

Renouvellement Urbain - Quartier Orchamps / Palente : Îlot Scarembert - Quartier Montrapon : Îlot Bouloie

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La Ville a copiloté avec la SAFC, maître d'ouvrage, les projets de renouvellement urbain de l'îlot Bouloie à Montrapon et de l'îlot Scarembert dans le quartier Orchamps/Palente.

Cette codirection s'est effectuée dans le cadre d'un groupe de pilotage composé de l'État, du Conseil Régional, du Conseil Général, de la CAGB, de la Caisse des Dépôts et Consignations, du Comité Régional du Logement et du Comité Syndical du Cadre de Vie.

Ce groupe de pilotage a validé les projets étudiés sur les bases d'un diagnostic social et urbain, par les architectes urbanistes retenus sur ces sites.

Les projets de Renouvellement Urbain proposés sur les îlots Scarembert et Bouloie sont dans la continuité du travail réalisé dans le cadre du Développement Social des Quartiers (DSQ), depuis les années 1980, et figurent dans le Contrat de Ville, sans toutefois avoir été retenus comme quartiers prioritaires dans le dossier ORU. Sur dix années, hors réhabilitation, environ 200 logements ont été démolis et reconstruits sur ces deux quartiers.

La Ville a jusqu'à présent accompagné les opérations par un fort engagement, dans la réalisation des espaces publics (rues, place de Coubertin, place des Tilleuls, etc.) et des équipements publics (MPT, Bibliothèque Centre social de Montrapon, Galerie associative sur Orchamps - Palente).

Les objectifs poursuivis en accord avec la SAFC doivent prolonger la démarche d'adaptation de ces quartiers à l'évolution de la cité. Le travail engagé dans cette nouvelle phase doit toujours répondre :

- aux besoins et à la volonté de diversification de l'habitat (petits collectifs, habitat intermédiaire et maison de ville) ;
- à la création d'un parcours résidentiel dans le parc de logement social ;
- au double objectif social de reloger sur place les familles qui le souhaitent, et apporter des solutions pour les personnes âgées, à mobilité réduite, les grandes familles et de rajeunir la population de ces quartiers vieillissant par l'apport de nouveaux ménages (mixité sociale) ;
- à la volonté de développer des activités rendant service à la population et ouvrant le quartier sur la ville ;
- à la mise en œuvre de projets urbains qualifiant :
 - . renforcement du changement d'image ;
 - . confortement de la structure urbaine et des centralités ;
 - . création d'espaces à vivre ;
 - . organisation des circulations avec renforcement de la sécurité des piétons.

Plus précisément, sur les deux îlots concernés, Bouloie et Scarembert, il est proposé de réaliser les programmes suivants :

Ilot Bouloie - Quartier de Montrapon

Sur un îlot de 160 logements, la SAFC se propose de démolir 100 logements (2,5 immeubles) et d'en construire une soixantaine sous forme d'habitat intermédiaire, de maisons de ville et d'un petit collectif équipé d'un ascenseur (accueil des personnes âgées, etc.). Ce programme est complété par 40 logements en construction sur l'îlot Montboucons, se substituant à 30 logements démolis.

Pour ce qui est des activités, un programme de 2 000 m² de bureaux est envisagé à l'angle du bâtiment Nord avec la rue de l'Épitaphe.

Cette reconfiguration permettra, en répondant à la problématique sociale, de compléter en bordure du Boulevard, le projet urbain engagé au Sud par la réalisation de la place de Coubertin :

- de conforter l'accroche sur le Boulevard, par la réalisation d'un programme tertiaire,
- de constituer un accès urbain structuré, en accompagnement du centre social, en direction de la technopole TEMIS et du campus de la Bouloie,
- de mettre en œuvre une architecture contemporaine introduisant «TEMIS», et répondant aux besoins des habitants,
- de sécuriser le déplacement des piétons vers le «passage inférieur», en direction de la place de Coubertin.

Ilot Scarembert - Quartier Orchamps/Palente

Sur un îlot de 200 logements, la SAFC se propose de démolir 120 logements (3 immeubles), dont un seul est partiellement occupé. En contrepartie, elle se propose d'en reconstruire 70 à 80, sous forme de maisons de ville, d'habitat intermédiaire et d'un petit collectif avec ascenseur. Un mixage locatif-accession à la propriété est envisagé.

Les nouvelles activités intégrées en pied d'immeuble représentent environ 500 m² répartis le long de la rue Chopin, jusqu'à l'angle de la rue des Cras.

Ce programme s'intègre dans un projet urbain déjà engagé sur la place des Tilleuls, sur le secteur Berlioz - Debussy et sur les pourtours de la rue Chopin. Il permettra donc de :

- construire une «façade» sur la rue Chopin en y intégrant «une ponctuation» d'activités complémentaires à celles existantes et donnant un attrait urbain aux déplacements Nord/Sud,
- réaliser des immeubles dont l'architecture et la volumétrie s'inscrivent dans la mixité «pavillonnaire-collectif» du quartier, en offrant aux habitants des modèles d'habitats diversifiés,
- sécuriser les déplacements des piétons, principalement en direction du groupe scolaire Jean Zay.

Les projets concernant les deux îlots Bouloie / Scarembert ont été présentés par la Ville et la SAFC aux Commissions d'Urbanisme des deux Conseils de Quartiers en décembre 2002, et à ces deux Conseils de Quartiers ouverts aux habitants du quartier et des îlots concernés au mois d'avril de cette année.

La SAFC poursuit la concertation avec les habitants afin d'engager les opérations sur 2003 pour les démolitions, et 2004 pour les constructions. Elle prévoit une exposition des projets dans chacun des deux quartiers.

Comme elle l'a fait sur les précédents projets de réhabilitation, la Ville de Besançon prolongera son intervention de requalification des voies publiques desservant les îlots concernés, soit environ 0,50 M€ sur Scarembert et environ 0,3 M€ sur Bouloie, ces financements étant pris sur les tranches annuelles d'investissement.

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver les projets exposés sur les îlots Bouloie et Scarembert,
- donner son accord à la SAFC pour la démolition des immeubles, et pour le remboursement anticipé des prêts grevant ces immeubles pour lesquels la Ville s'était portée garante :

Pour l'opération Scarembert :

- 1 à 4 rue Chopin
- 1 à 4 rue Scarembert
- 5 à 8 rue Scarembert

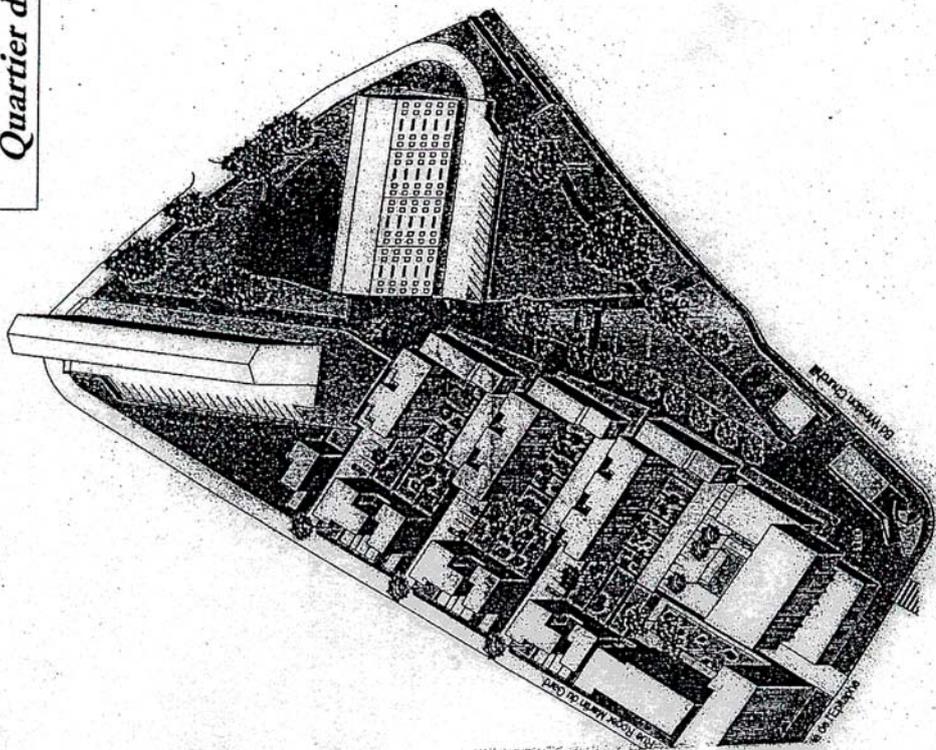
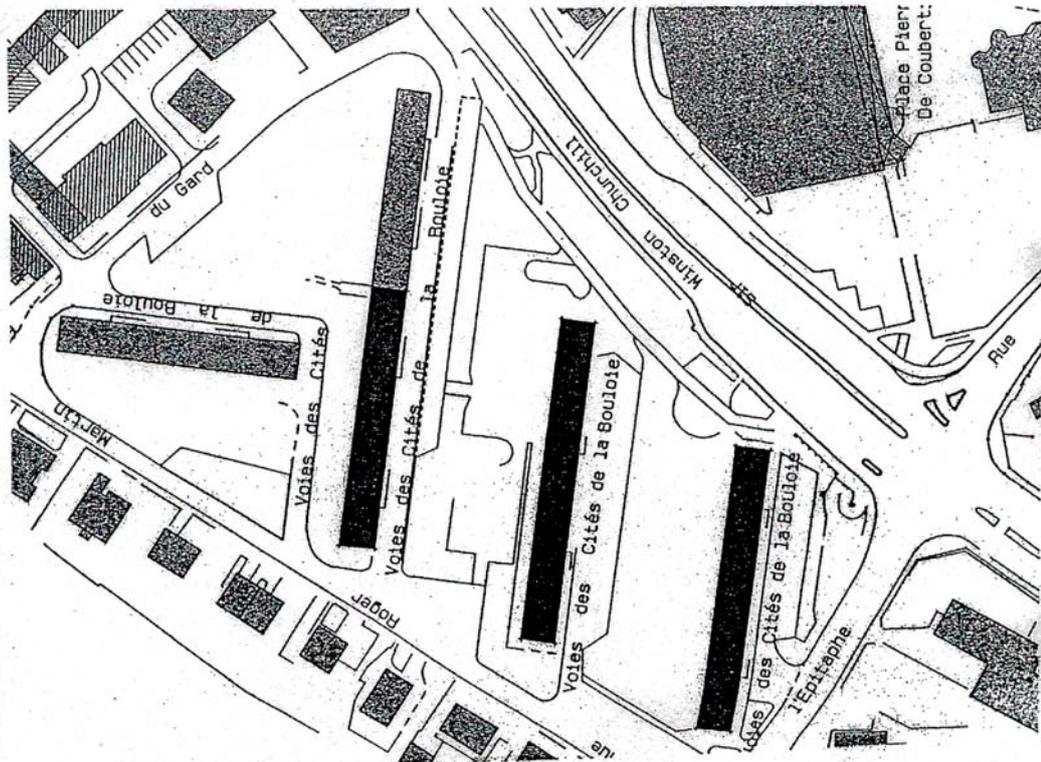
Pour l'opération Bouloie :

- 1 à 3 Cité de la Bouloie
- 4 à 6 Cité de la Bouloie
- 7 à 10 Cité de la Bouloie

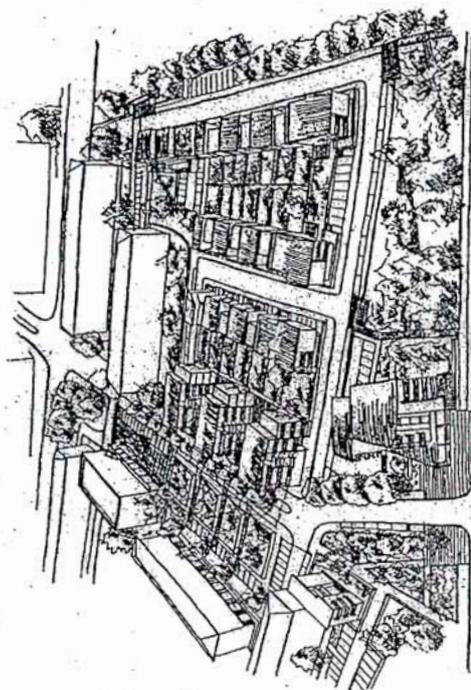
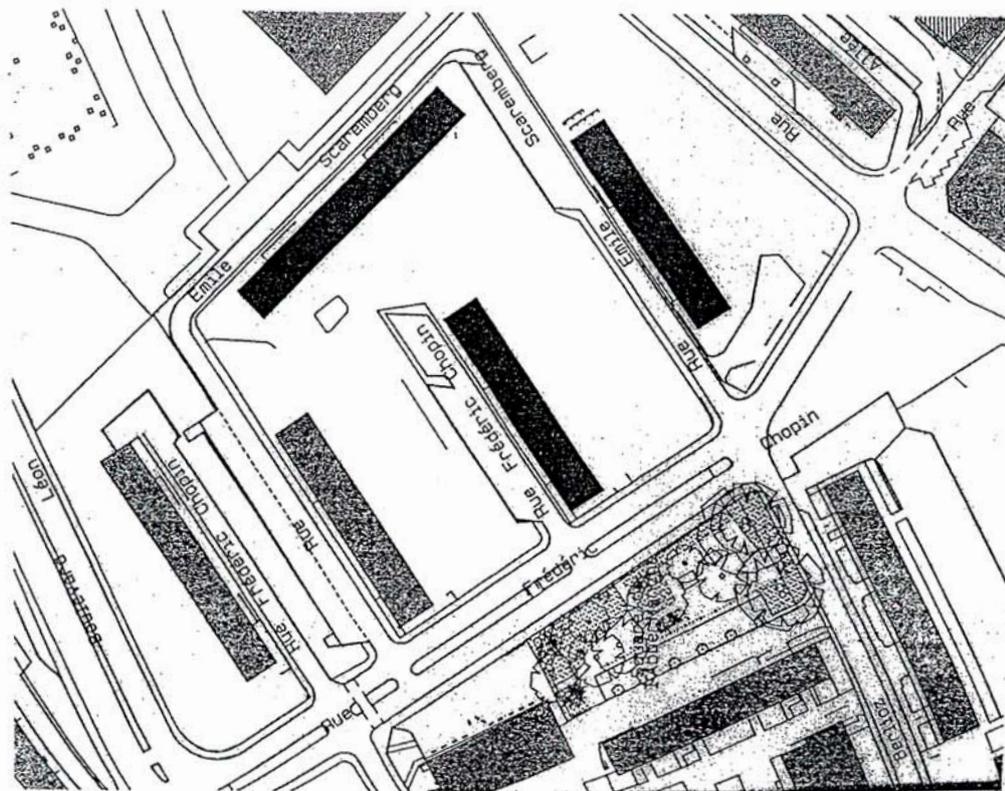
- donner son accord pour la requalification par la Ville des voies publiques pour un montant d'environ 0,8 M€ sur les deux sites (0,3 M€ Bouloie - 0,5 M€ Scarembert), à prendre sur les tranches annuelles de travaux de voirie,

- autoriser M. le Maire à solliciter les subventions auprès des partenaires du Contrat de Ville (État, Région, Département) et du SYDED pour les travaux d'enfouissement du réseau et d'éclairage public.

Îlot Bouloie
Quartier de Montrapon



Îlot Scaremberg
Quartier Orchamps/Palente



«**M. LE MAIRE** : On a déjà parlé de l'îlot Scaremberg et de l'îlot Bouloie. Sur Scaremberg ça avance bien, sur la Bouloie aussi et il suffit de passer sur le boulevard pour le voir. C'est avec la SAFC que nous réalisons ces projets, vous le savez, c'est un très bon partenaire. Nous avons mené des réunions avec la SAFC sur Scaremberg et sur Bouloie, une grande opération de concertation. Nous avons émis un certain nombre de remarques concernant entre autres les problèmes de parking et autres, je pense que ce sera pris en compte, donc je me félicite du partenariat que nous avons avec la SAFC.

M. Michel LOYAT : Le rapport est complet donc je n'y reviendrai pas mais je crois qu'il est utile de passer quelques vues qui permettent de mesurer le changement qui aura lieu sur ces deux îlots puisque nous sommes à un stade qui nous permet de préfigurer effectivement la diversification et l'amélioration de l'habitat. Ici vous situez bien l'îlot Bouloie, en face de la MPT Montrapon, de l'autre côté du boulevard. Vous avez là 4 bâtiments, ce qui représente je crois 160 logements et en hachuré ce sont les bâtiments ou les parties de bâtiments qui vont être déconstruits pour employer le bon terme. Vous avez le boulevard, la rue de l'Épitaphe, le passage souterrain qui permet de bien relier, un passage de qualité, le pôle de centralité avec le centre commercial, la MPT de Montrapon, etc. je crois qu'il est important de dire qu'il s'agit d'un îlot bien situé dans le quartier qui confortera d'ailleurs ce centre à la fois commercial et d'équipements publics.

Nous pouvons passer maintenant à ce qui va changer, donc ce que vous avez en rouge ce sont des maisons de ville, ce qui illustre bien cette diversification de l'habitat, en bleu ces R+2, c'est la rue Martin du Gard où c'est travaillé de telle sorte que cela complète bien l'habitat qui est de l'autre côté de la rue. Vous avez dans l'angle de la rue de l'Épitaphe un bâtiment, un petit collectif qui sera particulièrement adapté pour les personnes âgées ou personnes ayant des problèmes de mobilité, ce n'est pas un foyer logement mais ce sont des logements avec des adaptations qui facilitent la vie effectivement de ces personnes et qui correspondent à une tendance que l'on constate sur ce quartier qui est le vieillissement de la population. Et puis en jaune c'est un programme d'activités, des bureaux enfin ce n'est pas encore complètement finalisé, mais cela permet également, ce n'est bien sûr pas l'objectif premier, de faire aussi un mur d'une certaine façon par rapport au bruit. Là où il y a le plus de bruit, l'habitat est un peu en retrait par rapport au boulevard.

M. LE MAIRE : C'est vraiment un bon exemple de la mixité, il y a de la maison de ville, du collectif adapté, des zones d'activités. Nous avons d'ailleurs demandé à la SAFC qui va l'entendre à nouveau ce soir, de réfléchir avec nos services au problème d'accès à ce que l'on appelle Le Petit Dépanneur parce qu'il y a sur le boulevard de grandes difficultés en terme d'accès.

M. Michel LOYAT : Ce projet, c'est indiqué dans le rapport mais je tiens à le souligner, a été présenté à la fois au conseil de quartier et en réunion publique en présence du Maire, bien sûr de la SAFC qui est maître d'ouvrage et il a été bien accueilli. C'est le moins qu'on puisse dire sachant que là aussi la clé c'est le relogement et la SAFC fait cela de manière très très fine.

Pour l'îlot Scaremberg, nous avons la même philosophie. C'est un îlot qui est situé le long de la rue Chopin, du boulevard et rue des Cras. Ce sont 5 bâtiments, soit 200 logements et la déconstruction concernera 120 logements sachant d'ailleurs qu'il y a déjà 2 bâtiments qui sont vides et murés depuis plusieurs années. Donc c'est une réalisation qui est très attendue. Là encore c'est à proximité d'un centre de quartier à la fois en terme d'équipements, de commerces, je pense à la place des Tilleuls mais également d'équipements scolaires où il y a collèges, lycées, écoles. Nous aurons des maisons de ville, donc là encore diversification de l'habitat sachant qu'il y a 2 bâtiments qui demeurent. Le long de la rue Chopin, pour lui donner un côté structuré de façades, c'est du petit collectif avec d'ailleurs un peu

d'activités en pied d'immeubles et puis dans l'angle, il y aura un petit collectif pour des personnes âgées ou des personnes ayant des problèmes de mobilité. Donc on retrouve bien je dirais les problématiques que l'on avait vues pour l'Ilot Bouloie. On a une illustration qui montre bien le changement. Cela a l'intérêt également de relier davantage Orchamps et Palente car il y a encore des coupures parfois psychologiques.

Mme Nicole WEINMAN : Monsieur le Maire, je voulais simplement vous rappeler que nous n'avons pas voté le point précédent.

M. LE MAIRE : Si, j'ai demandé s'il n'y avait pas d'opposition. Pour que les choses soient claires, sur une opération aussi importante, on ne va pas courir le risque d'un recours. Pour moi on l'a fait mais peut-être que dans l'enthousiasme... je suis tellement peu habitué aux compliments de l'opposition que j'ai été ému mais on le refera pour que les choses soient claires.

M. Michel LOYAT : J'avais oublié de dire que pour Scaremberg, ce projet est lauréat pour les normes HQE.

M. LE MAIRE : En plus c'est un projet développement durable !

Mme Paulette GUINCHARD-KUNSTLER : Une question et une remarque. La question : il me semble qu'il y avait une demande des Compagnons du Devoir de trouver une place là au milieu. Je sais que ce n'est pas aussi facile que cela mais ça serait quand même bien car ce serait un vrai lien d'activité, y compris en terme professionnel, intelligent. Je pense que c'est vraiment un dossier qui mériterait d'être creusé.

Ma remarque : Jean-Louis a précisé au début que la SAFC, sur ces deux dossiers mais pas uniquement j'ai envie de dire, a fait du bon travail, parfois sans faire de bruit, a réhabilité, et je l'ai mesuré sur les Orchamps. J'aimerais mettre le point sur quelque chose qui est d'un niveau très novateur, c'est ces petits immeubles adaptés aux handicaps. Je peux vous assurer que la création de ces deux immeubles, que ce soit sur la Bouloie, ou sur les Orchamps, correspond sûrement à ce qui sera développé dans les années à venir pour les personnes handicapées qui veulent maintenant vivre chez elles ou les personnes âgées dépendantes parce que, en particulier pour Palente, comme ils seront tout près du foyer logement, ils pourront utiliser un certain nombre de services. Je tiens à insister sur ce point parce que je crois qu'il faudra sûrement que dans l'ensemble de nos opérations maintenant, on ne réfléchisse pas uniquement aux bâtiments mais au lien du bâtiment qui va accueillir des gens en difficulté avec les services extérieurs. Il faudra le faire à Battant pour bien utiliser les services de Bellevaux, il faudra le faire aux Tilleroyes pour bien utiliser les services du centre de soins des Tilleroyes. C'est notre capacité d'ouvrir des logements à côté des structures de soins qui nous permettra sûrement de créer des prises en charge intelligentes pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées. Je voulais mettre le doigt sur ce point-là.

M. LE MAIRE : Concernant les Compagnons du Devoir, je crois que nous en avons déjà parlé avec Vincent FUSTER. On a fait une demande à la SAFC et je crois qu'effectivement il y a plusieurs lieux d'implantation possibles là, mais aussi ailleurs. Simplement je profite du fait que des représentants de la SAFC sont là pour informer le Conseil Municipal, que nous avons demandé que dans ces différents quartiers on prenne bien en compte le problème des parkings, des places de stationnement afin d'éviter qu'un stationnement anarchique ne revoie le jour dans ces quartiers, et que d'autre part on puisse aussi prévoir dans ces projets de réaménagement -et il y avait sur cela un accord de principe de la SAFC- des

lieux de réunions, des salles, ce qu'on appelait des LCR, Locaux Communs Résidentiels, pour permettre aux habitants du quartier de se retrouver».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

M. BAUD n'a pas pris part au vote.

Récépissé préfectoral du 20 mai 2003.