252 900	5 351	13 585 688	587	9 226 561	614	42 517 953	1 488	430 000	44	539 770	66 299 972	47 890 053	11 530	23 739 886	10 086	49 582 263	5 552 890	3 714	11 670 972	296 292 502

OPERATIONS ISOLEES	RECONSTRUCTION										TOTAL GENERAL (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)										
	DEMOLITIO N (1)		PLAI		PLUS		PLUS/CD		PSLA			surcharge foncière	S/Total (2)	Réhabilitation (3)	Résidentialisation (4)	Aménagement Equipement (5)	Qualité de service (6)	Ingénierie (7)			
	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis	Montant	Logis									Montant	Logis	
<b>CHER</b>	978 779	137																			978 779
Vierzon le Clos du Roy																					
<b>EURE ET LOIR</b>																					1 250 000
Lucé (quartier Bruxelles) (OI)													1 250 000	439							
Dreux - Bergeronnettes, Aubépines, Prod'homme													962 000	185							962 000
Dreux Les Bâtes																					
<b>INDRE</b>			68 265								68 265										68 265
Chateauroux (Beaulieu)																16 575					84 840
<b>INDRE ET LOIRE</b>																					
La Riche - Niqueux, Bruyère																					
Amboise (la Verrerie)																					29 087
<b>LOIRE ET CHER</b>																					
Vendôme - Les Roties																					10 000
Romorantin																					
<b>LOIRET</b>	828 653		13 992		11 227						25 219	250 683				114 378	68 363				1 327 326
Pithiviers St Aignan																					
Pithiviers Quartier Nord																					
<b>TOTAL</b>	1 807 432	137	82 257	0	44 982	0	0	0	0	0	127 239	2 462 683	624	0	0	114 378	84 938	0	79 117		4 675 787

# Réalisation en logements (Durée du PRU) fin 2010

DEPARTEMENTS	Démolition		Reconstr. sur le site		Reconstr. hors site		Réhabilitation		Résidentielisation		Qualité de service							
	Objectifs	Livrés	Objectifs	Livrés	Objectifs	Livrés	Objectifs	Réalisée	Objectifs	Réalisée	Objectifs	Réalisée						
<b>CHER</b>	2 261	1 354	60	580	188	32	997	299	30	3 027	774	26	940	0	674	237	35	
Bourges Nord - Gibjones et Chancellerie (QP)																		
Verzou - Henri Sellier et Colombier (QS)	390	157	40	60	27	45	120	29	24	64	100	64	64	0	40	40		
<b>S/Total</b>	<b>2 651</b>	<b>1 511</b>	<b>57</b>	<b>640</b>	<b>215</b>	<b>34</b>	<b>1 117</b>	<b>328</b>	<b>29</b>	<b>3 091</b>	<b>838</b>	<b>27</b>	<b>1 004</b>	<b>0</b>	<b>714</b>	<b>237</b>	<b>33</b>	
<b>EURE ET LOIR</b>	724	614	85	499	238	48	184	155	84	840	840	100	1 155	505	44	2 182	1 432	66
Dreux-Vernouillet (y/c avenant) (QP)	438	438	100	136	26	19	294	100	34	1 108	1 108	100	1 108	1 108	100	1 108	1 108	100
Chartres (Beaulieu Hauts de Chartres, St Chéron- ZRU) (QS)	416	120	29	307	59	19	63			276	276	100	276	0	0			
Chateaudun (quartier Beauvoir) (QS)	1 578	1 172	74	942	323	34	541	255	47	2 224	2 224	100	2 539	1 613	64	3 290	2 540	77
<b>S/Total</b>																		
<b>INDRE</b>	614	614	100	166	160	96	165	165	100	668	668	100	1 964	1 964	100	1 383	1 383	100
Châteauroux- St Jean St Jacques Vaugirard, le Fonchoir, Cré (y/c avenant)	252	252	100	53	41	77	103	72	70	3 230	2 070	64	5 629	3 806	66			
<b>INDRE ET LOIRE</b>	1 213	780	64	383	116	30	802	135	17	3 039	546	18	1 169	82	7	944	151	16
Tours-Joué les Tours, St Pierre des Corps (QP)	538	401	75	80		0	458	178	39	1456	811	56	1745	944	54	2523	1136	45
Orléans-la Source (QP)	387	327	84	89	12	13	201	20	10	87	87	100	694	86	12			
Montargis-Chalette s/Loing (quartiers Kennedy-Château Blanc- Les Cités) (QS)	171	115	67	86	16	19	85	0	0	78		0	1740	86	5	2213	1582	71
Orléans-l'Argonne (QS)	40	40	100	27	27	100	12	12	100	224	224	100	524	114	22			
St Jean de la Ruelle-Salmonerie (QS)	1 136	883	78	282	55	20	756	210	28	1 845	1 122	61	4 703	1 230	26	4 736	2 718	57
<b>S/Total</b>																		
<b>TOTAL REGION</b>	7 444	5 212	70	2 466	910	37	3 484	1 165	33	14 097	7 468	53	17 008	8 695	51	11 067	7 029	64

## OPERATIONS ISOLEES

DEPARTEMENTS	Démolition		Reconstr. sur le site		Reconstr. hors site		Réhabilitation		Résidentielisation		Qualité de service							
	Objectif	Livrés	Objectif	Livrés	Objectif	Livrés	Objectif	Réalisée	Objectif	Réalisée	Objectif	Réalisée						
<b>CHER</b>	137	137	100															
Verzou le Clos du Roy																		
<b>EURE ET LOIR</b>																		
Lucé (quartier Bruxelles)							439	0	439	0								
Dreux - Bergeronnettes, Aubépines, Prodhomme																		
Dreux Les Bâtes							185											
<b>INDRE</b>																		
Châteauroux Beaujeu			2	2	100							1 666						
<b>INDRE ET LOIRE</b>																		
La Riche - Niqueux, Bruyère																		
Amboise (la Verrerie)																		
<b>LOIR ET CHER</b>																		
Vendôme - Les Rottes																		
Romorantin	348			73			275	36				36						
<b>LOIRET</b>																		
Pithiviers - St Aignan	93	93	100	29	2	7												
Pithiviers - Quartier Nord																		
<b>TOTAL</b>	578	230	39,79	104	4	3,85	275	0	0	771	66	9	934	0	0	1 666	1 666	100







---

## Fiches

### Projets identifiés dans le PNRU

---

#### Quartiers prioritaires

⇒ TOURS/JOUÉ LES TOURS/ST PIERRE DES CORPS.....	11
⇒ ORLÉANS - La Source .....	17
⇒ DREUX-VERNOUILLET - Dunant, Kennedy, Rochelles, Vauvettes .....	21
⇒ BLOIS - quartier Nord.....	25
⇒ BOURGES - Gibjoncs et Chancellerie .....	29

#### Quartiers supplémentaires

⇒ CHÂTEAUROUX - Saint-Jean, Saint-Jacques, Vaugirard, Le Fontchoir et Cré .....	33
⇒ CHARTRES - Beaulieu.....	37
⇒ MONTARGIS - Plateau .....	41
⇒ ORLÉANS - Argonne .....	44
⇒ CHÂTEAUDUN - Beauvoir.....	47
⇒ VIERZON - Henri Sellier, Colombier .....	51
⇒ ST-JEAN-DE-LA-RUELLE - Les Salmoneries .....	55

#### Quartiers isolés

⇒ VIERZON - Clos du Roy.....	59
⇒ DREUX - Bergeronnettes, Aubépine, Prod'homme .....	61
⇒ DREUX - Les Bâtes .....	63
⇒ LUCÉ - Bruxelles.....	65
⇒ CHÂTEAUROUX - Beaulieu .....	69
⇒ AMBOISE - La Verrerie .....	71
⇒ LA RICHE - Niqueux-Bruère .....	73
⇒ ROMORANTIN - Saint Marc .....	75
⇒ VENDÔME - Les Rottes.....	77
⇒ PITHIVIERS - Saint-Aignan .....	79
⇒ PITHIVIERS - quartier Nord .....	81

Convention-cadre régionale de partenariat en faveur de la rénovation urbaine.....	83
---	----



# QUARTIER PRIORITAIRE PRU TOURS/JOUÉ LES TOURS/ST PIERRE DES CORPS

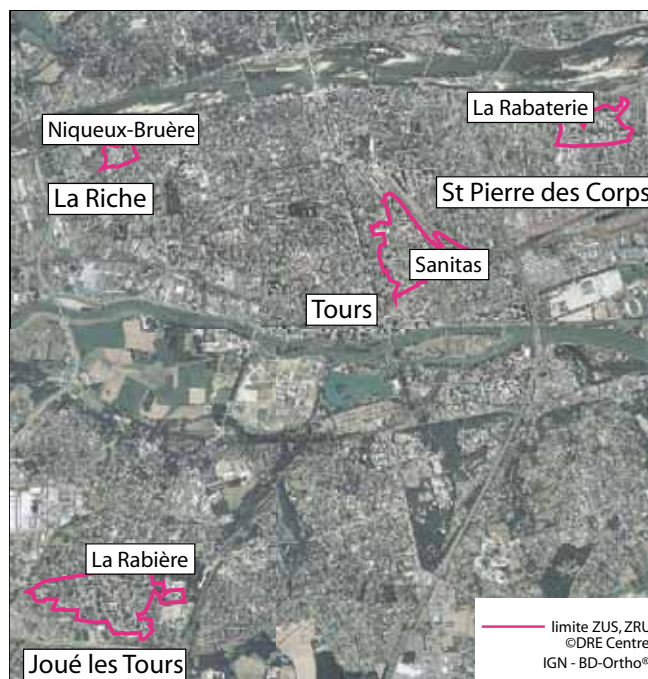
## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers :**  
**Tours : Sanitas- ZUS**  
**Europe et Fontaines- dérogation article 6 loi du 1er août 2003 accordée le 30/09/2004**  
**Joué les Tours : la Rabière – ZUS**  
**St Pierre des Corps : la Rabaterie - ZUS**

La structure urbaine de l'agglomération tourangelle se distingue fortement du modèle de référence dans lequel les quartiers visés par la politique de la ville sont à l'écart de la ville. En effet, les quartiers d'habitat social sont centraux à l'échelle de l'agglomération et péri-centraux à l'échelle de chaque commune, le quartier de l'Europe constituant à cet égard une exception notable.

La politique de la ville dans l'agglomération est basée sur l'affirmation de la centralité des quartiers et non le raccrochage de quartiers périphériques.

La convention GPV signée le 11 juin 2001 a permis la réalisation d'opérations importantes qui ont transformé certains quartiers. Le projet de transport en commun en site propre permettra en créant un axe central leur mise en réseau à l'échelle de l'agglomération.



Le programme de rénovation urbaine s'inscrit dans la continuité des actions engagées au titre du GPV.

La construction du quartier du Sanitas s'est déroulée en deux tranches de 1958 à 1979. Une première tranche dite "Vieux Sanitas" livrée en 1961 au nord du quartier et la deuxième tranche commencée en 1968 sur d'anciennes emprises ferroviaires et industrielles. Ce quartier prioritaire Sanitas-Rotonde a pour particularité d'être situé dans le prolongement du centre-ville de Tours, au sud de la gare. Composé de 70 immeubles collectifs dont 6 immeubles de 16 niveaux et un immeuble de grande hauteur de 23 niveaux sa densité moyenne de population est près de deux fois supérieure à celle du quartier résidentiel voisin des Prébendes. La ZUS du Sanitas compte 8 775 habitants. Cette population supporte un taux de chômage de 33 %. Le taux de logement social de la ZUS représente 83 % (recensement de 1999).



## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition	252
♦ reconstruction sur sites	54
♦ reconstruction hors site	102
♦ construction accession sociale	10
♦ réhabilitation	3 230
♦ résidentialisation	5 629

## Ratio de reconstitution de l'offre de logements : 0,6/1

Ce ratio n'est pas représentatif de la réalité de la reconstitution. En effet, pour la convention signée, des logements financés ont été pris en compte dans la reconstitution de l'offre et les logements inscrits en complément dans la convention permettent de respecter cette règle du 1 pour 1. Pour l'avenant, la reconstitution est de 1 pour 1 pour les logements ordinaires et de 1 logement « ordinaire » reconstruit pour trois petits logements démolis (logement en foyer logement pour personnes âgées de très petite taille (25 m<sup>2</sup>)).

## Bailleurs concernés :

Convention initiale 2004-2006 : OPAC de Tours, OPAC d'Indre-et-Loire.

Avenant 2007-2008 : OPAC de Tours, OPAC d'Indre-et-Loire, SAIEM Maryse Bastié, ESH Touraine-Logement et Nouveau Logis Centre Limousin.

**Date de signature :** convention : 10.11.04 avenant : 19.02.08

## Coût global du projet : 121,57 M€

convention :	57,98 M€	ANRU :	17,18 M€	Région :	11,600 M€
avenants :	58,74 M€		12,35 M€		
plan relance :	4,85 M€		0,8 M€		
Total :	121,57 M€		30,33 €		

## Principaux enjeux du projet

### Les objectifs du projet :

Le programme de rénovation urbaine de l'agglomération de Tours s'inscrit dans une stratégie de renforcement de la cohésion urbaine et sociale de l'agglomération qui lie directement enjeux de développement et de solidarité. Le programme de rénovation urbaine porté par la Communauté d'agglomération Tour(s) Plus s'inscrit dans la convergence des autres politiques structurantes. Le plan de déplacement urbain, adopté le 25 juin 2003, affiche notamment le développement du transport en commun en site propre qui desservira les quartiers prioritaires. Le programme local de l'habitat, adopté le 27 mai 2004, fixe comme objectif prioritaire l'amélioration et le renouvellement de l'offre de l'habitat dans les quartiers de la politique de la ville.

### L'évaluation :

Le PRU de l'agglomération de Tours bénéficie du dispositif d'évaluation en continu mis en place dans le cadre du contrat de ville 2000/2006 qui permet de mesurer les effets des actions entreprises et d'aider au pilotage du programme. Ce dispositif s'articule autour de portraits de quartiers réalisés par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours et de sondages d'opinion effectués par des prestataires extérieurs.

### Les dispositifs nouveaux illustrant la convergence des efforts :

Les maires et l'État se sont engagés et mobilisés tant sur les dispositifs de réussite éducative dans les ZUS que sur le plan emploi en faveur des jeunes dans les ZUS. De tels outils favorisent et génèrent la mise en cohérence des interventions dans ces quartiers où de nombreux indicateurs, en particulier scolaires et de chômage, démontrent la précarité et la fragilité des habitants.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration des CUCS, tous les quartiers faisant l'objet du PNRU sont classés en catégorie 1 afin de poursuivre la dynamique engagée, tant sur le plan urbain que social. Sont concernés à ce titre, non seulement les quartiers classés en ZUS, mais également un quartier faisant l'objet d'une dérogation au titre de l'article 6, à savoir le quartier de l'Europe qui mobilise fortement le financement de l'ANRU, à travers des opérations restructurantes profondes tant sur l'espace bâti que sur les espaces publics.



La construction du quartier Europe entre 1966 et 1972 constitue le pendant au nord de la politique d'extension de la Ville de Tours. Situé à la limite nord-ouest du territoire communal le quartier Europe, d'une superficie de 17 ha., regroupe 9 îlots d'habitat social composés de 12 immeubles de 4 niveaux. Le Beffroi est la seule construction qui dépasse cette hauteur pour atteindre 8 niveaux. A la différence des autres ensembles résidentiels édifiés à la même époque, le quartier Europe regroupe un important programme de logements individuels (environ 30 % des logements du quartier). Le quartier Europe compte 2 974 habitants. Cette population supporte un taux de chômage de 23 %. Le taux de logement social sur ce quartier représente 98 % (recensement de 1999).



La construction du quartier des Fontaines entre 1970 et 1981 constitue l'un des derniers projets de type "grand ensemble" engagé sur la ville de Tours. Ce quartier d'une superficie de 15 ha regroupe trois îlots d'habitat social, soit 1 665 logements répartis en 21 immeubles dont 6 tours de 20 niveaux et 15 barres de 7 et 8 niveaux. La densité du quartier est la plus élevée de tous les quartiers. Elle atteint le double de celle du Sanitas. Le quartier Fontaines compte 3 163 habitants. Cette population supporte un taux de chômage de 30 %. Le taux de logement social sur le quartier représente 98 % (recensement de 1999).



Aménagé entre 1967 et 1985 sur d'anciens terrains maraîchers partiellement urbanisés, le quartier de la Rabaterie situé à 400 m. au nord du centre-ville représente une superficie de 45 ha. Le quartier forme un vaste quadrilatère délimité au nord par la levée de la Loire. Le tissu urbain est composé de 45 immeubles de



4 à 5 niveaux et d'une douzaine de tours de 15 niveaux implantés sur des îlots de grande taille. La densité du quartier est légèrement supérieure à celle des autres quartiers prioritaires en raison de la forte concentration de Tours. La ZUS de la Rabaterie compte 3 805 habitants. Cette population supporte un taux de chômage de 27 %. Le taux de logement social de la ZUS représente 64 % (recensement de 1999).

Réalisé entre 1958 et 1978 dans le cadre d'une zone à urbaniser en priorité, le quartier Rabière est situé à 500 m au sud de l'hyper-centre de Joué-les-Tours (place François Mitterrand) et s'étend sur 92 ha. Sa population est de 7 752 habitants sur les 36 511 habitants que compte la commune, soit 21 % (données de 1999). Le tissu urbain du quartier est composé d'une cinquantaine d'immeubles de 4 à 5 niveaux et d'une dizaine de tours de 9 niveaux implantés sur des îlots de taille moyenne (20 000 m<sup>2</sup>). La ZUS de la Rabière compte 7 752 habitants. Cette population supporte un taux de chômage de 25 %. Le parc de logement social de la ZUS représente 61 % (recensement de 1999).



## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	252	252	100
Reconstruction sur site	53	41	76
Reconstruction hors site	103	72	71
Réhabilitation	3 230	2 070	64
Résidentialisation	5 629	3 806	68

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT



Quartier Europe à Tours - aménagement de la place du Nord  
Création de la mairie de quartier et sept logements

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)						
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
3,5	0,106	0,098	1,44	0,06	-	1,7	8,0	3,72		4,7	0,34	21,96

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 21,96 M€ (taux d'engagement de 72 %)**

**Engagement subvention Région : 7,55 M€ (taux d'engagement de 65 %)**



## Analyse de la situation :

### ▪ État d'avancement physique

Le programme, y compris l'avenant, est engagé à 86 %, l'ensemble de ces opérations devant se réaliser dans l'année. Près de la moitié des travaux du programme initial est aujourd'hui achevée ; le programme connaît un retard dans sa mise en oeuvre de quatre mois en moyenne.

Le programme de l'avenant reste à engager sur la période 2009-2010.

Un pilotage opérationnel est structuré et a été renforcé : une mission OPC (ordonnancement, pilotage, coordination) est en action depuis avril 2008. Le groupe technique urbain dans le cadre de la mission OPC se réunit trimestriellement.

Un certain retard a été pris concernant l'engagement des conventions de gestion urbaine de proximité.

Une revue de projet a été organisée le 24 juin 2008. L'avenant simplifié Plan de Relance a été signé le 5 juin 2009.

Le PRU de Tours a fait l'objet d'un point d'étape en 2010. Sa restitution est programmée pour le 13 juillet. Le rapport définitif est en cours de diffusion officielle.

Un avenant n°7 est en cours de signature. La convention PRU de l'agglomération de Tours est prorogée de 24 mois.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 53 000      Réalisation : 45 000

### Calendrier (planning/réalisation)





# QUARTIER PRIORITAIRE PRU ORLÉANS

## Caractéristiques générales du projet

### Quartier : La Source : ZUS

Orléans la Source est un vaste quartier situé au Sud de l'agglomération orléanaise où résident 19% de la population de la ville d'Orléans, soit 21 361 habitants (RGP 1999). Il présente l'atout de réunir plusieurs fonctions mais celles-ci sont cependant très différenciées dans l'espace en ensembles monofonctionnels : un pôle économique et de recherche, l'université (avec un campus étudiant important) , l'hôpital CHRO, un secteur résidentiel et enfin le cœur du quartier, secteur dense d'habitat social classé en zone urbaine sensible et auquel la Source est bien souvent identifiée.

Le secteur d'habitat social concentre en effet plus de 4 000 logements sociaux principalement construits dans les années 60 sous forme de barres et de tours, pour l'essentiel par l'office municipal d'Orléans, devenu OPAC d'Orléans. Le tissu urbain est lâche et les espaces mal définis. Il présente toutes les caractéristiques des grands ensembles HLM et abrite une population très précarisée.

Le quartier, classé en ZUS et en ZRU a bénéficié du programme banlieue 89.

Par ailleurs, la mise en service du tramway à la fin de l'année 2000 a permis de tendre vers une meilleure desserte du quartier qui reste toutefois à 45 minutes par le TSP du centre ville.

Le principe d'aménagement retenu, suite à l'étude conduite par l'équipe de l'architecte Sarfati, consiste à réduire le nombre de logements locatifs sociaux sur le site et à diversifier l'habitat par l'intervention de promoteurs privés, à recomposer la trame viaire et à créer de ce fait une organisation par îlot, chacun d'entre eux faisant l'objet d'une résidentialisation.

Le projet initial prévoyait la **démolition de 589 logements sociaux**, la **réhabilitation de 1 200 logements sociaux** et la **reconstruction sur site de 170 logements sociaux** (PLUS CD) et **hors site de 419 logements sociaux** (dont 158 PLUS CD, 234 PLUS et 27 PLUS AA). Le projet d'avenant étudié en RTP le 3 novembre 2007 a réajusté les grandes lignes du projet avec au final 517 démolitions, la réhabilitation de 1 199 logements sociaux, la reconstruction sur site de 80 logements (PLUS CD) et hors site de 437 logements (49 PLUS CD, 354 PLUS, 24 PLUS AA). L'Association Foncière Logement doit intervenir sur le site pour des constructions à hauteur de 100 logements. Des équipements importants sont également prévus : gymnase, groupe scolaire, médiathèque...

### Situation géographique par rapport à la ville : Sud



## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	538
♦ reconstruction (offre) :	588
♦ réhabilitation :	1 456
♦ résidentialisation :	1 745
♦ foncière :	100
♦ qualité de service	2 523

## Ratio de reconstitution de l'offre démolie : 1/1

**Bailleurs concernés :** OPAC d'Orléans, OPAC du Loiret, SA Pierres et Lumières, SA Bâtir Centre, SA Nouveau Logis Centre Limousin

**Date de signature :** convention : 13.12.04 avenant RTP : 12.02.08

## Coût global du projet réactualisé : 196 M€

convention : 151,26 M€ ANRU : 44,7 M€ Région : 5,1 M€  
(dont plan de relance : 0,9 M€)

## Principaux enjeux du projet

- ♦ Rendre possible la mixité par la procédure d'une offre foncière, à vocation économique et à vocation d'habitat. Cette offre foncière résultera notamment des démolitions de logements sociaux
- ♦ Transformer la trame urbaine, hiérarchiser les voies, reconfigurer les espaces publics par la résidentialisation
- ♦ Renforcer les équipements publics, scolaires, sportifs, culturels et associatifs.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	538	401	75
Reconstruction sur site	80	0	
Reconstruction hors site	458	178	39
Réhabilitation	1 456	811	56
Résidentialisation	1 745	944	54
Qualité de service	2 523	1 136	45

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démo- lition	reconstruction						réhabi- litation	résidentia- lisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+ (3)+(4)+(5)+ (6)+(7)
7,4	-	1,9	1,1	0	0	3	12,7	5,9	0,6	5,9	2,20	37,7

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 37,7 M€ (taux d'engagement de 84 %)**

**Engagement subvention Région : 5,09 M€ (taux d'engagement de 100 %)**

## Analyse de la situation :

L'état d'avancement révèle des retards entre les engagements constatés depuis le début de la convention initiale et les engagements prévus dans l'avenant n°1.

Une revue de projet a eu lieu le 23 juin 2008. Plusieurs réunions ont permis de débloquent les problèmes de financement qui étaient imputables à d'anciennes opérations (ayant bénéficié d'un engagement) pour lesquelles la réglementation a depuis évolué, notamment des démolitions avec la prise en compte de la valorisation foncière. La convention prolongée de 18 mois s'achève au 30 juin 2011.

Un avenant intégrant les opérations retenues au titre du plan de relance a été signé le 8 juillet 2009.

Une revue de projet a eu lieu le 2 juillet 2009.

Un avenant n°3, en cours de finalisation, est passé en réunion technique paritaire le 2 décembre 2009.

La convention GUP et la charte d'insertion ont été signées.

Un point d'étape a été réalisée le 28 octobre 2010 au cours duquel trois enjeux ont été identifiés :

- le maintien de la dynamique partenariale
- l'amélioration du développement des liens avec les autres quartiers
- le transfert de compétence avec le projet de l'Argonne

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 84 000      Réalisation : 50 000

### Calendrier (planning/réalisation)



# QUARTIER PRIORITAIRE PRU DREUX-VERNOUILLET

## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers : Dunant, Kennedy, Rochelles, Vauvettes - ZUS**

**Situation géographique par rapport à la ville : Sud**

Les villes de Dreux et de Vernouillet accueillent respectivement 32 500 habitants et 11 700 habitants, soit plus de 80% de la population de l'agglomération du Drouais. En matière d'habitat, la proportion de logements sociaux est très forte sur les deux communes (41% de logements sociaux à Dreux, 33,5% à Vernouillet). Le plateau sud situé en entrée d'agglomération est un grand quartier composé de plusieurs entités distinctes et est séparé du centre-ville de Dreux par la voie ferrée. Le plateau sud accueille une proportion importante de logements sociaux répartis entre quatre bailleurs. Le plateau sud a fait l'objet d'interventions au titre de la politique de la ville depuis de nombreuses années. Les communes de Dreux et de Vernouillet sont en dispositif contrat de ville depuis 1994. Le dernier contrat de ville signé en 2000 et la procédure Opération de Renouvellement Urbain (ORU) lancée en 2001, prévoyaient des démolitions qui se sont réalisées sur l'ensemble des quartiers sensibles de l'agglomération drouaise.

Le programme de rénovation urbaine se concentre sur quatre quartiers du plateau sud (comprenant 2084 logements) : le quartier Dunant (Oriels, croix Tienac) , le quartier Kennedy (Lièvre d'Or), le quartier des Rochelles (Clos Maillard, cité des fleurs) à Dreux et le quartier des Vauvettes à Vernouillet. Environ 15 000 habitants vivent sur l'ensemble du plateau.

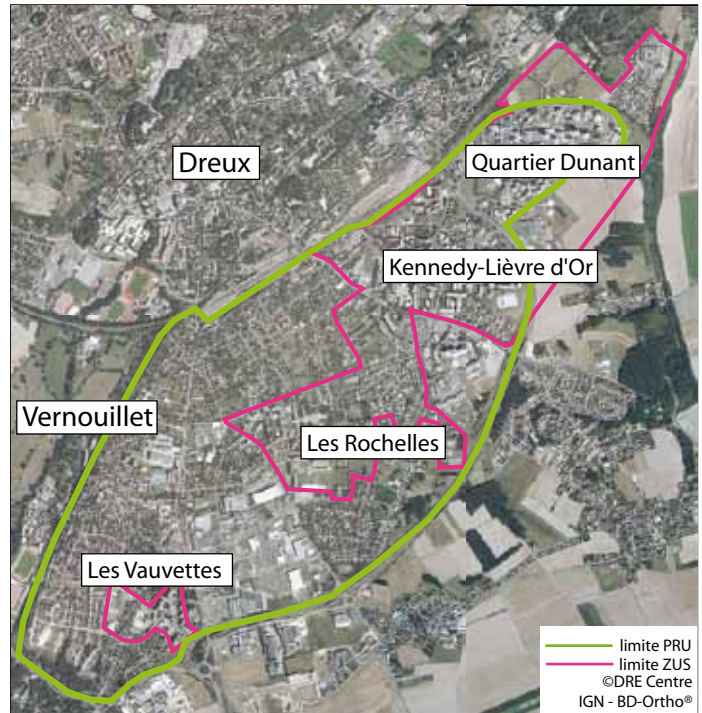
Un important programme de réhabilitation et de résidentialisation des 505 logements de la Croix-Tiénac (quartier Dunant) a été réalisé, ainsi qu'une reprise complète des espaces publics et du maillage interne. Le site des Oriels (quartier Dunant) a bénéficié au début des années 90 d'un important programme de réhabilitation des logements et de rénovation des espaces publics. Le programme de rénovation urbaine prévoit, sur ce site, une opération de résidentialisation des logements, ainsi qu'une reprise de la desserte interne du quartier et de la création de 2 voies de désenclavement.

Le quartier Kennedy a déjà fait l'objet de la démolition de 281 logements du Haut Lièvre d'Or en 2003.

Une simple re-qualification des bâtiments restants ne permettra pas de résoudre durablement la situation de crise urbaine que connaît ce secteur. Les 312 logements du Bas Lièvre d'Or vont donc à leur tour être démolis. L'emprise libérée permettra une réorganisation complète du quartier, avec la création d'une place centrale accueillant la maison de quartier. Il est prévu de reconstruire 197 logements sociaux, ainsi que 8 logements en accession sociale à la propriété. L'entrée de quartier sera entièrement réorganisée autour d'une place accueillant à terme des commerces de proximité.

Le quartier des Rochelles sera entièrement restructuré : 236 logements ont été démolis (Cité des Fleurs et Murger Bardin), ainsi que l'école maternelle et l'ancien magasin « But ». Sur ce vaste ensemble, un nouveau quartier est en cours de construction (183 logements sociaux, 26 logements en accession sociale à la propriété, 20 logements AFL et 50 logements en accession à la propriété).

Le projet prévoit, pour le quartier des Vauvettes, la réhabilitation de 223 logements, la démolition de 158 logements et la restructuration complète des espaces extérieurs et de la desserte du quartier. Le centre social sera démoli et reconstruit sur un site plus facile d'accès, l'école sera réhabilitée. Un programme de 78 logements sociaux et 8 logements en accession sociale à la propriété est prévu sur le site.



## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	724
♦ reconstruction (offre) :	683
♦ réhabilitation :	840
♦ résidentialisation :	1 155
♦ foncière :	60
qualité de service:	2 182

**Ratio de reconstitution de l'offre de logements : 0,9/1**

**Bailleurs concernés :** OPAC Habitat Drouais, SA La Roseraie

**Date de signature :** convention : 17.12.04 avenant : 12.11.07

**Coût global du projet : 179,59 M€**

convention :	179,59 M€	ANRU :	44,497 M€	Région :	2,486 M€
avenant :	Plan de relance :	1,94 M€			4,417 M€
Total :		63,04 M€			6,903 M€

## Principaux enjeux du projet

Le projet poursuit plusieurs objectifs :

- ♦ structurer les quatre quartiers du plateau sud autour d'un réseau de voies majeures et par un nouveau maillage interne répondant à une autre échelle urbaine
- ♦ remettre à niveau les bâtiments qui sont conservés et offrir aux habitants un environnement proche de qualité, favorisant une lecture claire et un meilleur fonctionnement des espaces extérieurs.
- ♦ Assurer une réelle action de renouvellement par un programme de démolition conséquent permettant d'envisager une mutation en profondeur des quartiers, dans leur forme urbaine et dans la typologie des logements.
- ♦ Développer une nouvelle offre de logements diversifiés et rééquilibrer le marché de l'habitat
- ♦ Repositionner les centres sociaux dans le cadre du renforcement des espaces de centralité au sein des quartiers et favoriser l'implication des habitants.
- ♦ Dynamiser les quartiers en favorisant et en améliorant les implantations des activités économiques et commerciales.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	724	614	85
Reconstruction sur site	499	238	48
Reconstruction hors site	184	155	84
Réhabilitation	840	840	100
Résidentialisation	1 155	505	44
Qualité de service	2 182	1 432	66

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT



## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
	(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.						
13,2	7,5	0	4,8	0,2	0,25	12,75	6,5	2,9	0,43	17,4	1,06	54,2

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 54,2 M€ (taux d'engagement de 86 %)**

**Engagement subvention Région : 3,059 M€ (taux d'engagement de 44 %)**

### Analyse de la situation :

Le programme signé se réalise. Une revue de projet a eu lieu le 28 novembre 2008.

Un avenant n° 6 a été signé le 26 février 2009 localisant les dernières opérations de construction hors site.

Un bilan d'étape devrait avoir lieu dans le courant du 2<sup>e</sup> semestre 2010. La consultation du bureau d'étude est en cours par l'ANRU.

#### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 59 642      Réalisation : 35 199

#### Calendrier (planning/réalisation)



Les vauvettes à Vernouillet - Vue de la rue Hector Berlioz -  
12 octobre 2010  
28 logements



# QUARTIER PRIORITAIRE BLOIS

## Caractéristiques générales du projet

### Quartier : Nord

Les quartiers Nord de Blois ont été construits entre 1962 et 1979 sous forme de deux ZUP riveraines : Coty et Kennedy, puis Croix Chevalier. Avec 17800 habitants au dernier recensement, ils représentent plus d'un tiers de la population. Ils concentrent 5400 logements locatifs sociaux, soit 80% du nombre total de logements sur site et 63% du parc HLM de la ville.

Pour faire face à la désaffection croissante de ces quartiers, une démarche de transformation a été mise en place avec les dispositifs HVS, DSQ et après une interruption des procédures contractuelles entre 1994 et 1999, dans le cadre du contrat de ville cette démarche s'est traduit par la signature en 2000 d'un GPV (318 logements démolis, des opérations de résidentialisation et de réhabilitation et une convention de GUP). C'est à partir de ce GPV qu'a été élaboré le PRU.

### Situation géographique par rapport à la ville : Nord



Le diagnostic effectué a fait ressortir deux caractéristiques majeures des quartiers Nord : des dysfonctionnements urbains (situation géographique coupée du reste de la ville et sans articulation avec le tissu urbain alentour, sur-représentation du parc social, formes urbaines stigmatisées) et une fragilité sociale (des indicateurs de précarité de l'occupation du parc en hausse, un parc social de moins en moins attractif, une augmentation de la rotation et de la vacance, une dégradation ressentie de la vie sociale).

## Nombre de logements sociaux concernés

♦ démolition :	1 213
♦ reconstruction :	1 184
♦ réhabilitation :	3 039
♦ résidentialisation :	1 169
♦ foncière :	109
♦ qualité de service :	944

## Ratio de reconstitution de l'offre démolie : 0,98

**Bailleurs concernés :** OPAC de Loir-et-Cher, SA Jacques Gabriel, Loir-et-Cher Logement et « Immobilière val de Loire ».

**Date de signature :** convention : 26.04.05 avenant : 07.11.07

## Coût global du projet : 270,152 M€

convention :	142,112 M€	ANRU :	59,13 M€	Région :	3,71 M€
avenant :	111,061 M€	dont plan de relance :	0,8 M€		11,880 M€
Total :	253,173 M€				15,59 M€

## Principaux enjeux du projet

Le programme de rénovation urbaine vise à assurer un meilleur équilibre du parc social et du peuplement à l'échelle de l'agglomération et redonner aux quartiers Nord une valeur sociale et urbaine. Le projet prévoit de :

- ♦ dessiner une nouvelle trame urbaine capable de faire évoluer le fonctionnement des quartiers,
- ♦ re-qualifier les espaces extérieurs et les équipements publics,
- ♦ créer un parcellaire de type résidentiel permettant des évolutions futures de l'habitat (mutabilité foncière),
- ♦ dé-densifier l'habitat et introduire la mixité sociale par une diversification de l'offre de logements sur site et par un rééquilibrage du parc HLM sur l'ensemble de l'agglomération,
- ♦ assurer le développement d'activités sur les quartiers, en s'appuyant sur la ZFU

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	1 213	780	64
Reconstruction sur site	382	116	30
Reconstruction hors site	802	135	17
Réhabilitation	3 039	546	18
Résidentialisation	1 169	82	7
Qualité de service	944	151	16

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
15,5	0,4	4,6	6,3	0,1	-	11,4	4,4	3,2	0,2	8,8	1,5	45

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 45 M€ (taux d'engagement de 76 %)**

**Engagement subvention Région : 6,66 M€ (taux d'engagement de 43 %)**

## Analyse de la situation :

Une revue de projet a été organisée le 9 octobre 2008.

La revue de projet a permis d'avoir une bonne perception de l'avancement du PRU. Le rythme de mise en oeuvre du programme d'investissement s'est nettement accéléré avec un niveau d'engagement global atteignant aujourd'hui 24,3 M€.

Le programme de reconstruction, notamment hors Blois a été finalisé par avenant simplifié le 12 mars 2009.

Tous les terrains sont maintenant précisément identifiés et ceci sur la base d'une répartition spatiale des logements conforme aux objectifs fixés par la convention initiale.

Les avenants plan de relance sont datés du 10 juin 2009.

Le point d'étape du PRU a été engagé en novembre 2009 et les conclusions, rendues le 1<sup>er</sup> avril 2010, confirment :

- un rattrapage depuis un an du retard constaté au niveau des engagements financiers,
- un retard persistant dans le programme de reconstruction hors site,
- la difficulté à mettre oeuvre la diversification de l'habitat sur site,
- un taux de relogement dans le neuf insuffisant au regard des objectifs.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 102 155      Réalisation : 61 101

### Calendrier (planning/réalisation)

12 mois de décalage par rapport au planning de référence



# QUARTIER PRIORITAIRE PRU BOURGES

## Population :

Les quartiers concernés par le PRU de Bourges représentent un peu plus de 20 220 habitants (le secteur nord représente : 19 000 habitants, la ZUS de l'Aéroport : 900 habitants et Avaricum : 297 habitants).

## Problèmes rencontrés et historique :

Certains déséquilibres existent entre les quartiers prioritaires (ZUS) de la politique de la ville et l'ensemble de la commune. Par ailleurs, la différenciation forte entre les quartiers nord et le reste de l'agglomération, marquée par une coupure physique et symbolique sensible, a suscité de réels efforts pour atténuer cette fracture sociale et géographique.

## Démarches antérieures au PRU :

- ◆ 1998/1993 : opération de développement social des quartiers sur le secteur Chancellerie,
- ◆ 1994/1999 : 1er contrat de ville,
- ◆ 1996 : une zone franche urbaine (quartiers nord) et une zone urbaine sensible (Aéroport)
- ◆ 2000/2006 : 2° contrat de ville
- ◆ 2005 : PRU

## Caractéristiques générales du projet

### Quartiers : Gibjoncs et chancellerie - ZUS

Les quartiers Nord (Gibjoncs, Chancellerie, Turly, Barbottes) comprennent 6 496 logements sociaux soit 60 % du parc social de la ville de Bourges.

### Situation géographique par rapport à la ville : quartiers Nord et aéroport

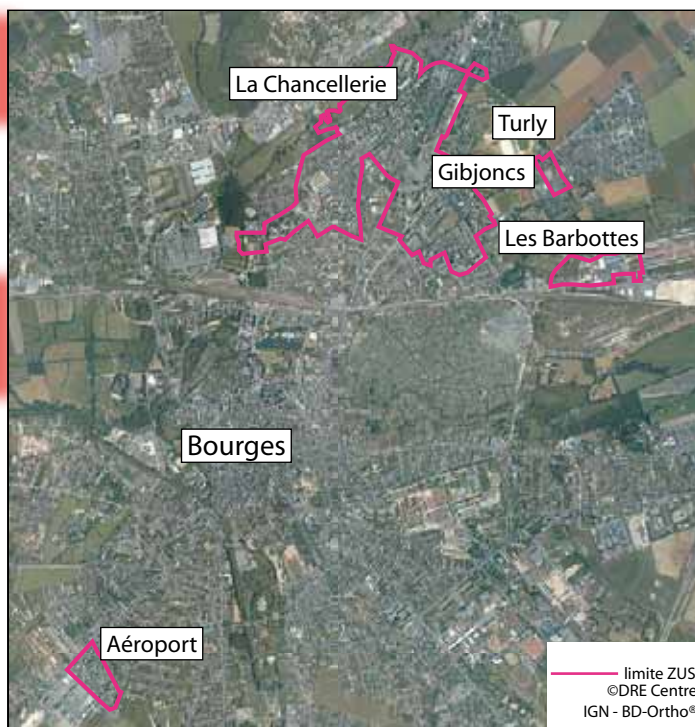
Construits sur le modèle des grands ensembles, le développement urbain s'est concentré en périphérie de la ville. Les difficultés les plus importantes sont liées à la monofonctionnalité résidentielle, à la forte présence de l'habitat social, l'absence de mixité sociale, la concentration des populations immigrées, la faiblesse de l'espace public et la multitude de barres et de tours desservies en boucles ou en impasses.

Le quartier de l'Aéroport compte 925 habitants. Ce quartier comprend 470 logements sociaux.

Ce petit quartier situé en entrée de ville est constitué d'une cité jardin des années 30 et de petits immeubles collectifs.

Ce quartier rencontre des difficultés liées aux problèmes traditionnels du pavillonnaire des années 30 : petits logements, faible niveau de confort, matériaux fragiles ou mal entretenus.

Le projet propose la modification physique et le changement symbolique de la perception des quartiers d'habitat social : mieux répartir le logement social dans la ville et réduire la vacance des logements sociaux dans les quartiers Nord.





## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	2 261
♦ reconstruction (offre) :	1 577
♦ réhabilitation :	3 027
♦ résidentialisation :	940
♦ foncière :	185
♦ qualité de service :	674

## Ratio de reconstitution de l'offre démolie : 0,7/1

**Bailleurs concernés :** OPH de Bourges, SA Jacques Coeur, Sa France-Loire, OPH du Cher, CA Bourges Plus (aménagement)

**Date de signature :** convention : 16.05.05 avenant global : 24.10.08

## Coût global du projet : 369,4 M€

convention :	287,4 M€	ANRU :	111,047 M€	Région :	13,73 M€
avenant :	60,0 M€	plan de relance :	1,11 M€		
plan de relance :	4,7 M€				
Total :	352,1 M€		112,157 M€		

## Principaux enjeux du projet

### Objectifs du projet :

#### En matière d'habitat

1. mieux répartir le logement social dans la ville, (diminuer le nombre de logements sociaux dans les quartiers nord et augmenter leur nombre dans les quartiers déficitaires en logement social du reste de la ville)
2. réduire la vacance sociale et privée
3. reconquérir les secteurs urbains délaissés tels que l'ancien Hotel Dieu et Lahitolle
4. répondre à la demande en accession non satisfaite de certaines familles
5. répondre aux besoins spécifiques de certaines populations (ménages les plus défavorisés, personnes âgées ou handicapées, etc...)

#### En matière de circulation

1. hiérarchiser le réseau viaire,
2. faciliter les liaisons inter-quartiers,
3. permettre l'appropriation de cheminements de proximité

#### En matière d'emplois et d'activités économiques

1. accroître l'offre immobilière en direction des entreprises
2. développer l'insertion par l'économique
3. mobiliser l'économie du bâtiment

### Concertation et information sur le projet :

- ♦ pour le relogement, information publique des habitants par des réunions type "pied d'immeuble", concertation réglementaire prévue par les dispositions du CCH et diffusion de la charte de relogement reprenant les obligations des bailleurs,
- ♦ pour la construction, information sur les projets dans le journal de la Ville, exposition dans les locaux des bailleurs,
- ♦ pour les réhabilitations-résidentialisations, information publique type "pied d'immeuble", concertation avec les habitants sur la base d'un projet, exposition du projet dans les locaux des bailleurs, information dans le journal de la Ville,
- ♦ pour les aménagements et équipements, information publique lors de rencontres régulières entre le maire et les habitants, concertation sur la base de projets, information dans le journal de la Ville,
- ♦ exposition permanente et évolutive dans les locaux du GIP.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	2 261	1 354	60
Reconstruction sur site	580	188	32
Reconstruction hors site	997	299	30
Réhabilitation	3 027	774	26
Résidentialisation	940	0	0
Qualité de service	674	237	35

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
20	2,1	1,02	14,8	-	0,2	18	9,3	0,75	1,08	21,2	3	73,3

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 73,3 M€ (taux d'engagement de 65 %)**

**Engagement subvention Région : 5,859 M€ (taux d'engagement de 43 %)**

### Analyse de la situation :

La convention du PRU de Bourges, signée le 16 mai 2005, a fait l'objet d'une demande d'avenant global, adressé à l'ANRU le 21 mars 2008 et examiné en comité d'engagement le 12 juin 2008 et signé le 24 octobre 2008. Le comité d'engagement de l'ANRU du 12 juin 2008 a accordé une année supplémentaire pour la réalisation du projet et a validé un nouvel échéancier.

L'état d'avancement révèle que si certaines opérations ont bien avancé, notamment les démolitions-relogements et une partie des programmes de reconstruction et d'aménagement, d'autres opérations connaissent un certain retard, notamment les réhabilitations et les residentialisations.

Ces retards s'expliquent par des raisons liées :

- au contexte local : libération retardée du foncier, difficulté de négociation avec RFF pour la mise en oeuvre des aménagements liés à l'amélioration du franchissement de la voie ferrée, retard dans l'opération de démolitions-reconstructions « Avaricum », mise en chantier retardée de la rocade nord de Bourges
- à la situation des maîtres d'ouvrages : structuration de l'agglomération de Bourges Plus et reprise de maîtrises d'ouvrages de la Ville, création d'un GIE par les deux bailleurs sociaux principalement concernés, devenue opérationnelle à mi-2007, création d'un GIP dédié au renouvellement urbain

Appréciation sur les évolutions majeures du projet proposées dans l'avenant global :

Pour ce qui concerne l'habitat,

- programme de démolitions augmenté de 47 logements,
- reconstitution et qualification de l'offre sociale (requalification de PLUS-CD en PLUS avec un maintien élevé du nombre de PLUS-CD subventionnés à 22 %)

La diversité de l'offre sociale sur les ZUS (accession sociale notamment) est améliorée par rapport au projet d'origine et le principe d'une meilleure répartition du parc locatif social sur la ville est renforcé.  
Le volet "énergie" de la réhabilitation ainsi qu'une aide pour le renouvellement de la chaufferie urbaine devrait permettre une baisse des coûts répercutés aux locataires.

Le programme d'aménagement-équipements a été augmenté soit par renforcement du contenu de certains aménagements (liaison centre ville ou transversales ainsi que sur les secteurs résidentialisés) soit par ajustement des coûts.

Un renforcement de l'ingénierie de coordination et d'accompagnement de l'insertion professionnelle, conformément à la charte de l'ANRU, ainsi que la prolongation d'un an conduisent à une augmentation des coûts d'ingénierie.

Une convention de gestion urbaine de proximité est en place.

Le bilan d'étape en 2008 a fait ressortir les quatre thèmes suivants :

- conduite de projet
- stratégie habitat
- articulation du projet politique sociale et relations avec les habitants
- contribution du PRU au développement durable

L'avenant plan de relance a été signé le 18 mai 2009.

L'avenant n° 7 du PRU a été signé le 28 septembre 2009.

Une revue de projet a eu lieu le 16 octobre 2009.  
Compte tenu de l'avancement du projet, aucune observation n'a été formulée.

Un avenant n° 8 est à l'étude afin de modifier certaines lignes du tableau financier aux fins de réajustement d'opérations restant à engager. La signature est prévue en début d'année 2011.

## **Prévision d'engagement et maîtrise du foncier :**

Compte tenu de l'approche de la fin de la convention, les maîtres d'ouvrage ont prévu d'engager financièrement la plupart des opérations restantes avant le 16 mai 2011, même si la réalisation physique n'est pas commencée. Ils seront ensuite tenus de respecter les délais impartis par le calendrier du tableau financier.

A de jour, le foncier est maîtrisé sur la quasi-totalité des opérations.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 339 000      Réalisation : 215 840

Date signature : GUP janvier 2009      CLI : novembre 2005

### Calendrier (planning/réalisation)

# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU CHÂTEAUROUX

## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers :**  
**St Jean, St Jacques, Vaugirard,**  
**Le Fontchoir et Cré -ZUS**

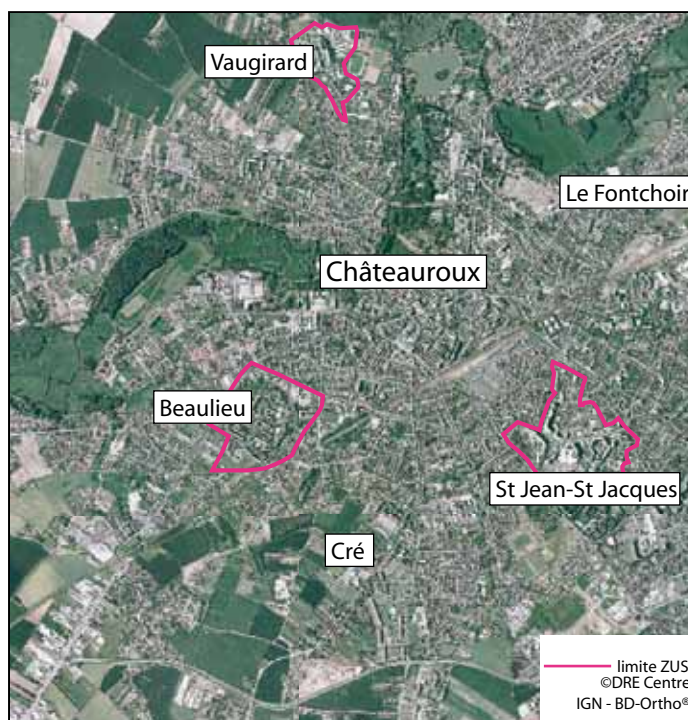
Châteauroux est une ville moyenne de 49 598 habitants dans une agglomération d'environ 73 000 habitants qui a un rôle moteur pour l'ensemble du département (Indre) à dominante rurale.

La Ville de Châteauroux est composée entre autre, de 6 quartiers d'habitat social qui connaissent comme nombre de quartiers du même type des difficultés certaines (forme urbaine et produit logement dépréciés ; ménages plus défavorisés que la moyenne...). Malgré les efforts de réhabilitation dans le cadre du DSQ et des Contrats de Ville, c'est sur quatre quartiers prioritaires stigmatisés Saint Jean, Le Fontchoir, Vaugirard et Cré que ce phénomène est le plus marqué. Il est à l'origine de la dévalorisation urbaine qui menace certains secteurs de la ville centre (départ des éléments les plus stables, difficulté de la mise en place d'une politique de peuplement...).

Le quartier Saint Jean / Saint Jacques constitue ensemble le principal secteur d'habitat social de la Ville de Châteauroux. En effet, avec respectivement 1 946 et 1 569 logements sur les 7 959 que compte la Ville, c'est 45 % du parc social que l'on retrouve sur ces territoires. Ils comptent 12 130 habitants, soit 24 % de la population de Châteauroux. Bien placés à proximité du centre-ville, ils sont marqués par un urbanisme de barres et de tours très dense. Cette configuration urbaine est en rupture avec le tissu urbain de l'agglomération. Depuis 1989, St Jean bénéficie d'une procédure politique de la Ville. De 1989 à 1993, durant l'opération de Développement Social des Quartiers, l'effort a principalement porté sur la réhabilitation du bâti, avec la rénovation pratiquement intégrale de la cité, tant au niveau des logements que des espaces extérieurs.

Le quartier Vaugirard, classé en Zone Urbaine Sensible, se situe à l'entrée Nord de la ville de Châteauroux. Isolé géographiquement, c'est un quartier où l'habitat social prédomine puisque, au dernier recensement 1999, 89,8 % des résidences principales étaient des logements locatifs HLM. On relève qu'entre 1990 et 1999, le quartier a vu sa population décroître de manière importante, passant de 1 070 à 858 habitants, soit une baisse de 19,8 %.

Le quartier Le Fontchoir est situé à l'Est de la ville, à proximité du quartier Saint Denis, le quartier du Fontchoir ne bénéficie pas d'une bonne image et les indicateurs de fragilisation sont en nette augmentation ces dernières années. La population a, entre 1990 et 1999, baissé de 19,7 %, soit de 817 à 656 habitants.



Le quartier de Cré a été construit au début des années 60 afin de reloger des habitants d'un bidonville destiné à être rasé, ce qui, dès le départ, lui a conféré une image peu attractive. Sa situation géographique excentrée, aux limites de la ville, dans un cul-de-sac bordé de terrains vagues, n'est pas non plus favorable. Pourtant, la Ville dispose de réserves foncières importantes mobilisables qui permettraient de raccorder cette poche isolée sur du secteur résidentiel. Il n'y a plus de renouvellement de population, les familles avec enfants sont parties et n'ont pas été remplacées du fait de l'image dégradée du quartier. En janvier 2003, 27 logements sont vacants sur 60, soit 45 %, dont 51 % depuis plus de 3 mois. Ces logements sont disséminés sur les 4 bâtiments, ce qui pose un problème de gestion quotidienne pour le bailleur, mais aussi un problème de suivi social et de sécurité. Le nombre d'habitants du quartier de Cré est de 128 au recensement de 1999.

## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	614
♦ reconstruction (offre) :	331
♦ réhabilitation :	668
♦ résidentialisation :	1 964
♦ amélioration qualité de service :	1 383
♦ foncière :	46

**Ratio de reconstitution de l'offre démolie : 0,54/1**

**Bailleurs concernés :** OPAC Indre, Sa Habitat 2036

**Date de signature :** convention : 18.10.04 avenants : 18.10.04/26.12.07

**Coût global du projet : 88,122 M€**

convention :	79,872 M€	ANRU :	24,469 M€	Région :	7,07 M€
Avenants :	8,25 M€				
<b>Total :</b>	<b>88,122 M€</b>				

## Principaux enjeux du projet

Pour les quatre quartiers, inscrits au PNRU, et qui demandent une attention particulière, l'objectif est d'améliorer durablement la qualité de vie et de tendre vers une meilleure mixité sociale en tenant compte des spécificités de chacun. Pour ce faire, le projet de rénovation Castelroussin poursuivra 4 objectifs :

### Améliorer durablement la qualité du cadre de vie des habitants en intervenant sur le bâti.

Il s'agit de renouveler et de diversifier le parc locatif social de la ville et de l'agglomération. Cette politique doit répondre à la volonté d'équilibre social de l'habitat, de mixité sociale et de mixité des types d'habitat. Il faut pouvoir offrir une réponse de qualité à l'ensemble des demandes de logement du territoire Castelroussin.

### Valoriser les espaces extérieurs.

La (re)valorisation d'un quartier, son attractivité passent par l'aménagement des espaces extérieurs du pied des immeubles à la rue en passant par les espaces publics autres, qui en redonnant un sens aux différents espaces du quartier, permettent une continuité urbaine, l'embellissement et le désenclavement des quartiers.

### Compléter et adapter l'offre en équipements.

La valorisation d'un quartier, c'est aussi la construction ou l'aménagement d'équipements structurants afin de diversifier les fonctions de chaque quartier. Les équipements facilitent la ré-appropriation des quartiers par les habitants.

### Accompagner le dispositif opérationnel.

Le défi principal d'une politique de rénovation urbaine consiste à atténuer et compenser les difficultés sociales des occupants initiaux. Il faut donc être attentif aux aspirations légitimes de la population lors du relogement et apporter les réponses appropriées.



## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	614	614	100
Reconstruction sur site	166	160	96
Reconstruction hors site	165	165	100
Réhabilitation	668	668	100
Résidentialisation	1 964	1 964	100
Qualité de service	1 383	1 383	100

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
6,6	0,10	-	5,04	0,05	-	5,2	2,07	3,77	0,2	5,9	0,37	24,1

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 24,1 M€ (taux d'engagement de 98 %)**

**Engagement subvention Région : 5,99 M€ (taux d'engagement de 85 %)**

### Analyse de la situation :

La convention signée le 18 octobre 2004 a été suivie d'un avenant signé le 9 octobre 2006, puis de 2 avenants simplifiés dont le dernier est en cours de signature et qui a pour but de permettre le financement de l'étude d'évaluation du PRU.

2 revues de projet ont été organisées successivement le 31 mars 2006 et 29 février 2008. Enfin, l'avenant simplifié "plan de relance", qui attribue 250 000 € de subvention de l'ANRU pour la réhabilitation du centre commercial St Jean, a été signé le 6 mai 2009 lors de la venue à Châteauroux du Président et du directeur général de l'ANRU.

Globalement, l'ensemble des chantiers est pratiquement terminé. Seules 4 opérations (sur 75 sans compter les 3 opérations de La Foncière logement) restent à achever en 2009. Sur les 331 logements prévus, 296 sont d'ores et déjà livrés. Il reste à terminer 27 appartements du bâtiment collectif à St-Jean-Austerlitz, les 6 PSLA avenue Le Nôtre et les 2 derniers PLAI.

S'agissant de l'insertion, l'objectif de 5% des heures travaillées par des habitants des quartiers concernés est largement dépassé, puisque le résultat est de 8% au 30 avril 2009.

Une convention de gestion urbaine de proximité (GUP) a été signée le 22 juin 2005. Depuis, il s'est agi de préparer des avenants adaptés au contexte des travaux réalisés afin de déterminer, opération par opération, les domaines d'intervention entre la ville de Châteauroux et les organismes HLM.

Pour conclure, le PRU de Châteauroux, après 5 ans de travaux et la transformation de 4 quartiers d'habitat social, est une des premières opérations à s'achever en France. Ce PRU a fait l'objet d'une étude d'évaluation qui met en avant les dispositions qui pourraient être reprises pour servir à l'atteinte des objectifs des autres opérations en cours qui en auraient besoin.

Le cabinet CIRESSÉ a mené l'évaluation du programme à la demande de l'ANRU. Le rapport d'évaluation a été présenté au comité de pilotage le 29 juin 2009 et répond aux objectifs suivants, selon 4 axes principaux :

- apporter des connaissances théoriques sur les fondements d'un projet de rénovation urbaine,
- mesurer l'état d'avancement du projet et les résultats sur la vie quotidienne,
- vérifier la cohérence entre les actions de rénovation urbaine et celles de cohésion sociale,
- définir les axes forces du projet et mettre en perspective les points d'amélioration et les leviers d'actions.





# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU CHARTRES

## Caractéristiques générales du projet

### Quartiers : Beaulieu ZRU

La commune de Chartres (40 361 habitants), est la ville-centre d'une agglomération de 7 communes, regroupant près de 85 000 habitants.

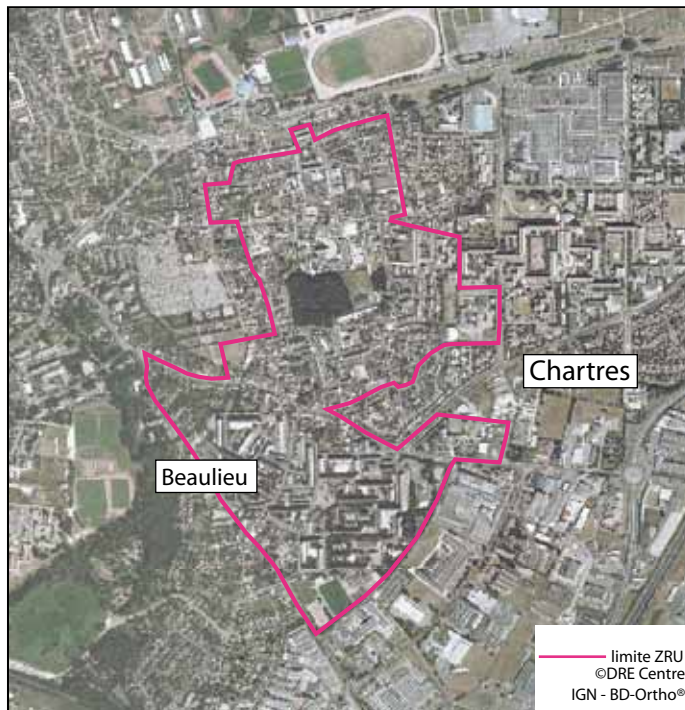
Une vaste opération de rénovation de ses quartiers d'habitat social a été lancée sur trois quartiers qui accueillent la plus grande partie des 34 % de logements sociaux de la commune :

- ◆ Beaulieu (ZRU Beaulieu/Hauts-de-Chartres/Saint-Chéron), 4 530 habitants,
- ◆ La Madeleine, 4471 habitants, quartier en priorité 3 du CUCS de l'agglomération de Chartres métropole,
- ◆ Le secteur Rechèvres 200, cité pavillonnaire sociale des années 50, (démolition-reconstruction de 157 pavillons concernant 330 personnes).

Le quartier Beaulieu est celui qui souffre de la plus mauvaise image au sein de la commune. Il cumule un certain nombre de handicaps : très forte proportion de logements sociaux (92 % du parc, soit

1538 logements appartenant en totalité à l'office municipal HLM « Chartres Habitat »), taux de chômage élevé (25,3 %), déclin démographique (- 6% entre 1999 et 1990) d'une population certes jeune mais dont le vieillissement se confirme, taux important de familles monoparentales (20 %). La population de ce quartier est bien souvent captive, le niveau des revenus étant très faible (70 % des ménages sont éligibles au PLAI).

Bénéficiant d'une localisation pourtant intéressante en plateau, à l'entrée de Chartres, le quartier est totalement enclavé, sans lien avec le reste de la ville. Dès 1984, le quartier a été inscrit dans une procédure DSQ, puis a été classé en ZUS en 1996. Malgré cela, Beaulieu reste un quartier stigmatisé, souffrant d'une image négative liée à un urbanisme obsolète, et à un parc de logements dégradés ne répondant plus aux besoins actuels.



### Nombre de logements sociaux concernés :

◆ démolition :	438
◆ reconstruction (offre) :	430
◆ réhabilitation :	1 108
◆ résidentialisation :	1 108
◆ foncière :	82
◆ qualité de service :	1 108

## Ratio de reconstitution de l'offre : 0,98

Bailleurs concernés : OPHLM Chartres Habitat

Date de signature : convention : 26.01.07 avenant :

**Coût global du projet : 124,756 M€**

convention : 124,756 M€ ANRU : 23,28 M€ Région : 12,67 M€

## Principaux enjeux du projet

La Ville de Chartres a souhaité engager une démarche lourde de recomposition urbaine et sociale du quartier Beaulieu afin de résoudre en profondeur les multiples problèmes générés notamment par son type d'urbanisme, et le relier aux autres secteurs de la ville, le réintégrer physiquement, économiquement et socialement dans la ville et dans le marché local de l'habitat.

Dans ce cadre, la ville de Chartres a lancé un marché d'études et de définition en juin 2003, en association avec l'État, afin de définir un programme d'aménagement qui identifie une ou des stratégies spatiales à mettre en œuvre à court et à long terme et aboutisse à la réalisation d'un nouveau quartier.

Le projet global s'articule autour de 4 axes essentiels : le logement, la trame viaire et l'organisation des espaces publics, les équipements publics scolaires et sportifs ainsi que la dimension commerciale.

1. Le projet consiste en une action radicale sur l'offre de logements de la ville de Chartres. La volonté première de la ville est d'introduire une mixité réelle sur le quartier pour en briser le caractère monofonctionnel et attirer de nouveaux habitants.
2. La mixité est ici entendue dans tous les sens du terme ; il s'agit aussi bien de mixité sociale (attirer de nouveaux habitants), que de mixité dans les statuts d'occupation (accession/locatif, secteur libre et secteur social) ainsi que de mixité architecturale (des logements individuels et des collectifs de petites tailles), en évitant de reproduire un seul et même modèle architectural.
3. L'ambition du projet urbain consiste à ouvrir le quartier sur la ville de Chartres et à en réorganiser le fonctionnement. Cette ambition suppose de mettre en valeur les liaisons entre les éléments du quartier et les équipements des autres quartiers. A cet effet, le projet prévoit d'ouvrir une voie Ouest-Est traversant un parc à créer et un mail commercial en RDC avec logements en étage, ainsi qu'une voie Nord-Sud qui vient structurer le quartier renouvelé. Ces investissements seront réalisés en partie dans les cinq prochaines années.
4. La ville de Chartres a également voulu agir sur les équipements publics. En effet, ces derniers, qui sont au cœur du processus de rénovation urbaine en constituent les véritables leviers car ils sont des points d'ancrage et de repères du quartier et agissent sur les conditions même de la mixité sociale. C'est ainsi qu'à côté des opérations d'aménagement et de création d'espaces publics au sens strict du terme, la ville a souhaité offrir de véritables lieux de mixité sociale et de pratiques urbaines sources de dynamisme du quartier et de son intégration dans la ville. L'attention a été portée sur deux axes complémentaires, éléments moteurs de l'image et de la vie d'un quartier : les équipements scolaires et les équipements sportifs et de loisirs très largement utilisés par les habitants du quartier. La ville se propose de construire ainsi une Maison pour Tous (d'environ 550 m<sup>2</sup>), un nouveau centre commercial, un nouveau groupe scolaire (Ampère), de nouveaux équipements sportifs afin de doter ce quartier d'éléments d'attractivité pour satisfaire les populations résidentes et encourager l'arrivée de nouveaux habitants.
5. Le quartier dispose d'un réel potentiel commercial à l'échelle de la Ville. Cependant, ce potentiel commercial n'est pas utilisé pleinement et souffre d'une organisation spatiale difficile sur laquelle se greffent des problèmes de stationnement.  
Le projet prévoit la démolition du centre commercial actuel, avec une redistribution de l'offre commerciale autour d'un mail central, avec les commerces en pied d'immeubles. Une supérette viendra compléter l'offre de commerces de proximité en lieu et place du centre social déplacé.
6. Enfin, les problématiques sociales supposent qu'une impulsion économique soit donnée pour qu'une dynamique positive s'enclenche et produise des effets d'insertion durables sur le quartier, dont le taux de chômage, et plus particulièrement celui des jeunes, est supérieur à la moyenne communale. La Ville de Chartres, Chartres Habitat et Chartres Métropole se sont engagés à mettre en œuvre la Charte d'insertion. Le dispositif d'accompagnement a fait l'objet d'une charte entre les partenaires que sont la Ville, Chartres Métropole (compétentes au titre de la politique de la ville et du développement économique), l'État (Direction Départementale du Travail) et l'ANPE (Relais emploi-chantiers, signé le 28 Mars 2006). Cette charte définit la mise en place du partenariat destiné à insérer des personnes en recherche d'emplois dans le cadre des travaux de l'opération de rénovation urbaine.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	438	438	100
Reconstruction sur site	136	26	19
Reconstruction hors site	294	100	34
Réhabilitation	1 108	1 108	100
Résidentialisation	1 108	1 108	100
Qualité de service	1 108	1 108	100

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)						
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
2,3	3,06	0,076	1,9	-	-	5,036	1,74	2,08	2	-	1,12	14,30

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 14,30 M€ (taux d'engagement de 61 %)**

**Engagement subvention Région : 0**

### Analyse de la situation :

La révision technique régionale du 16 juin 2008 a fait ressortir qu'il existait alors des points de blocage dans l'exécution du projet de rénovation urbaine. Il reste à passer l'avenant à la convention initiale signée en janvier 2007, afin de prendre en compte la convention ANRU/Région Centre.

La direction de l'ANRU a demandé à M. le Maire de Chartres par courrier du 2 avril 2008 de lui faire connaître ses intentions précises relatives à la signature d'un avenant financier. Le maire de Chartres a répondu par courrier du 9 juin 2008 au préfet d'Eure-et-Loir, délégué territorial de l'ANRU, de son intention d'examiner les termes de cet avenant.

Une réunion de travail a été organisée avec les parties prenantes (ville de Chartres- Chartres Métropole - DDE (en tant que délégué adjoint ANRU) - Région) le 2 juillet. Un accord a été trouvé, basé sur le fait que les aménagements, les équipements et une partie des logements sociaux pourront être financés par la région au titre du contrat d'agglomération.

Les logements sociaux devront ainsi respecter le label Habitat Environnement de la Région.

Un avenant n°1 a été signé le 27 mai 2009, intégrant les subventions de la Région.

Un avenant n°2 localisant les opérations de construction a été signé le 23 septembre 2010.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Chartres et quartier Bruxelles mutualisés

Objectif : 33 185      Réalisation : 29 063

### Calendrier (planning/réalisation)



# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU MONTARGIS

## Caractéristiques générales du projet

### Quartiers : Plateau Montargis, Châtelette sur Loing et Villemandeur - ZUS

Le Plateau est un quartier intercommunal qui s'étend sur les communes de Montargis et de Châtelette-sur-Loing et qui jouxte Villemandeur au sein de l'agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME) comptant près de 60 000 habitants. Les communes de Montargis et de Châtelette-sur-Loing présentent la caractéristique de compter chacune plus de 40% de logements sociaux, alors que Villemandeur relève des dispositions de la loi SRU avec seulement un taux de 10% de logements sociaux.

Ce quartier s'étend sur près de 1.000 ha et compte 4 500 habitants, soit 8% de la population de l'agglomération et 15% des populations de Châtelette et Montargis réunies. Il se compose de trois sous-secteurs : les Cités (Montargis), l'ancienne ZUP Kennedy (Châtelette) et la ZAC du château Blanc (Châtelette et Villemandeur) dont ne ressort pas une unité d'ensemble du fait de compositions urbaines différentes. Cela entraîne l'absence de centralité dans ce quartier.

La concentration d'habitat social confère à ce quartier une dimension monofonctionnelle caractérisée par une spécialisation « logement ». La population qui y réside est touchée par une paupérisation croissante et caractérisée par une part importante de jeunes et de ménages d'origine étrangère.



### Le projet de rénovation urbaine :

Une étude de renouvellement urbain a été réalisée en 2003 par le bureau d'étude AMAVI sur le site du plateau (commune de Montargis et de Châtelette-sur-loing), qui a obtenu en novembre 2004 une dérogation au titre de l'article 6 de la loi d'Orientation et de Programmation pour la Rénovation Urbaine et la Ville du 1er août 2003 . L'agglomération de Montargis a ensuite confié au bureau d'études (Attitudes Urbaines) une mission d'assistance pour aider l'agglomération à finaliser son dossier.

Le projet global prévoit la **démolition de 387 logements sociaux, la reconstruction de 290 logements sociaux** ainsi que la **résidentialisation de 694 logements**. La reconstitution du parc social est prévue à hauteur de 75 % du parc initialement démoli. Des logements locatifs privés (foncière logement) et des logements en accession doivent être également construits sur le site afin de permettre une meilleure mixité. Par ailleurs il est envisagé la réalisation d'équipements et la création d'un pôle de centralité pour le quartier.

### Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	387
♦ reconstruction (offre) :	290
♦ réhabilitation :	87
♦ résidentialisation :	694
♦ foncière :	35

**Ratio de reconstitution de l'offre démolie : 0,74/1**

**Bailleurs concernés :** OPAC Loiret, Sa Habitat Montargis Val de France (HAMOVAL)

**Date de signature :** convention : 07.11.07

**Coût global du projet : 68,21 M€**

convention : 68,21 M€ ANRU : 11,2 M€ Région : 5,62 M€  
dont plan de relance : 0,2 M€

## Principaux enjeux du projet

- ◆ **Développer l'attractivité du territoire** en améliorant l'aménagement et en proposant une diversification des fonctions
- ◆ **Renouveler le patrimoine de logements** tout en créant une diversification de l'habitat.
- ◆ **Intégrer les objectifs de développement durable.**

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	387	327	84,0
Reconstruction sur site	89	12	13
Reconstruction hors site	201	20	10
Réhabilitation	87	87	100
Résidentialisation	694	86	12

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
2,8	0,14	0,25	0,86	-	-	1,25	0,35	0,17	-	0,15	0,73	5,45

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 5,45 M€ (taux d'engagement : 49 %)**

**Engagement subvention Région : 0,84 M€ (taux d'engagement : 15 %)**



## Analyse de la situation :

Une revue de projet a eu lieu le 6 juin 2008.

L'état d'avancement du projet à fin décembre 2008 avait révélé un retard pour les reconstructions lié à une obsolescence du calendrier de la convention signée en novembre 2007, le retard dans la mise en place d'une procédure de DUP, un problème de libération du foncier pour les reconstructions hors site, et à l'absence de finalisation du plan guide.

Un avenant mettant à jour le calendrier de la convention et le plan guide est finalisé et en cours de validation.

La convention de gestion urbaine de proximité et d'insertion est finalisée et en attente de signature.

Une revue de projet a eu lieu le 4 décembre 2009. Une réunion technique partenariale a eu lieu le 9 décembre 2009 et a validé l'ensemble des orientations retenues dans le projet d'avenant ainsi que le nouveau calendrier.

L'avenant n°4 est en cours de signature de tous les partenaires.

La charte locale d'insertion est en cours de signature.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif :                      Réalisation :

### Calendrier (planning/réalisation)

# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU ORLÉANS-ARGONNE

## Caractéristiques générales du projet

### Quartiers : Orléans - Argonne -ZUS

Le quartier de l'Argonne est formé de groupes d'immeubles (les clos) sans liens les uns avec les autres et ne présente donc pas le visage traditionnel des grands ensembles d'habitat social. Malgré sa proximité avec le centre ville, il souffre d'un cloisonnement renforcé par les axes principaux du quartier : l'avenue des Droits de l'Homme qui borne le quartier au Nord et à l'Ouest ainsi que le boulevard Marie Stuart qui traverse le quartier d'Est en Ouest et qui constitue un axe de transit entre l'Est de l'agglomération et le centre ville d'Orléans.

Les voies secondaires et le réseau de desserte des habitations apparaissent peu structurés et les cheminements ne facilitent pas les déplacements entre les quelques trente résidences qui composent le quartier.

Quartier d'intervention de la politique de la ville, l'Argonne concentre des facteurs de fragilité importants. Il se caractérise en effet par une forte proportion de logements sociaux (79% du nombre total de logements), un fort taux de vacance lié à l'image dévalorisée du quartier et pour partie aux opérations

de rénovation urbaine envisagées (démolitions, restructurations...) une part de jeunes supérieure à la moyenne (37% de moins de 20 ans), de nombreuses grandes familles et personnes issues de l'immigration. La population du quartier s'est fortement précarisée et connaît un taux de chômage très élevé (30,4%).

Les partenaires locaux ont souhaité formaliser leur engagement respectif à améliorer les conditions de vie dans ce quartier. La convention territoriale de l'Argonne a ainsi été signée le 15 juin 2004 dans le cadre du contrat de ville. Elle comporte les volets « emploi et insertion », « santé », « éducation », « prévention », « culture, loisirs, sport » et « renouvellement urbain ».

### Le projet de rénovation urbaine :

Le quartier de l'Argonne a déjà fait l'objet de diverses actions visant à améliorer son cadre de vie en particulier dans le cadre du contrat de ville et précédemment d'un programme de DSQ. L'opération de rénovation urbaine concerne donc un site déjà largement restructuré.

Ainsi par exemple, 60 logements ont été démolis en 2002 au clos de la Borde et 48 logements ont été démolis en 2004, cité Flandre Dunkerque. Un programme de reconstruction de pavillonnaires par l'OPAC d'Orléans a été réalisé, depuis, sur le site du clos de la Borde (12 logements). L'Argonne fait par ailleurs partie des 14 nouvelles zones franches urbaines arrêtées par décret, le 19 décembre 2006.

### Situation géographique par rapport à la ville : Nord-Est



### Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	171
♦ reconstruction (offre) :	171
♦ réhabilitation :	78
♦ résidentialisation :	1 740
♦ foncière :	
♦ qualité de service :	2 213

## Ratio de reconstitution de l'offre : 1/1

**Baillleurs concernés :** OPAC d'Orléans, SA HLM Nouveau Logis Centre Limousin (40 logements en acquisition-amélioration)

**Date de signature :** convention : 12.02.08 avenant :

**Coût global du projet : 62,599 M€**

convention : 62,599 M€ ANRU : 13,6 M€ Région : 6,26 M€

## Principaux enjeux du projet

L'un des enjeux du projet urbain est notamment de mettre en cohérence les opérations qui ont d'ores et déjà été engagées. Au-delà, le projet urbain doit s'attacher à faire disparaître l'organisation par clos en recomposant une trame viaire qui structurera l'espace et permettra notamment un important programme de résidentialisation, qui accompagnera l'effort de revalorisation du patrimoine engagé par l'OPAC d'Orléans au travers des réhabilitations. La réalisation de la nouvelle ligne de TCSP, qui traversera le quartier, sera également un élément fort du projet. Les principaux enjeux du projet :

- ◆ **Conforter les interventions publiques précédentes**
- ◆ **Rompre avec l'enfermement des clos :** recomposition de la trame viaire, poursuite de la dédensification de certains clos.
- ◆ Développer les espaces publics et commerciaux structurants.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	171	115	67
Reconstruction sur site	86	16	19
Reconstruction hors site	85	-	-
Réhabilitation	78	-	-
Résidentialisation	1 740	86	5
Qualité de service	2 213	1 582	71

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
1,4	-	0,1	1,5	-	-	1,6	0,5	0,7	1,1	1	0,8	7,1

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 7,1 M€ (taux d'engagement de 52 %)**

**Engagement subvention Région : 0,979 M€ (taux d'engagement de 16 %)**

## Analyse de la situation

Une revue de projet a été organisée le 4 décembre 2008. Un chef de projet a été nommé par la ville. L'avenant simplifié n° 1 a été signé le 24 décembre 2009. Une revue de projet a eu lieu le 7 juin 2010.

Il en ressort les principaux suivants :

- associer régulièrement tous les partenaires pour assurer un bon suivi et pallier les éventuelles difficultés,
- un comité de pilotage devra être réuni avant la fin de l'année,
- un point d'étape pourrait être réalisé pour assurer la bonne poursuite du projet.

La convention GUP sera signée au 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 41 000      Réalisation : 7 400

### Calendrier (planning/réalisation)

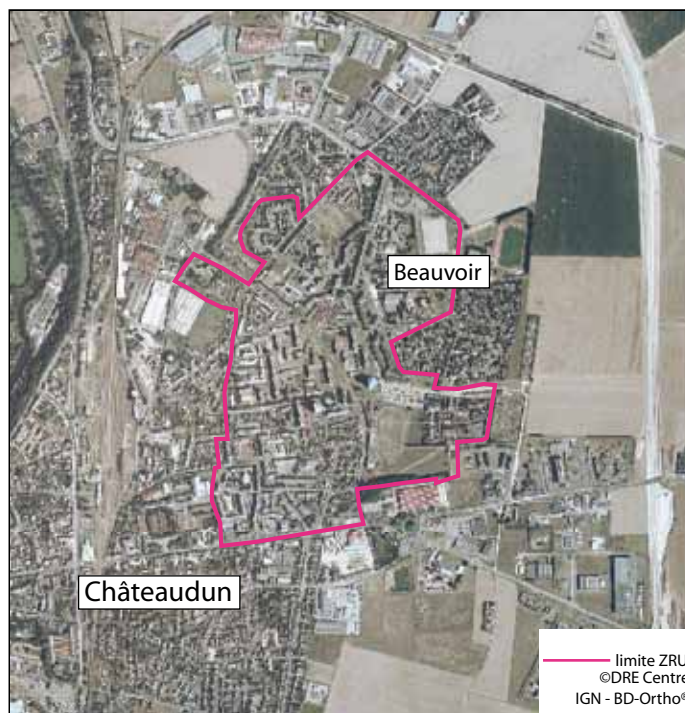
# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU CHÂTEAUDUN

## Caractéristiques générales du projet

### Quartier : Beauvoir - ZUS

La ZRU de Beauvoir comprend 5 325 habitants, soit 36,5 % de la population totale de Châteaudun (14 550 habitants au dernier recensement). Le projet de rénovation urbaine est envisagé sur l'ensemble de la ZRU, mais l'urgence est localisée sur le secteur Camus-De Gaulle (1 879 habitants), qui fait l'objet de la demande de subvention à l'ANRU. L'ensemble de la ZRU a bénéficié de la procédure DSQ en 1986, mais n'a pas fait l'objet d'une inscription en contrat de ville.

Les principales difficultés rencontrées sont liées à l'enclavement, à la prédominance de l'habitat collectif (855 logements sur le site à 92,6 % en collectif), autour de vastes îlots sans usage défini, d'espaces publics pauvres, et d'un habitat dégradé en tours (jusqu'à 14 étages) et barres, d'un sentiment d'insécurité et de la fragilisation sociale des demandeurs (50 % vivent de minima sociaux).



### Nombre de logements sociaux concernés :

- ♦ démolition : 416
- ♦ reconstruction (offre) : 370
- ♦ réhabilitation : 276
- ♦ résidentialisation : 276
- ♦ foncière : 35

### Situation géographique par rapport à la ville : Sud Est

**Ratio de reconstitution de l'offre de logements : 0,88/1**

**Bailleurs concernés :** OPHLM de Châteaudun

**Date de signature :** convention : 30.05.08 avenant :

**Coût global du projet : 63,8 M€**

convention :	63,8 M€	ANRU :	11,29 M€	Région :	5,616 M€
		dont plan de relance :	0,308 M€		

## Principaux enjeux du projet

L'objectif général du projet de rénovation urbaine est de supprimer les clivages existants, tant au niveau social qu'au niveau urbain, entre les différents quartiers pour ne faire qu'une seule ville. Le projet s'inscrit dans une stratégie globale de recomposition de l'ensemble de l'agglomération, notamment par le rééquilibrage de la ville sur son centre géographique, déjà amorcée depuis quelques années.

Cela se passe par plusieurs éléments :

- ♦ implantation de la médiathèque en 2002 ;
- ♦ neutralisation du verrou formé par la ligne de chemin de fer facilitant les échanges Est/Ouest ;
- ♦ acquisition et traitement des friches ferroviaires, industrielles et militaires pour conforter et densifier le lien entre les quartiers est et ouest ;
- ♦ développement de l'agglomération vers l'Ouest (Clos des Lamberts) et le Sud Ouest (Clos de Saulière).

### Les objectifs principaux de l'opération Camus/de Gaulle

- ♦ obtenir un urbanisme en cohérence avec le reste de la ville,
- ♦ désenclaver le quartier et l'ouvrir sur le reste de la ville,
- ♦ développer la mixité sociale,
- ♦ adapter l'offre de logements à la demande,
- ♦ résoudre le problème actuel de la vacance.

### L'accompagnement social de l'opération

- ♦ la volonté est de combattre les facteurs de fragilisation et de discrimination afin d'atténuer les disparités qui pourraient exister entre les habitants de la ZUS et des autres quartiers.
- ♦ lutter contre les obstacles et les freins à l'embauche.
- ♦ faire bénéficier les habitants du quartier des retombées du chantier de l'opération de rénovation urbaine par l'application de la charte nationale d'insertion.
- ♦ étoffer et réhabiliter les équipements et les structures de services publics.
- ♦ renforcer l'encadrement éducatif auprès des jeunes.
- ♦ prévenir les risques en santé publique et garantir à tous l'accès aux soins.
- ♦ prévenir et lutter contre la délinquance.

Le 25 mars 2009 les interventions sur le centre commercial de Beauvoir ont été formalisées.

Une revue de projet a eu lieu le 13 novembre 2009. Un comité de pilotage s'est réuni le 25 novembre 2010. Un avenant est en préparation pour modifier les sites de reconstructions hors ZUS et compenser la perte de 36 logements sur site liée à l'installation des services de Pôle Emploi en RdC des bâtiments de la future place centrale.



Maison des services publics à Chateaudun



Quartier Camus De Gaulle à Chateaudun  
(Boucher, Voillot, De Gaulle) - 26 pavillons



## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	416	120	29
Reconstruction sur site	307	59	19
Reconstruction hors site	63		
Réhabilitation	276	276	100
Résidentialisation	276	0	0

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
1,6	-	0,17	2,6	-	0,082	2,8	1,13	0,165	-	0,053	0,019	5,8

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 5,8 M€ (taux d'engagement de 51 %)**

**Engagement subvention Région : 0,916 M€ (taux d'engagement de 16 %)**

### Analyse de la situation :

La convention a été signée avec l'ANRU le 30 mai 2008.

#### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 27 752      Réalisation : 16 599

#### Calendrier (planning/réalisation)

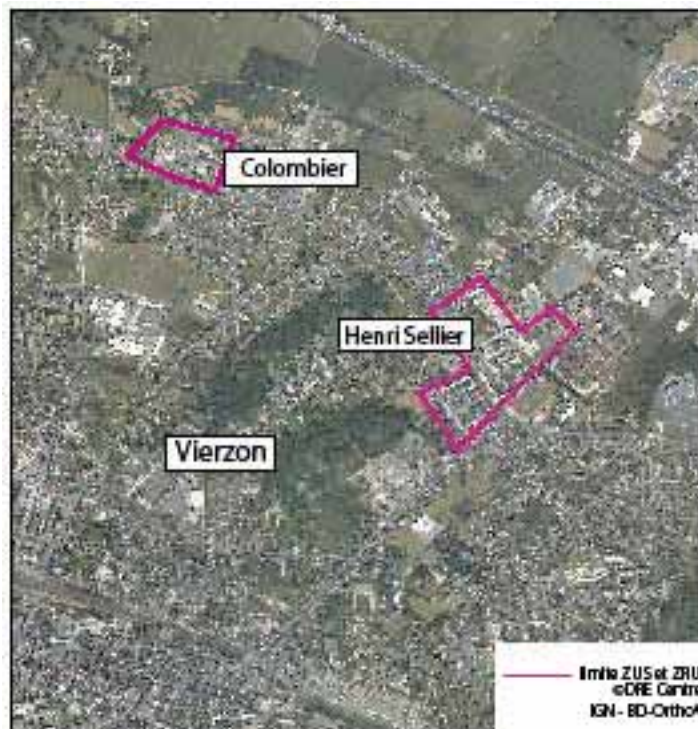


# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU VIERZON

## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers :**  
**Henri Sellier, - Zus Colombier -**  
**dérogation article 6 de la loi du**  
**1<sup>er</sup> août 2003**

**Situation géographique par**  
**rapport à la ville : nord-est**



Quartier	Henri Sellier	Colombier
Habitants	1 065 habitants	1 136 habitants
Historique		
Problèmes rencontrés	Implantation du bâti et trame viaire incohérents vis à vis des quartiers environnants, maillage non hiérarchisé, importants espaces publics peu structurés, habitat dégradé.	Bâti mal intégré dans un environnement proche peu dense, manque de définition des espaces collectifs.
Démarches antérieures au PRU	1991 : convention ville-habitat, 1994-2006 : 2 contrats de ville, PLU et PDU en cours de validation, Programmes Sociaux Thématiques, Contrat Local de Sécurité, Plan de Concertation Locative.	

### Nombre de logements sociaux concernés (selon projet global) :

♦ démolition :	390
♦ reconstruction (offre) :	180
♦ réhabilitation :	64
♦ résidentialisation :	64
♦ amélioration-qualité de service :	40
♦ accession à la propriété :	21

## Ratio de reconstitution de l'offre de logements : 0,55/1

Bailleurs concernés : SA France Loire, OPDHLM du Cher

Date de signature : convention : 28.07.08 avenant : 20.05.09

## Coût global du projet : 38,54 M€

convention : 36,414 M€ ANRU : 11,52 M€ (prévision) Région : 3,88 M€  
Avenants : 0,9 M€

## Principaux enjeux du projet

### Les objectifs du projet urbain :

- ◆ Développer une offre nouvelle en matière d'habitat pour enrayer la baisse démographique
- ◆ Valoriser l'espace péri-urbain en renforçant les liaisons avec le centre ville
- ◆ Dé densifier les quartiers et renouveler le parc social
- ◆ Requalifier les espaces publics et privés par la résidentialisation
- ◆ Offrir une mixité d'habitat

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	390	157	17
Reconstruction sur site	60	27	2
Reconstruction hors site	120	29	26
Réhabilitation	64	64	100
Résidentialisation	64	-	
Qualité de service	40		

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
0,53	0,22	-	2,22	-		2,44	0,15	-	-	0,272	0,366	3,76

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 3,76 M€ (taux d'engagement de 33 %)**

**Engagement subvention Région : 0,142 M€ (taux d'engagement de 4 %)**

## Analyse de la situation :

Le programme de rénovation urbaine (PRU) de Vierzon a été présenté au comité d'engagement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) le 7 décembre 2006 qui s'est prononcé favorablement sur le projet global initial global.

Une convention « coeur de projet » a été signée le 10 mai 2007 entre la Ville de Vierzon, l'ANRU, les maîtres d'ouvrages et les partenaires financiers, portant sur un montant total de travaux de 22 M€ avec 8 M€ de subvention ANRU.

Un projet global d'un montant de 36 M€ a été finalisé durant l'année 2007 et a été transmis à l'ANRU le 7 janvier 2008 pour validation (participation prévisible de l'ANRU de 11,4 M€).

L'ANRU a demandé le 31 mars 2008 des modifications relatives à la rédaction de la convention et au tableau financier en référence au nouveau règlement de l'agence. Un projet modifié a été adressé à l'ANRU en mai. La convention a été signée le 28 juillet 2008.

Un avenant plan de relance a été signé le 11 juin 2009.

Une revue de projet a eu lieu le 16 octobre 2009.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 24 000      Réalisation : non connu

Date de signature GUP et charte locale d'insertion : en cours

### Calendrier (planning/réalisation)

Quartier Henri Sellier : 3 mois de report de délai

Quartier Colombier : 6 mois de report pour certaines opérations

Quartier hors site : report à fin 2012 pour 2 opérations.





# QUARTIER SUPPLÉMENTAIRE PRU ST-JEAN-DE-LA-RUELLE

## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers :**  
**St Jean de la Ruelle - les**  
**Salmoneries - ZUS**

**Situation géographique par**  
**rapport à la ville : Sud-Est**

Le quartier des Salmoneries se situe au sud est de la commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle. Ce secteur est identifié comme Zone Urbaine Sensible, celle-ci rassemblant 2 640 habitants (1999). C'est un petit quartier enclavé entre plusieurs voies de circulation (RN 152 au nord, RN 552 à l'ouest) et composé de bâtiments collectifs des années 70 avec un ensemble de barres de logements sociaux au nord et une copropriété (« La Prairie »), elle aussi composée de plusieurs barres.



Le site des Salmoneries comptait initialement 364 logements sociaux et 300 logements privés dans la copropriété. La population du quartier présente des caractéristiques socio-économiques problématiques et sensiblement plus dégradées que les moyennes des ZUS avec 44% de locataires HLM, 43% de chômage pour les 15-24 ans, 15% de logements vacants (hors vacance volontaire). C'est, de plus, un quartier à la population jeune et à proportion importante de personnes issues de l'immigration (45%).

Il a déjà fait l'objet de la démolition de 100 logements sociaux en 2000 et 2001 auxquels se sont ajoutés 40 logements démolis en 2006 ce qui ramène le nombre de logements sociaux à 224 sur le site. Une convention territoriale dans le cadre du contrat de ville en octobre 1999 a également permis d'améliorer la gestion urbaine et d'y implanter en 2005 une maison de quartier (financée pour partie avec des crédits FIV).

### **Le projet envisagé :**

Le projet de rénovation a été confié au cabinet Panerai qui a réalisé un projet urbain sur le site repris dans le dossier déposé par la ville aux services de la préfecture le 9 février 2006. Ce dossier a été par la suite transmis à l'ANRU par le délégué territorial le 9 juin, dans le cadre d'un dossier global regroupant les quartiers de l'Argonne et des Salmoneries, accompagné d'un avis motivé des services de l'État.

Le projet préconise la conservation de la vocation résidentielle du secteur, avec l'aménagement des espaces extérieurs (création d'un square) et la résidentialisation des bâtiments.

Le quartier doit bénéficier d'un désenclavement par la réalisation de voiries nouvelles, l'arrivée à terme du tramway, et la transformation en boulevards urbains des axes périphériques des Salmoneries constituant actuellement des coupures urbaines. Il était également prévu de démolir un bâtiment de 40 logements (démolitions réalisées en 2006) afin de dédensifier le site et libérer du foncier pour des aménagements.

La copropriété « La Prairie » au sud du secteur d'habitat social devrait faire l'objet d'un plan de sauvegarde

## Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	40	
♦ reconstruction (offre) :	39	
♦ réhabilitation :	224	
♦ résidentialisation :	224	+ 300 logements copropriété
♦ foncière :		

## Ratio de reconstitution de l'offre : 1/1

Bailleurs concernés : OPAC d'Orléans

Date de signature : convention : 17/03/2009 avenant :

## Coût global du projet : 15,2 M€

convention : 15,2 M€ ANRU : 3,851 M€ Région : 1,404 M€

## Principaux enjeux du projet

- ♦ **Développement de la dynamique spatiale :**  
confirmer la dédensification, recomposition de la trame viaire...
- ♦ **Développement des statuts résidentiels :**  
recomposition d'une offre sociale diverse et adaptée, pérenniser le logement social existant (réhabilitation et résidentialisation), plan de sauvegarde sur la copropriété
- ♦ **Développement des aspects permettant d'améliorer les relations sociales :**  
GUP, espaces publics.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	40	40	100
Reconstruction sur site	27	27	100
Reconstruction hors site	12	12	100
Réhabilitation	224	224	100
Résidentialisation	524*	114	22

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

\* y compris 300 logements copropriété

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démo- lition	reconstruction						réhabi- litation	résidentia- lisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+ (3)+(4)+(5)+ (6)+(7)
0,37	-	0,92	-	-	-	0,92	1,1	0,370	-	0,5	0,21	3,47

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 3,47 M€ (taux d'engagement de 90 %)**

**Engagement subvention Région : 1,156 M€ (taux d'engagement de 82 %)**

## **Analyse de la situation :**

Le programme de rénovation urbaine a fait l'objet d'une convention signée en mars 2009. L'avenant n° 1 simplifié a été signé le 23 décembre 2009. Une revue de projet eu lieu le 30 novembre 2010.

### Évaluation du projet

Suivi des clauses d'insertion (en nombre d'heures)

Objectif : 8 242      Réalisation : 4 987

### Calendrier (planning/réalisation)



# OPÉRATION ISOLÉE PRU VIERZON

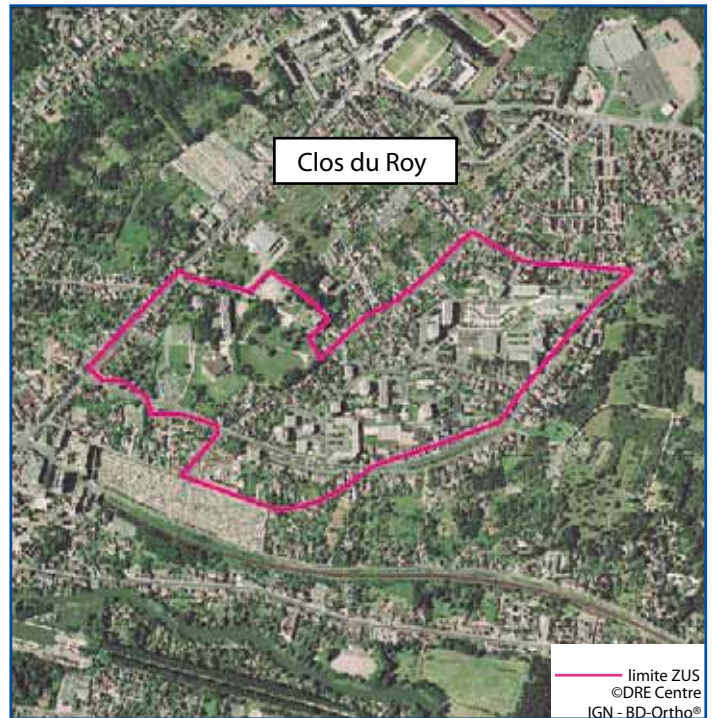
## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :**  
**Clos du Roy**

Opération de démolition

### Nombre de logements sociaux concernés :

- ◆ démolition : 137
- ◆ reconstruction (offre) :
- ◆ réhabilitation :
- ◆ résidentialisation :
- ◆ foncière :



**Ratio de reconstitution de l'offre de logements :**

**Bailleurs concernés :**

**Date de signature :** convention :                      avenant :

**Coût global du projet : 1,043 M€ prévisionnel**

convention :                      M€                      ANRU :                      Région :

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	137	137	100
Reconstruction sur site			
Reconstruction hors site			
Réhabilitation			
Résidentialisation			

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)						
(1)						(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+ (3)+(4)+(5)+ (6)+(7)
0,98												0,98

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

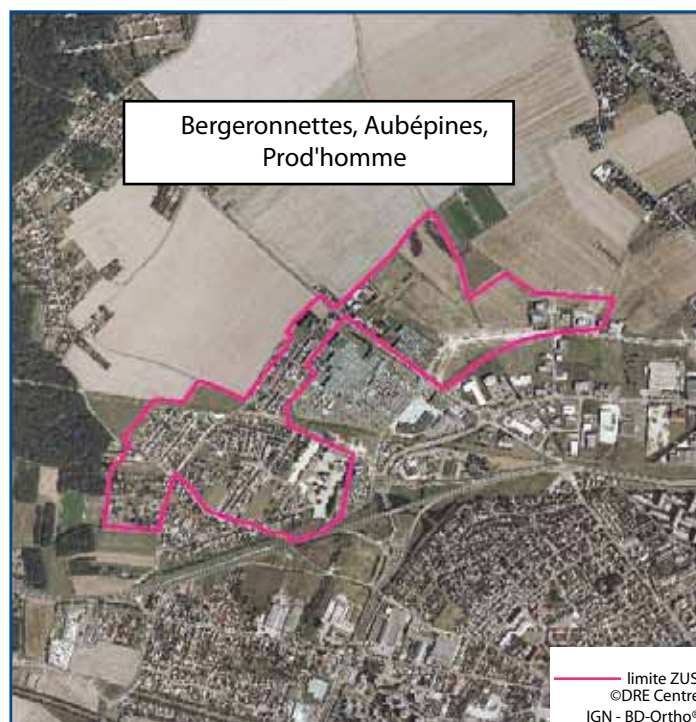
**Engagement subvention ANRU : 0,98 M€**



# OPÉRATION ISOLÉE PRU DREUX

## Caractéristiques générales du projet

**Quartiers :**  
**Bergeronnettes, Aubépines,**  
**Prod'homme**





# OPÉRATION ISOLÉE PRU DREUX

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :  
Les bâtes**

Ce quartier est concerné par une opération de réhabilitation de 185 logements.

### Nombre de logements sociaux concernés :

- ◆ démolition :
- ◆ reconstruction (offre) :
- ◆ réhabilitation : 185
- ◆ résidentialisation :
- ◆ foncière :



### Ratio de reconstitution de l'offre de logements :

#### Bailleurs concernés :

**Date de signature :** convention :                      avenant :

#### Coût global du projet :

convention :                      M€                      ANRU :                      Région :

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition			
Reconstruction sur site			
Reconstruction hors site			
Réhabilitation	185	185	100
Résidentialisation			

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
							0,962					0,962

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 0,962 M€**

# OPÉRATION ISOLÉE PRU LUCÉ

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :  
Bruxelles - Zus**

Bien qu'elle ait connu une croissance fulgurante, entre 1950 et 1982 (la population a été multipliée par 5), la commune de Lucé accuse une légère baisse démographique depuis 1990. En effet, entre 1990 et 1999, elle a perdu 1 095 habitants soit une variation annuelle de -0,66%. Or, l'agglomération chartraine, le pays chartrain et le département enregistrent des taux de variation annuelle positifs (respectivement +0,22%, +0,55%, +0,3%). Cela est dû à une forte augmentation des pertes migratoires (-1,94% entre 1990 et 1999), alors que le solde naturel élevé, a légèrement baissé (+1,28% entre 1990 et 1999 contre +1,75% entre 1982 et 1990) et ne compense plus les migrations.

Le projet se situe sur un secteur comprenant 1 477 habitants, dont 1 143 résident dans la Zone Urbaine Sensible de Bruxelles et 231 dans le quartier Arcades. Le quartier de Bruxelles-Arcades a déjà fait l'objet de nombreuses réflexions. Au cours de l'année 2003,

un projet de renouvellement urbain pour le quartier de Bruxelles a été réalisé par une agence d'études urbaines, Gérau Conseil. Grâce à des ateliers de réflexion sur leur quartier, les habitants ont participé à l'élaboration du projet. La zus Bruxelles comprend 571 logements, dont 528 logements sociaux (OPAC 28).

Avec la création de l'ANRU, le projet a été revu à la hausse, en incluant notamment des démolitions non prévues à l'origine, et une intervention importante en terme de voirie.



### Nombre de logements sociaux concernés :

- ♦ démolition :
- ♦ reconstruction (offre) :
- ♦ réhabilitation : 439
- ♦ résidentialisation : 439
- ♦ foncière :

**Ratio de reconstitution de l'offre de logements : 0,79/1**

**Bailleurs concernés : OPAC 28**

**Date de signature :** convention : avenant :

**Coût global du projet :**

convention : ANRU : 2 M€ Région : 3,67 M€

## Principaux enjeux du projet

Les objectifs du projet urbain à l'échelle communale :

- ♦ Transformer la route départementale en boulevard urbain

La route départementale 923 est l'une des principales entrées d'agglomération. Elle sépare les quartiers Bruxelles et Arcades, lesquels sont adossés d'une part à un tissu pavillonnaire diffus et d'autre part à un secteur commercial d'entrée d'agglomération. Il s'agit de trouver une continuité en direction de l'agglomération, une articulation satisfaisante entre ces deux quartiers, et de poursuivre la structure des espaces paysagers bordant la RD 923.

- ♦ Requalifier le pôle entrée de ville

La commune de Lucé présente deux pôles, l'un historique, celui du centre-ville, l'autre plus récent et de moindre importance, aujourd'hui en situation d'entrée de ville, Arcades. Tout deux ne peuvent pas rivaliser avec le pôle d'agglomération que représente Chartres, néanmoins, un effort de requalification est nécessaire dans le but de valoriser l'image communale.

- ♦ Mettre en communication le nord et le sud de l'avenue de la République

Alors que les rayonnantes sont bien établies sur l'agglomération chartraine, le maillage nord/sud est moins bien défini. Les quartiers Bruxelles et Arcades forment deux entités contenues dans des rayonnantes, les mettre en relation par un axe nord-sud est l'un des objectifs affichés notamment par le PADD. L'urbanisation future du secteur de Poiffonds et la mutation certaine de la zone industrielle vers de l'activité tertiaire laisse à envisager la création d'une liaison entre ces deux espaces d'évolution (liaison entre les fonctions d'habitat et d'activité). Les objectifs du projet à l'échelle du quartier :

### **Aménager des boulevards urbains**

Aujourd'hui la RD 923 et la RD 105 fonctionnent telles des autoroutes urbaines. L'aménagement de boulevards urbains pour ces deux axes permettrait de résorber l'effet de coupure, entre la vague d'urbanisation des années 60 et celle des années 70 et 80 d'une part (est-ouest) et entre le quartier Bruxelles et Arcades d'autre part (nord-sud).

### **Structurer le réseau viaire en créant une liaison nord/sud**

En créant un réel maillage urbain, on offre au quartier une trame lisible. Sortir le quartier de ses boucles est l'un des grands objectifs pour Bruxelles-Arcades. Les îlots de taille importants constituent un obstacle dans l'espace urbain. Il s'agit de les redimensionner, de délimiter les différents espaces, d'en clarifier les usages.

### **Conforter les voies centrales**

Les équipements publics font partie des services (enseignements, sécurité, formation, culture et loisir...) mis à disposition de la population par la collectivité locale. Leur accessibilité par un espace public clairement défini comme tel est un critère de qualité de ces équipements. Ainsi les rues de Bruxelles et d'Aquitaine doivent être le support des équipements et des activités du second pôle urbain lucéen pour les déplacements et le confort des piétons.

### **Conforter et désenclaver la place des Arcades**

Le désenclavement de la place des Arcades est l'un des enjeux majeurs pour le quartier. La création d'un véritable espace public désenclavé est indispensable pour pérenniser et assurer la diversité de l'offre commerciale. D'autant plus que le commerce de proximité est le garant d'une vie de quartier, un lieu de rencontre, d'échange. L'espace public étant le socle de la vie citoyenne, il doit faire l'objet d'attentions particulières.

### **Créer des unités résidentielles**

L'enjeu pour le quartier « Bruxelles-Arcades » est d'inscrire les emprises urbaines dans le droit commun de la ville et de leur redonner une normalité (rues, parcelles) dans l'organisation des emprises publiques et privées pour améliorer l'organisation, la lisibilité et la gestion des espaces collectifs.

Une réflexion sur le parcours résidentiel dans le quartier est à entreprendre. Les variations typologiques doivent suivre l'évolution des modes de vie tout en conservant un certain nombre de repères indispensables à l'appropriation et à la vie dans le logement : hiérarchisation des espaces, organisation entre espaces servis et espaces servants, intimité de la famille et intimité par rapport au voisinage.

N.B : Une réflexion particulière doit être engagée quand à la qualité du bâti sur une partie des immeubles de Bruxelles, pour une évolution possible (démolition totale ou partielle).

### **Requalifier l'emprise du centre commercial ou organiser le secteur du renouvellement urbain**

Le centre commercial occupe un large espace dans le quartier. Le caractère non paysager de son parking, ainsi que les aires de livraisons peu qualifiée en font un site stigmatisant pour le voisinage. Requalifier cet espace permettrait de dégager une image plus accueillante au quartier et de mieux insérer cette emprise commerciale dans un quartier d'habitat. Dans le cas, où le centre commercial se rapprocherait de la rocade, l'emprise foncière ainsi libérée offrirait des possibilités de renouvellement urbain pour le quartier.



### Créer un réseau de liaison douce est/ouest et nord/sud

La ville doit disposer de réseaux de déplacements et notamment de liaisons douces assurant à chacun la sécurité.

Les liaisons nord/sud sont motivées par la carte scolaire qui répartie les enfants dans les établissements scolaires indépendamment des obstacles urbains qu'ils ont à franchir (RN 23) et par la concentration des commerces au sud de l'avenue de la République.

Les liaisons est/ouest ont un rôle de continuité de la trame verte qui caractérise ce quartier d'entrée de ville.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition			
Reconstruction sur site			
Reconstruction hors site			
Réhabilitation	} 439		
Résidentialisation			

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
							1,25					1,25

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 1,25 M€ (taux d'engagement de 62,5 %)**

**Engagement subvention Région :**

### Analyse de la situation :

Pour le programme de rénovation urbaine initialement classé quartier supplémentaire, il a été acté, auprès du maire, l'abandon de la procédure de convention. Une réunion de travail est prévue fin juin pour redéfinir un projet.



# OPÉRATION ISOLÉE PRU CHÂTEAUX

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :  
Beaulieu**

Le quartier Beaulieu à Châteauroux a bénéficié de 729 000 € de la part de l'ANRU depuis 2006. Seules deux opérations ont été financées depuis cette date :

- l'acquisition de 2 logements PLAI à Châteauroux, rue d'Auvergne pour une subvention de 68.265 €. Les travaux ont été achevés le 13 septembre 2007.
- la modernisation et sécurisation de halls d'entrée et de parkings de 1 666 logements situés en ZUS de St Jean, Vaugirard et Beaulieu pour une subvention de 16 575 €(avant signature de la convention du PRU ce qui explique la prise en compte de travaux dans d'autres ZUS que Beaulieu). Les travaux ont été achevés le 31 mars 2005.



### Nombre de logements sociaux concernés :

- ♦ démolition :
- ♦ reconstruction (offre) : 2
- ♦ réhabilitation :
- ♦ résidentialisation :
- ♦ foncière :

### Ratio de reconstitution de l'offre de logements :

#### Bailleurs concernés :

**Date de signature :** convention : avenant :

#### Coût global du projet :

convention : M€ ANRU : 0,729 M€ Région :

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition			
Reconstruction sur site	2	2 AA	100
Reconstruction hors site			
Réhabilitation			
Résidentialisation			
Qualité de service	1 666	1 666	100

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
	0,068					0,068			0,017			0,085

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 0,085 M€ (taux d'engagement de 12 %)**

**Engagement subvention Région :**

# OPÉRATION ISOLÉE PRU AMBOISE

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :**  
**La verrerie**

Un projet de démolition de 216 logements, établi par l'office Val Touraine Habitat, a été élaboré en 2002, mais ce projet ne prévoyait pas de reconstitution d'offre de logements locatifs publics, dans un secteur où l'offre de logements est déficitaire.

Un projet plus détaillé a été proposé et l'opération La Verrerie a été classée en opération isolée avec un niveau de financement important, que la commune n'a pu obtenir.

Le projet n'a pas donné lieu à un dépôt de dossier au comité d'engagement de l'ANRU par la commune. Une convention de gestion urbaine de proximité est envisagée.



### Protocole en cours de finalisation

#### Coût global du projet :

ANRU : 0,298 M€

#### Engagements des subventions ANRU : 0,01 %





# OPÉRATION ISOLÉE PRU LA RICHE

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :**  
**Niqueux - Bruère**





# OPÉRATION ISOLÉE PRU ROMORANTIN

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier:  
Saint-Marc**

L'opération de rénovation urbaine du quartier St Marc à Romorantin a fait l'objet d'un projet de convention discuté avec les partenaires locaux de la ville, dont la signature devrait intervenir avant l'été 2009. La mise en œuvre du programme sur site mobilisera 0,9 M€ de subvention de l'ANRU sur crédits déconcentrés.

### Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	348
♦ reconstruction (offre) :	348
♦ réhabilitation :	36
♦ résidentialisation :	36
♦ foncière :	



### Ratio de reconstitution de l'offre de logements :

#### Bailleurs concernés :

**Date de signature :** convention : 2/07/09    avenant :

#### Coût global du projet : 65 M€

convention :            M€            ANRU : 0,9 M€    Région : 1,12 M€

Depuis la signature de la charte locale, en juillet 2009, le PRU est en cours. Il reste à signer prochainement le protocole de relogement et le plan d'insertion par l'emploi. Les phases de reconstruction et de relogement ont démarré.

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	348		
Reconstruction sur site	73		
Reconstruction hors site	275		
Réhabilitation	36		
Résidentialisation	36		
Qualité de service			

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)						
(1)		0,034				0,034	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+ (3)+(4)+(5)+ (6)+(7)
											0,010	0,044

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 0,044 M€ (taux d'engagement de 0,05 %)**

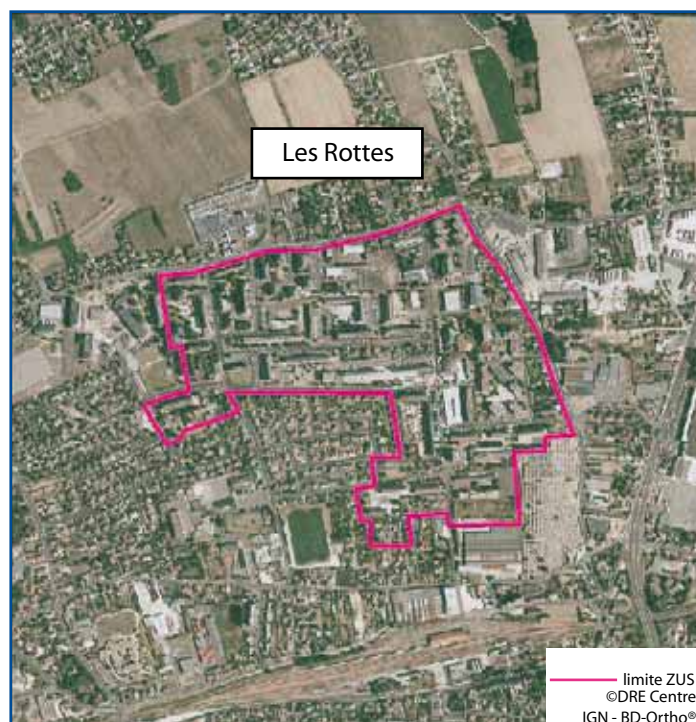
**Engagement subvention Région :**

# OPÉRATION ISOLÉE PRU VENDÔME

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :**  
**Les Rottes**

Il n'est pas prévu pour le moment de projet de rénovation de quartier.







# OPÉRATION ISOLÉE PRU PITHIVIERS

## Caractéristiques générales du projet

### Quartier : Saint-Aignan

Le quartier Saint-Aignan a fait l'objet d'opération de démolitions (40 logements) et de réhabilitation (ascenseurs).

Le volet logement a été réalisé.

La commune de Pithiviers a lancé une étude sur l'aménagement des espaces publics.



### Nombre de logements sociaux concernés :

♦ démolition :	93
♦ reconstruction (offre) :	29
♦ réhabilitation :	66 + 45
♦ résidentialisation :	459
♦ qualité de service :	785

### Ratio de reconstitution de l'offre de logements :

#### Bailleurs concernés :

Date de signature : convention : avenant :

#### Coût global du projet : 14,2 M€

convention : M€ ANRU : 3 M€ Région : 1,4 M€

## Suivi du projet

### Réalisation physique du programme de rénovation urbaine

u : logement

Type d'opérations	Objectif	Livrés	%
Démolition	93	93	100
Reconstruction sur site	29	2	7
Reconstruction hors site			
Réhabilitation	66 + 45	66	100
Résidentialisation	459		
Qualité de service			

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

## Engagement des subventions ANRU et Région

u : M€

démolition	reconstruction						réhabilitation	résidentialisation	qualité de service	Aménag. Equip.	Ingén.	Total général
(1)	PLAI	PLUS	PLUS C/D	PSLA	Surch. fonc.	Sous-total (2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)
0,829	0,014	0,011		-	-	0,025	0,251		0,068	0,114	0,040	1,327

Source : tableau de bord habitat - DREAL Centre, alimenté par DDT

**Engagement subvention ANRU : 1,327 M€ (taux d'engagement de 65 %)**

**Engagement subvention Région : 0,192 M€ (100 %)**

### Analyse de la situation :

La charte locale a été signée le 20 décembre 2006.

Un comité de pilotage a eu lieu le 14 septembre 2009 au cours duquel le projet a été exposé.

Un travail est en cours pour un projet d'aménagement global réalisé par le cabinet FORs.

# OPÉRATION ISOLÉE PRU PITHIVIERS

## Caractéristiques générales du projet

**Quartier :  
Nord**





# **CONVENTION-CADRE RÉGIONALE DE PARTENARIAT EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION URBAINE**

## CONVENTION-CADRE RÉGIONALE DE PARTENARIAT EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION URBAINE

Entre

L'État, représenté par le préfet de la région Centre,

La région Centre, représentée par le président du conseil régional,

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par son directeur général,

### Préambule

La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine et la ville modifiée par la loi du 18 janvier 2005 de programmation de cohésion sociale, a mis en place le Programme National de Rénovation Urbaine.

Celui-ci vise pour la période 2007-2013 à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers prioritaires classés en ZUS ou ayant obtenu une dérogation au titre de l'article 6 de la loi de 2003.

Dès le 9 juillet 2004, la Région Centre a confirmé son engagement en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la Ville, au travers de ses politiques contractuelles et territoriales, en précisant les conditions et modalités de sa participation au Programme National de Rénovation Urbaine, aux regard des priorités régionales suivantes :

- L'inscription du programme dans des stratégies résidentielles
- La prise en compte d'un habitat durable
- L'association des habitants
- La définition du potentiel économique des quartiers

En région Centre, 13 projets (concernant 16 communes) ont été identifiés dans le Programme National de Rénovation Urbaine au titre des quartiers prioritaires et des quartiers supplémentaires et sont éligibles à une convention pluriannuelle. Par ailleurs, 10 quartiers peuvent bénéficier de subvention au titre des opérations isolées. L'article 2 de la présente convention énumère l'ensemble des communes et des quartiers concernés.

Dans le contexte de la création de l'ANRU et du développement des moyens de rénovation urbaine, les partenaires ont souhaité conclure la présente convention en faveur des territoires de la région Centre.

Cette convention se comprend comme un cadre de partenariat entre l'ANRU, l'État et la Région pour la mise en oeuvre des conventions spécifiques de rénovation urbaine que l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine passe avec les collectivités locales ou les EPCI, la Région Centre et les maîtres d'ouvrage concernés par un projet de rénovation urbaine en vertu des dispositions de l'article 10 de la loi du 1er août 2003.



## Article 1 : UNE AMBITION PARTAGÉE

Les signataires partagent la même ambition et sont soucieux de conjuguer leurs efforts pour oeuvrer ensemble à la mise en oeuvre opérationnelle du Programme National de Rénovation Urbaine en région Centre dans des sites qui portent un véritable projet partagé de rénovation urbaine de qualité.

Il s'agit de restructurer en profondeur et globalement les quartiers concernés. Ces projets complexes, s'appuyant sur des actions concertées et cohérentes, regroupent des opérations portant sur le logement, son articulation avec les espaces publics, les aménagements et les équipements publics et associatifs structurants ou de proximité, la gestion urbaine de proximité, le développement économique et commercial, et dépassent la simple approche d'embellissement ou la juxtaposition d'interventions ponctuelles.

Les projets doivent répondre à trois grands objectifs : assurer la diversité de l'habitat, la mixité sociale et le développement durable des quartiers.

Au regard de ces objectifs, la région Centre a adopté dès juillet 2004 un cadre d'intervention joint en annexe précisant les modalités de participation au titre du PNRU autour des priorités suivantes :

- l'inscription du programme dans les stratégies résidentielles : en cohérence avec le PLH et avec une attention particulière portée à la reconstruction de l'offre de logements sociaux au regard des démolitions réalisées tant en termes de taille que de niveau de loyer
- la prise en compte d'un habitat durable : principes de déconstruction, gestion de l'eau, gestion de l'énergie...
- l'association en continu des habitants, notamment en ce qui concerne les conditions d'implantation et de fonctionnement des services publics et de la gestion urbaine de proximité
- la définition du potentiel économique des quartiers, par une action partenariale avec les acteurs locaux de l'emploi et de l'économie

Les signataires veilleront à la cohérence des projets de rénovation urbaine avec les autres politiques locales : les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), la politique de la ville telle qu'elle sera déclinée dans les Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS).

Par ailleurs, au regard des problématiques traitées (habitat, transport, urbanisme, économie ...), les projets de rénovation urbaine sont partis intégrantes des dynamiques de territoriales dépassant le strict périmètre des quartiers concernés. Dans cette logique, ces projets s'inscrivent principalement dans le cadre des politiques contractuelles territoriales du Conseil régional : contrats régionaux d'agglomération, contrats régionaux de villes moyennes, contrats régionaux de pays.

## Article 2 : LES TERRITOIRES ELIGIBLES

L'article 6 de la loi du 1er août 2003 prévoit que le Programme National de Rénovation Urbaine porte sur les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune, ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues.

Les quartiers éligibles à ce titre en région Centre sont les suivants :

Quartiers prioritaires au niveau national :

- Blois -Croix Chevallier -Kennedy
- Bourges - Gibjons, Chancellerie, Turly, Barbottes, Aéroport
- Dreux -plateau sud-est ; Vernouillet -les Vauvettes
- Tours-Sanitas -Europe, Fontaines Joué-les-Tours -Rabière ; St-Pierre-des-Corps -Rabaterie ;
- Orléans -la Source



Quartiers supplémentaires (conseil d'administration de l'ANRU du 12 juillet 2006) :

- Orléans -Argonne
- St-Jean-de-la-Ruelle -Salmoneries
- Montargis – Cités ; Châlette-sur-Loing -Kennedy -Château Blanc
- Vierzon - Colombier, Henri Sellier
- Chartres -Beaulieu
- Lucé -Bruxelles
- Châteaudun -Beauvoir
- Châteauroux -Fonchoir, St Jean, Vaugirard, Cré

Quartiers à traiter sur enveloppe déconcentrée en opérations isolées :

- Dreux – Les Bâtes
- Dreux – Bergeronnettes, Aubépines, Prod'homme
- Châteauroux – Beaulieu
- La Riche – Niqueux Bruère
- Amboise – La Verrerie
- Romorantin – St Marc
- Vendôme – Les Rottes
- Pithiviers – St Aignan
- Pithiviers – Quartiers Nord
- Vierzon-Clos du Roy

Les opérations sont représentées sur la carte annexée à la convention.

Les signataires de la présente convention s'engagent à prendre en compte ces priorités territoriales, chacun suivant ses règles d'intervention.

### **Article 3 : LE DEVELOPPEMENT DURABLE, UNE PRIORITE COMMUNE**

L'Etat, la Région et l'ANRU considèrent ensemble qu'une opération de rénovation urbaine est en soi un acte majeur de développement durable, à envisager sous les angles de l'équité sociale, de l'efficacité économique et de respect de l'environnement. Les principes méthodologiques du développement durable (participation/concertation, évaluation/amélioration continue) devront guider l'élaboration et la mise en œuvre des projets.

Dans ce cadre, les partenaires conviennent d'encourager la qualité urbaine et environnementale des opérations, notamment en favorisant le développement d'un habitat durable en termes de conception, d'usage et de coût global. Une attention particulière sera portée aux initiatives concourant à la diminution des charges supportées par les locataires dans le domaine énergétique et à la gestion de l'eau.

#### Article 4 : LES MOYENS MOBILISÉS PAR LES PARTENAIRES POUR LE FINANCEMENT DES PROGRAMMES CONCERNANT LES QUARTIERS PRIORITAIRES ET LES QUARTIERS SUPPLÉMENTAIRES

L'ambition du Programme National pour la Rénovation Urbaine pourrait conduire dans la région Centre à soutenir des projets globaux de rénovation urbaine (quartiers prioritaires, quartiers supplémentaires) correspondant à un investissement global de l'ordre de 1 407,1 millions d'euros dont 958 millions d'euros au titre des seuls quartiers prioritaires.

L'ANRU s'est engagée à subventionner les projets déjà signés, d'une part des quartiers prioritaires à hauteur de 256,97 millions d'euros, et d'autre part des quartiers supplémentaires à hauteur de 24,47 millions d'euros. S'agissant des avenants à venir concernant les quartiers prioritaires et des conventions à venir concernant les quartiers supplémentaires, elle apportera une subvention de 101,5 millions d'euros, montant maximal. Ainsi, les crédits que l'ANRU réserve pour les projets en région Centre, éligibles à une convention pluriannuelle, s'élèvent à 382,9 millions d'euros.

Il est précisé que la part de l'État dans les financements de l'ANRU représente 45 à 50 %.

La Région Centre s'engage par la présente convention à financer, à hauteur de 98,8 millions d'euros maximum, les programmes de rénovation urbaine des quartiers prioritaires et leurs avenants, et des quartiers supplémentaires, soit 7% du coût global de ces programmes.

Compte tenu des engagements financiers déjà consentis par la Région Centre (36,453 millions d'euros) au titre des conventions déjà signées, sa participation au titre des nouveaux programmes régionaux de rénovation urbaine et de leurs avenants s'élèvera à 62,35 millions d'euros maximum. Son intervention portera sur des opérations éligibles à la fois aux dispositifs ANRU et à ceux de la Région Centre. Les financements de la Région prévus dans les conventions particulières déjà signées ne seront pas modifiés.

Sur cette base, l'État, l'ANRU et le Conseil régional conviennent donc de mobiliser leurs moyens sur la période 2007-2013, selon le tableau figurant en annexe n°1 sans modifier les engagements déjà signés et indiquant la subvention maximale pour chacun des sites.

L'ANRU s'engage à soutenir les projets de rénovation urbaine des quartiers identifiés à l'article 2, en fonction des dossiers proposés et de leur qualité. Le soutien de l'ANRU sera mobilisé au fur et à mesure de l'avancement des projets, dans le cadre du Comité d'engagement et conformément aux orientations du conseil d'administration. Chaque projet fera l'objet d'une convention pluriannuelle entre les différents partenaires financiers.

Le Conseil régional s'engage à soutenir les projets présentés selon les modalités et critères définis dans le cadre de ses règlements d'intervention (annexe n°2), et notamment dans le respect de ses priorités définies en 2004, précisées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention.

Compte-tenu de la nécessité de traiter la problématique des quartiers sociaux dans le cadre d'une stratégie de développement territorial élargie, les financements régionaux seront mobilisés prioritairement dans le cadre des Contrats Régionaux d'agglomération, de ville moyenne et de pays mis en œuvre durant la période 2007-2013, soit deux générations de contrats. Ce financement régional pourra représenter jusqu'à 40 % de chacun des contrats régionaux d'agglomération, jusqu'à 80 % de chacun des contrats de ville moyenne, jusqu'à 12,5 % de chacun des contrats régionaux de pays.

Au-delà et en fonction des besoins, dans un souci de solidarité territoriale à l'échelle régionale, les crédits nécessaires feront l'objet d'un financement régional spécifique complémentaire.

La Région et l'ANRU conviennent, dans le respect de leurs politiques d'intervention, d'assurer la complémentarité de leurs interventions financières et d'optimiser les aides qu'ils apportent aux différentes opérations de rénovation urbaine, notamment en modulant leurs taux d'intervention respectifs. Les signataires soulignent que l'objectif essentiel de la présente convention est de pouvoir financer des projets globaux de rénovation urbaine au-delà des seuls cinq grands quartiers prioritaires au niveau national, auquel il convient d'ajouter le projet de Châteauroux, classé en quartier supplémentaire.

#### **Article 5 : LES MOYENS MOBILISÉS PAR LES PARTENAIRES POUR LE FINANCEMENT DES PROGRAMMES CONCERNANT LES QUARTIERS ISOLES**

L'ANRU s'engage à subventionner les programmes des quartiers isolés à hauteur de 9,6 millions d'euros maximum dans le cadre d'une enveloppe déconcentrée.

La Région Centre s'engage, par la présente convention à financer ces programmes à hauteur de 2,47 millions d'euros maximum, non compris dans l'enveloppe de 98,8 millions d'euros visée à l'article 4, réservée pour les conventions pluriannuelles. La participation financière de la Région sera mobilisée selon les modalités définies à l'article 4.

#### **Article 6 : LE COMITÉ RÉGIONAL DE SUIVI DE LA CONVENTION**

L'État et la Région décident la création d'un comité régional de suivi du programme de rénovation urbaine en région Centre. Il associera les principaux partenaires concernés par la rénovation urbaine : le préfet de la région Centre, le directeur général de l'ANRU et les délégués territoriaux de l'Agence, le président du conseil régional, ou leurs représentants.

Ce comité aura vocation à suivre l'avancement des projets pour mieux coordonner l'effort des différents pouvoirs publics en vue de la réalisation du PNRU. Il constituera en outre un lieu de facilitation et d'échange de pratiques et d'expériences. Il se réunira deux fois par an.

Les réunions du comité régional de suivi de la convention seront préparées conjointement par les services de la direction régionale de l'équipement et les services du conseil régional.

#### **Article 7 : MODALITÉS DE PRÉPARATION ET DE VALIDATION LOCALE ET DE SUIVI DES PROJETS RELEVANT DE LA PRÉSENTE CONVENTION**

Les signataires de la présente convention rappellent que les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale sont les porteurs des projets de rénovation urbaine. Pour chaque projet, le plan de financement fera apparaître la part apportée par les partenaires locaux, l'ANRU, l'État, les fonds européens et la Région.

Les services du Conseil régional sont associés à la préparation des projets. Ceux-ci sont présentés, en conformité avec les principes de la présente convention-cadre, aux instances territoriales de partenariat auxquelles la Région est associée. Le dossier, avec l'avis du préfet de département et avis de la Région, est présenté à l'ANRU qui statue sur le projet et son plan de financement.

Le président du Conseil régional ou son représentant participe aux présentations lors du comité d'engagement des dossiers concernés par cette convention.

Les services du Conseil régional et du délégué territorial de l'ANRU sont invités aux revues de projets régulières initiées par les porteurs de projet pour examiner l'état d'avancement des projets.

La Région et l'ANRU conviennent de demander aux porteurs de projet d'être associés à toute action de communication lors de la mise en oeuvre des opérations. Une clause spécifiant ce point sera intégrée dans les conventions concernant chaque site.

**Article 8 : DURÉE - RENOUELEMENT - RÉILIATION**

La présente convention est établie pour la période 2007-2013. Elle fera l'objet d'un bilan à mi-parcours en 2010. Elle pourra être complétée par voie d'avenant si nécessaire.

Fait à Orléans, le **22 MARS 2007**

le Préfet de la région Centre

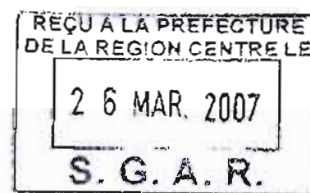
  
Jean-Michel BÉRARD

le Président du Conseil régional

  
Michel SAPIN

le Directeur Général de l'ANRU

  
Philippe VAN de MAELE



N° 1678

## ANNEXE 1

**AVERTISSEMENT:** cette simulation se situe dans le cadre d'un objectif de montant cible total de travaux de 1407,175 M€, compatible avec les ressources financières dont dispose l'agence. Les chiffres indiqués sont des maxima pour la Région et les fourchettes indicatives pour l'ANRU correspondant aux projets non encore signés. Ces chiffres peuvent varier ainsi en fonction de la qualité des projets et de leur réalisme en terme d'échéancier de réalisation..

Quartiers conventionnés	Communes	Montant des travaux	ANRU	Région Centre	%
Quartiers prioritaires	Orléans La Source	143,052	43,853	4,953	3,4 %
	Dreux/ Vernouillet	115,656	44,497	2,486	2,1 %
	Bourges	287,448	111,047	13,525	4,7 %
	Blois	142,112	40,386	3,71	2,6 %
	Tours/ Joué/ St Pierre	55,095	17,184	4,707	8,5 %
	<b>S/TOTAL Q.Prioritaires</b>	<b>743,363</b>	<b>256,967</b>	<b>29,381</b>	<b>4 %</b>
quartiers supplémentaires	Châteauroux	86,503	24,469	7,072	8,18%
	<b>TOTAL conventionné</b>	<b>829,866</b>	<b>281,436</b>	<b>36,453</b>	<b>4,39%</b>

quartiers supplémentaires non conventionnés	Montargis/ Chalette	52	8,3/11	5,616	10,80%
	Chartres	117,309	23,4	12,669	10,80%
	Vierzon	36	5,8/10	3,888	10,80%
	Chateaudun	52	8,3/11	5,616	10,80%
	Orléans	58	9,3/14	6,264	10,80%
	Saint Jean de la Ruelle	13	2/4	1,404	10,80%
	Lucé	34	5,5/8	3,672	10,80%
	<b>S/TOTAL Q.Supplémentaires</b>	<b>362,31</b>	<b>62,6/81,4</b>	<b>39,129</b>	

avenants	Tours	64	12,8/15	6,912	10,80%
	Blois	110	18,7/23	11,880	10,80%
	Dreux/Vernouillet	41	7,4/17	4,428	10,80%
	<b>S/TOTAL avenants</b>	<b>215</b>	<b>38,9/55</b>	<b>23,220</b>	<b>10,8 %</b>

<b>S/TOTAL: QS + Avenant</b>	<b>577,31</b>	<b>101,4/136,4</b>	<b>62,349</b>	
------------------------------	---------------	--------------------	---------------	--

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1407,175</b>	<b>383/418</b>	<b>98,802</b>	<b>7%</b>
----------------------	-----------------	----------------	---------------	-----------





## ANNEXE 2

### **Modalités de participation de la Région en matière de politique de la ville : Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)**

Considérant la loi 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et rénovation urbaine, incitant les communes à engager des programmes de rénovation urbaine sur les quartiers classés en zone urbaine sensible, la Commission Permanente du Conseil régional réunie le **9 juillet 2004** à ORLEANS, a adopté le cadre d'intervention régional en accompagnement du PNRU.

#### **Le cadre d'intervention régional repose sur :**

**1°- des principes directeurs qui permettent d'appréhender la prise en considération d'un programme PNRU au regard des priorités régionales :**

##### **1/ L'inscription du programme dans des stratégies résidentielles**

Il est essentiel que les programmes de démolition, quand ils se posent, soient compensés par une offre équivalente. Ils devront intégrer l'ensemble des impacts attendus au regard d'une stratégie de l'habitat définie préalablement à l'échelle de l'agglomération.

La référence aux objectifs d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), aux conclusions actualisées et dépassant le cadre de l'intention en engageant les communes de l'agglomération à participer à l'effort de mixité spatiale, est nécessaire.

Pour définir sa participation au Programme de Rénovation Urbaine, la Région appréciera :

- la conformité du projet au PLH dans ses objectifs quantitatifs et qualitatifs (notamment pour la répartition spatiale au sein de l'agglomération des logements sociaux),
- la reconstitution de l'offre de logements en termes de taille et de niveau de loyer, en premier lieu pour les habitants des quartiers concernés,
- la possibilité de rester dans leur quartier pour les habitants qui le souhaitent.

## 2/ La prise en compte d'un habitat durable

Pour permettre à la Région d'apprécier la prise en compte globale des principes de construction durable, le programme de rénovation urbaine précisera les modalités suivantes concernant :

- la mise en œuvre de technique de déconstruction permettant une optimisation des coûts ainsi qu'une meilleure gestion des déchets,
- la réalisation d'audits énergétiques préalables (chauffage et production d'eau chaude solaire) pour entraîner une diminution des charges du locataire à l'occasion des programmes de construction et de réhabilitation de logements sociaux ou de tout autre équipement.
- les dispositions prises pour la gestion de l'eau.

## 3/ De la concertation à l'association des habitants à la gestion de proximité

Il convient de dépasser la simple concertation pour s'engager dans une association en continu avec les habitants.

Les conditions d'implantation et de fonctionnement des services publics, de la gestion urbaine de proximité, doivent faire l'objet d'association régulière avec les habitants afin de les impliquer dans la vie sociale du quartier.

Pour permettre à la Région d'apprécier la prise en compte globale de ces principes, le programme de rénovation urbaine précisera les modalités de mise en œuvre des points suivants concernant :

- la convention de gestion urbaine de proximité,
- les actions et les structures de suivi permettant une association effective des habitants à l'évolution de leur quartier et à l'amélioration des services publics qui y sont présents.

## 4/ Définir le potentiel économique de ces quartiers

Il apparaît nécessaire que les acteurs économiques s'impliquent dans les quartiers. Le PNRU doit favoriser le développement d'activités, en apportant des conditions favorables à l'implantation d'entreprises grâce à une action partenariale avec les acteurs locaux de l'emploi et de l'économie : meilleure sécurité des biens et des personnes, meilleure accessibilité, image du quartier plus positive, mixité sociale et diversité des pouvoirs d'achat, mise en place d'une gestion urbaine de proximité.

La Région sera attentive à la prise en considération de la problématique du développement économique des quartiers concernés dans le programme de rénovation urbaine, au travers des études et des réflexions préalables qui seront menées et des actions concrètes qui seront prévues.



## **2° - des modalités d'intervention de la Région dans les programmes de rénovation urbaine, dans le respect des principes directeurs adoptés :**

### 1) Concernant les démolitions

Il importe que les subventions de l'ANRU soient prioritairement mobilisées, la Région n'ayant pas vocation à se substituer à cet organisme.

Dans ce sens, la Région ne participera, dans le cadre des contrats régionaux d'agglomération qu'exceptionnellement aux démolitions et appréciera la mobilisation financière de l'ensemble des partenaires pour déterminer sa participation.

Par ailleurs, seules les opérations de démolition utilisant les procédés de la déconstruction pourront bénéficier d'un financement régional.

### 2) Construction de logements sociaux

La Région interviendra dans les contrats d'agglomération, en participant à un fonds géré à l'échelle de l'agglomération.

L'intervention de la Région sera réservée aux opérations menées dans le cadre du PLH qui ne bénéficient pas des financements de l'ANRU et qui ne sont pas initiées par La Foncière.

Pour bénéficier d'un financement régional, le maître d'ouvrage transmettra à la Région avec son dossier de demande de subvention l'audit énergétique de son projet et les dispositions prises pour la gestion de l'eau.

### 3) Réhabilitations

La Région n'interviendra plus sur les opérations de réhabilitations puisque des crédits nouveaux proviennent de l'ANRU, et que, par ailleurs, un certain nombre d'organismes HLM ont un protocole avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) ouvrant droit à des aides financières majorées.

La Région ne financera pas l'installation d'ascenseurs (article 27-2) dans les sites en PNRU lorsque cette installation s'inscrit dans un programme de réhabilitation globale d'un bâtiment bénéficiant de subventions de l'ANRU.

Pour bénéficier d'un financement régional, le maître d'ouvrage transmettra à la Région avec son dossier de demande de subvention l'audit énergétique de son projet.

### 4) Aménagements urbains

#### *. Voiries et réseaux*

Dans les quartiers situés dans le périmètre d'un PNRU, la Région participera au réaménagement et à la réalisation des voiries structurantes. Elle n'interviendra pas sur les voiries de dessertes infra-îlots et des immeubles, à l'exception des opérations alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle (réseaux cyclables, cheminements piétonniers ...).

### *. Espaces publics et équipements*

Sont éligibles au financement régional les résidentialisations (sous réserve qu'il n'y ait pas de transfert de charges substantiel au détriment des locataires), les aménagements d'espaces publics et les équipements publics, notamment ceux dont le rayonnement dépasse le quartier.

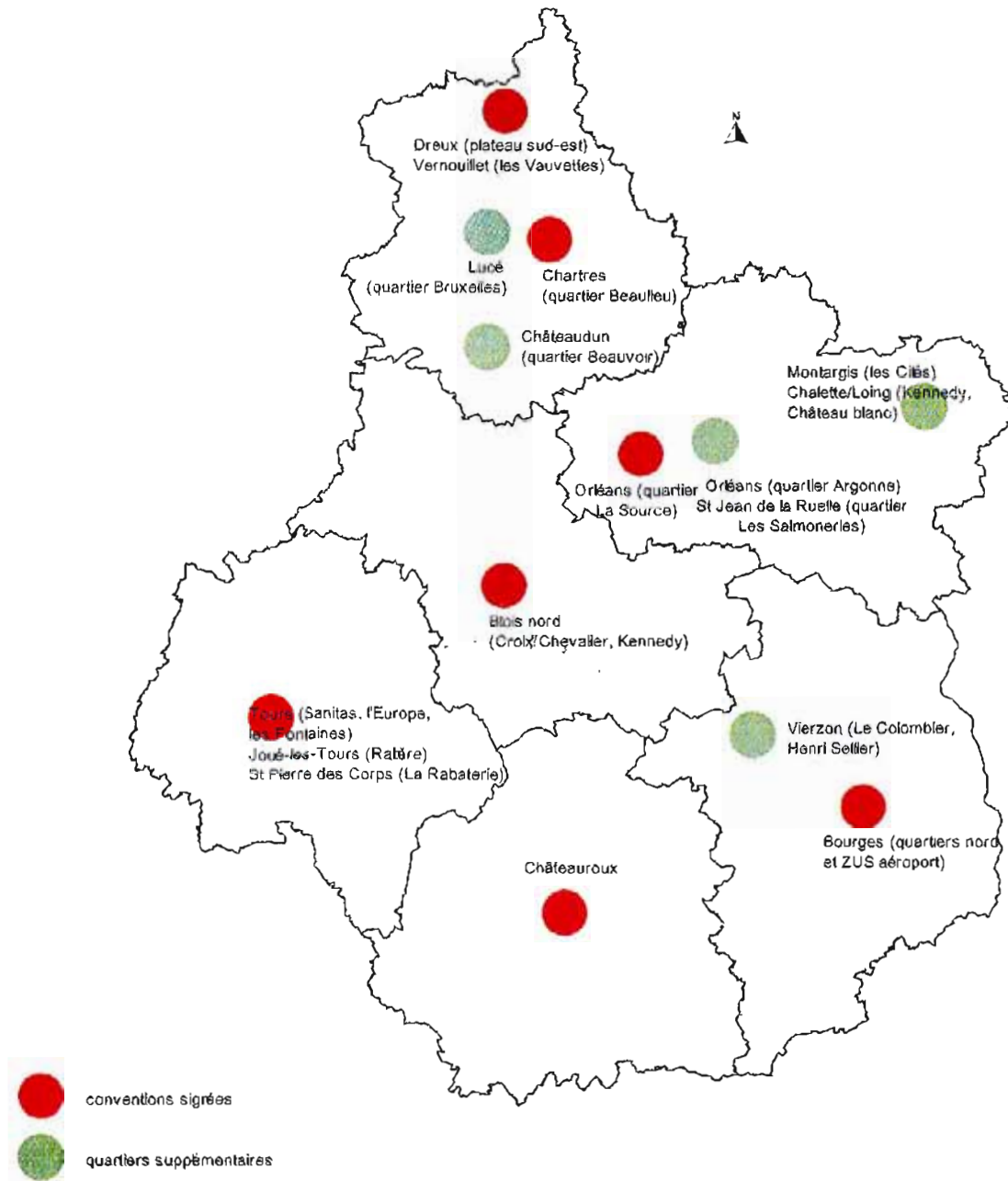
L'attention portée par la Région à la politique de gestion urbaine de proximité est réaffirmée. Celle-ci prendra notamment en compte le tri des déchets, les collectes de monstres, l'entretien des espaces verts et des parties communes des immeubles et sera financée dans le cadre de l'article 27-1 du CPER.

Une attention particulière sera portée aux mesures d'information et de sensibilisation.

En ce qui concerne la réalisation d'équipements publics, le maître d'ouvrage transmettra à la Région avec son dossier de demande de subvention l'audit énergétique de son projet.



## Localisation des programmes de rénovation urbaine en région Centre au 1er mars 2007



©DRE Centre - SHC (01/03/2007)

©IGN BD Carthage © MAJ 2004  
mars 2007

Ressources, territoires et habitats  
Énergie et climat  
Prévention des risques  
Développement durable  
Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
5 avenue Buffon - BP 6407 - 45067 Orléans cedex 2  
Tél. 02 36 17 45 92  
Fax. 02 36 17 41 01

