

## **PRU Planoise - Programme définitif et signature de la convention partenariale**

**M. ALLEMANN, Conseiller Municipal Délégué, Rapporteur :**

### **A - HISTORIQUE ET CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET**

En 2001, la Ville de Besançon s'est portée candidate pour l'attribution d'un soutien de l'Etat aux initiatives des communes en matière d'opérations lourdes de renouvellement urbain. Ce programme national appelé Opération de Renouvellement Urbain (ORU) permettait à la Ville de solliciter un soutien financier particulier de la part de l'Etat.

Une étude «Habitat et Cadre de Vie» a été engagée en 2003, avec pour objectif de construire un programme d'action à court, moyen et long terme. Celui-ci a été soumis au Conseil Municipal en octobre 2004 qui a validé ainsi le programme de l'ORU de Planoise. Ce programme a ensuite été complété, à la demande des représentants de l'ANRU, de façon à y intégrer des actions complémentaires, dont la matérialisation de la traversée du boulevard Allende, dans le contexte de l'axe Ile de France / Cassin, un étude de programmation sur l'îlot Ouest et l'étude de faisabilité pour le désenclavement du secteur de la place de l'Europe, comprenant la déconstruction du Forum.

Cette demande a été actée par le Conseil Municipal en juillet 2005.

Dans le même temps, la Ville décidait d'engager deux des projets phares. Ceux-ci seront réalisés, en accord avec l'ANRU, au titre des opérations urgentes, ainsi que d'autres projets portés par les bailleurs sociaux.

→ Le Centre Nelson Mandela : pôle culturel et d'animation. En mars 2003, le Conseil Municipal a décidé de démarrer la phase de programmation relative à la construction d'un équipement public se composant d'une maison de quartier et d'une médiathèque. En mars 2004, le projet de l'équipe de maîtrise d'oeuvre dont le mandataire M. CHABAL, Architecte a été retenu.

→ Le Parc Urbain. En juillet 2005, le paysagiste a été retenu : Agence Territoires. Le programme du paysagiste a été présenté au conseil de quartier en juin 2006.

L'Étude Habitat et Cadre de Vie achevée en 2004, a mis en évidence, dans sa première phase de diagnostic, que Planoise se trouve dans une période charnière de son évolution. En effet, une dynamique nouvelle se met en place, provoquée par le développement des secteurs voisins (Hauts du Chazal, ZAC La Fayette, rue de Vigny...) et l'inscription en Zone Franche Urbaine et il est indispensable de la mettre à profit. Un véritable pôle d'agglomération se dessine peu à peu sur ce périmètre. Le programme de rénovation urbaine doit donc créer les conditions pour Planoise de participer à cette dynamique.

Des axes stratégiques prioritaires ont donc été définis, comme fils conducteurs dans l'élaboration du programme de rénovation urbaine :

→ L'ouverture de Planoise sur l'extérieur doit s'engager sur deux modes. D'une part, il s'agit de conforter et de renforcer l'attractivité fonctionnelle du quartier par des équipements et des services dont le rayonnement intéresse des usagers résidant en dehors du périmètre de la ZUS. D'autre part, les liaisons intérieures et avec les quartiers voisins, existants ou en développement, doivent être améliorées de façon à mettre en relation physiquement ces pôles d'attractivité avec les usagers potentiels.

→ La mixité sociale doit être maintenue et renforcée. Les moyens à mettre en oeuvre passent par la production d'un habitat diversifié sur des parcelles libérées par des déconstructions ciblées d'immeubles de logements sociaux obsolètes et marqués socialement ou spatialement.

→ L'amélioration et la sécurisation des circulations internes constituent un volet important, qui sera mené avec un programme ambitieux de liaison des pôles par des aménagements d'espaces publics à court terme et un programme de résidentialisation à moyen et long terme.

→ La mise en oeuvre d'un programme significatif de réhabilitation du parc social doit permettre d'atteindre l'objectif de la préservation et du renforcement de son attractivité, tout en maintenant les loyers dans la moyenne basse de ceux des logements sociaux de l'agglomération bisontine.

L'engagement d'un processus de rénovation urbaine susceptible d'entraîner l'évolution de Planoise s'appuie sur un projet global dont la mise en oeuvre dépassera la durée du cadre opérationnel du PRU et qui sera consolidé par des investissements lourds tels que la construction du TCSP et la réalisation du tronçon de la rocade Nord-Ouest entre la rue de Dole et Beure.

Cette stratégie en deux temps, démarrage d'opération et poursuite d'études et de réflexions stratégiques, constitue donc le cadre d'intervention pour les quinze ans à venir aussi bien pour la collectivité que pour les organismes logeurs et les partenaires.

Le Conseil Municipal du 18 mai 2006 a autorisé la signature d'un Protocole de Préfiguration de la Convention Pluriannuelle avec l'ANRU. Cette disposition nouvelle faisait suite à la délibération du conseil d'administration de l'ANRU en date du 22 février 2006, le protocole étant établi, entre le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage, l'ANRU et le Préfet du Département, en préfiguration de la «convention pluriannuelle» de rénovation urbaine à finaliser au titre de l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003.

Le protocole fixait l'engagement réciproque entre les partenaires sur le programme présenté à la réunion de travail partenariale par le délégué territorial le 14 novembre 2005 et portait l'autorisation d'engager une liste d'opérations. L'ANRU s'engageait de son côté à financer ces opérations selon les modalités prévues, dans le projet de convention.

Au terme de ce protocole, le Programme de Rénovation Urbaine a été présenté à la Réunion de Travail Partenariale de l'ANRU, par le Délégué Territorial de l'ANRU (le Préfet représenté par le Directeur Départemental de l'Équipement, M. BOUR, le 26 novembre 2007), puis a été présenté par le Maire au Comité d'Engagement de l'ANRU le 4 février 2008. Les délibérations et décisions de l'ANRU nous ont été transmises officiellement le 15 avril 2008 et le contenu du PRU de Planoise a été définitivement arrêté.

La Convention Partenariale, faisant suite au Protocole de Préfiguration comprend le programme d'actions à court terme de la Rénovation Urbaine de Planoise.

## **B - OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU PROJET ET CONTENU OPÉRATIONNEL**

Les projets qui seront mis en oeuvre dans ce cadre contractuel du Projet de Rénovation Urbaine ont fait l'objet d'un choix selon une logique privilégiant des espaces et des enjeux urbains significatifs. Ils sont déclinés en six volets prioritaires s'articulant entre eux par un objectif de renforcement d'axes majeurs et secondaires.

### **I - Volet 1**

Pôle d'animation (maison de quartier, médiathèque), équipement structurant, situé au centre de la ZUP, à proximité immédiate du Centre Commercial d'Île de France.

Équipement de quartier à vocation globale, à la fois lieu identifié de culture et d'activités variées, de services de proximité et de lieu de vie et de rencontres pour l'ensemble de la population. Ce pôle d'animation se compose d'une maison de quartier et d'une médiathèque, fonctionnant en synergie sur la base d'un projet socio-culturel ambitieux favorisant la mixité sociale et le développement des liens entre les habitants du quartier et le reste de la ville, voire de l'agglomération.

Il vise tout autant l'ouverture qui permet le rayonnement sur l'ensemble du quartier et au-delà que la proximité, gage d'appropriation par les habitants.

## II - Volet 2

Déconstructions ciblées et emblématiques, s'inscrivant dans une logique patrimoniale du point de vue des bailleurs et ouvrant des perspectives d'aménagement urbain et de renouvellement de l'habitat, le programme de 569 déconstructions proposé a été réduit par le Comité d'Engagement de l'ANRU, qui a décidé de ne pas retenir la démolition de l'immeuble de 66 logements appartenant à NEOLIA, 2 rue de Savoie.

→ 9-11 rue de Cologne (Tripode) : 94 logements, Néolia

→ 2-4-6 avenue d'Ile de France : 130 logements, Habitat 25

→ 1-3-5 rue de Cologne : 132 logements, Grand Besançon Habitat

→ Forum : 147 logements, Grand Besançon Habitat.

Les reconstructions du parc social seront réalisées, en dehors du quartier, de façon à enclencher un processus de dédensification du parc social dans le périmètre de la ZUS. 503 logements publics seront déconstruits, 15 seulement seront reconstruits sur site dans le contexte spécifique de la création d'un parc accessible et adaptable, en partenariat avec le CCAS gestionnaire du foyer logement pour personnes âgées des Hortensias et 17 en bordure du Parc Urbain, à la limite de la ZUS.

## III - Volet 3

Parc Urbain, équipement structurant au Sud de Planoise à double vocation d'espace public de proximité et support d'animations à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération.

Ce parc est conçu comme un espace unique assurant le lien entre l'urbain et la nature (réflexion intégrant la continuité avec la colline jusqu'au Doubs). Il s'ouvre aux activités physiques de plein air.

Il devient un lieu d'expression, un lieu d'accueil pour les grands événements et offre un espace détente.

Son identité et son caractère lui confèrent un rayonnement au minimum au niveau de l'agglomération.

## IV - Volet 4

Aménagement des Espaces Publics reliant les pôles principaux et les différents volets du programme du PRU : axe Ile de France / Cassin et axe Cassin / Europe / B. Russel et îlot Ouest / Hauts du Chazal.

Ce volet comprend en partie centrale l'aménagement de l'axe Ile de France Cassin, afin d'assurer la mise en relation entre la ZUP (au Nord du boulevard) et les secteurs Cassin/Europe (au Sud du boulevard). La transformation du boulevard Allende, par la réalisation d'une trémie destinée au trafic de transit, permettra une continuité des cheminements, avec une traversée sécurisée du boulevard, depuis le centre commercial d'Ile de France et le Centre Nelson Mandela vers la place Cassin, puis au-delà vers le Parc Urbain et la place de l'Europe. Cet élément du PRU a fait l'objet d'un concours de maîtrise d'œuvre, à l'issue duquel le projet et l'équipe d'architecte urbaniste ont été retenus par le Conseil Municipal lors de la séance du 22 décembre 2007.

L'ANRU était en attente, au terme du Protocole de Préfiguration, d'une étude de faisabilité sur le site du Forum (place de l'Europe) ainsi que sur l'îlot Ouest (secteur rue du Piémont/rue de Savoie).

L'étude sur le Forum avait pour objet de préciser les besoins en matière de reconstruction et les principes d'aménagements permettant le désenclavement à l'Est du secteur Europe, notamment en rendant possible un accès par la rue Bertrand Russel vers la rue Léonard de Vinci et vers le Parc Urbain.

Sur le site de l'îlot Ouest, la transformation majeure sera mise en oeuvre à partir de l'aménagement sous la rue de Dole d'une voie bus et de cheminements doux depuis les Hauts du Chazal. Des cheminements piétons seront aménagés au coeur de l'îlot, en direction du centre commercial d'Ile de France, du Centre Nelson Mandela et de la future station du TCSP.

Ces éléments de programmation ont été fournis et validés par l'ANRU.

Sur chacun des sites, un concours de maîtrise d'oeuvre sera engagé afin de permettre un choix entre des projets et des équipes de maîtrise d'oeuvre.

**L'ensemble de ces aménagements sont illustrés dans les plans annexés : schéma directeur et localisation des opérations.**

#### **V - Volet 5**

Le volet Habitat est décliné en deux axes, avec pour finalité la production d'une offre immobilière diversifiée par la construction neuve, et par la réhabilitation du parc locatif public.

**a - La construction neuve sur site** : 3 programmes sont prévus dans le périmètre du PRU pour la construction de logements neufs :

Site Tripode :

- 25 logements locatifs non conventionnés : Foncière Logement
- 30 logements en accession sociale à la propriété : NEOLIA

Site 2, 4, 6, avenue d'Ile de France :

- 45 logements locatifs non conventionnés : Foncière Logement
- 15 logements publics (PLUS et PLUS CD) : Habitat 25

Site route d'Avanne (bordure du Parc Urbain) :

- 17 logements publics (PLUS et PLAI) : SAIEMB
- 15 logements en accession sociale à la propriété : SAIEMB

#### **b - La construction neuve hors site :**

La reconstitution de l'offre locative sociale (logements financés en PLUS CD, PLUS et PLAI) est de 503 logements (équivalent au total des déconstructions) dont 434 logements à réaliser dans le temps de la convention, 69 ayant déjà été engagés pendant la durée du protocole de préfiguration ou en opération urgente.

**c - La mise en oeuvre d'un programme significatif de réhabilitation** afin de conserver l'attractivité du parc dont les loyers après réhabilitation restent parmi les moins élevés sur le territoire bisontin, et en accompagnement des interventions sur les espaces publics.

La réhabilitation de 2 464 logements est inscrite dans le PRU, dont 662 logements ont déjà été financés et mis en chantier en opération urgente ou dans le cadre du protocole de préfiguration. 1 802 logements seront donc réhabilités pendant la durée de la convention :

#### • GRAND BESANCON HABITAT

- ✓ Foyer logements Les Hortensias 82 logements
- ✓ 2, 2B, 4 rue de Cologne 113 logements

✓ 7 et 9 avenue Ile de France	51 logements
✓ 28-30-32 rue de Savoie	198 logements
✓ 27 à 31 rue du Piémont	58 logements
• HABITAT 25	
✓ 1 à 9 rue des Causses	187 logements
✓ 1 à 9 rue du Piémont	151 logements
✓ 34-36 avenue Ile de France	66 logements
• NEOLIA	
✓ 4-6 rue de Savoie	132 logements
✓ 2 rue de Savoie	66 logements
✓ 1 à 7 rue de Fribourg	40 logements
• SAIEMB	
✓ 11-13 rue de Bourgogne	86 logements

dont les opérations façades suivantes qui participent à la requalification de sites majeurs tels que le marché et le centre commercial des Epoisses et le site du Tripode

• GRAND BESANCON HABITAT	
✓ 2-4 rue de Bourgogne	88 logements
✓ 2-4-6 rue de Franche-Comté	132 logements
✓ 2-4 rue de Picardie, 1-3 rue de Franche-Comté, 1 rue de Champagne :	220 logements
✓ 1-3-5 rue de Dijon	132 logements
• NEOLIA	
✓ 1 à 7 rue de Fribourg	40 logements

## VI - Volet 6

Création de locaux d'activité, en réponse aux demandes d'installation dans le périmètre de la ZFU, et contribuant au renforcement des flux inter quartier.

En 2007, on dénombre 643 entreprises sur Planoise, soit 7,6 % des 8 407 entreprises de la commune de Besançon. Ce tissu économique local est marqué par la présence d'une ZAC récente, la ZAC La Fayette, qui accueille essentiellement des activités tertiaires ou industrielles novatrices et par le statut de Zone Franche Urbaine qui recouvre la quasi totalité du quartier de Planoise depuis 2004.

La présence de cette ZAC explique en partie la part élevée des activités tertiaires sur Planoise : elles représentent 71 % des entreprises, contre 66 % à l'échelle de la commune.

Autre particularité, la relative faiblesse des activités marchandes (commerces, services aux particuliers, cafés, hôtels, restaurants). Celles-ci ne représentent que 16 % des entreprises de Planoise, contre 24 % sur l'ensemble de Besançon.

La raison principale de cette sous-représentation s'explique par la proximité (5 minutes en voiture) de la zone commerciale Châteaufarine, qui est le pôle commercial majeur de l'agglomération bisontine, avec plus de 76 800 m<sup>2</sup> de surfaces de vente.

La ZFU a apporté un dynamisme sur son territoire avec 335 entreprises nouvelles sur son périmètre depuis 2004. Plus de 50 % des entreprises actuelles n'étaient pas présentes à Planoise en 2004.

Le succès de la ZFU se poursuit aujourd'hui avec également un nombre important de porteurs de projets qui souhaitent s'y installer. Ils recherchent principalement des bureaux (2/3 des demandes) et des locaux commerciaux (20 %).

Pour répondre à cette demande, une offre nouvelle est proposée. Ces locaux seront principalement des bureaux ou des cellules commerciales.

- rue du Brabant : construction d'un hôtel d'entreprise de 1 000 m<sup>2</sup>
- centre commercial Ile de France : réhabilitation et extension de locaux d'activité tertiaires : 870 m<sup>2</sup>
- site Tripode : construction de 4 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité tertiaires et commerciaux
- Place de l'Europe : acquisition / réhabilitation d'une Brasserie sous statut d'entreprise d'insertion.
- Rue Picasso : création de 178 m<sup>2</sup> SHON de bureau dans un immeuble de la NEOLIA.

A terme, le front de la rue de Dole pourra recevoir la construction de 4 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité supplémentaires.

700 m<sup>2</sup> SHON de locaux d'activité ont été créés au 2 rue du Luxembourg (NEOLIA) dans le cadre du PRU, financés en opération urgente, en changement d'usage de logements publics.

## **VII - Equipements publics**

L'intervention sur les équipements comprend, outre les volets emblématiques 1 et 3 (Centre Nelson Mandela et au Parc Urbain), des actions importantes menées par le Département et la Ville.

Le Département a réalisé dans un premier temps la restructuration du Collège Voltaire, et a décidé de poursuivre la valorisation de sa présence et de son action éducative et sociale dans Planoise. Ce choix politique se traduit par la réalisation de deux projets : la restructuration du Collège Diderot et le regroupement des deux centres médico-sociaux (Ile de France et Bourgogne) et le siège de l'espace d'action médico-sociale Besançon/Ouest.

### **1. Le Département**

#### *a - La restructuration du Collège Diderot*

La thématique de l'éducation est l'une des grandes priorités du Département déclinée dans le projet «Doubs 2010» puisque l'enjeu est de créer les conditions d'une éducation moderne et égale pour tous avec les deux objectifs d'offrir aux élèves, aux enseignants et aux personnels des collèges, des conditions optimales de travail et de mettre en place des moyens pour une éducation moderne et égale pour tous.

Ces deux objectifs trouvent leur source, pour le premier, dans les compétences dévolues au Département en matière de collèges, pour le second dans sa volonté clairement affichée, d'apporter à tous les élèves les moyens d'accéder à l'éducation, quelles que soient les situations sociales. Dans un même temps, le programme permet l'accès des équipements scolaires à la population.

Dans le but d'accompagner le Plan de Renouvellement Urbain, le Département a choisi de restructurer le Collège Voltaire (récemment achevé pour un coût global de 14 050 000 € HT) et le Collège Diderot, l'un des trois collèges du département ayant le label «ambition réussite».

Une première tranche avait été réalisée en 2002. La deuxième tranche est planifiée dans le cadre du PRU, pour la restructuration et la rénovation du collège d'une surface utile de 6 609 m<sup>2</sup> dont 2 700 m<sup>2</sup> de construction neuve qui permettront d'accueillir au total 750 élèves.

Cette restructuration sera réalisée en coordination avec l'aménagement d'un parvis devant le collège sur les espaces libérés par la déconstruction des immeubles 1 à 5 rue de Cologne.

D'autre part, le Conseil Général inclut dans le programme du collège la construction d'une salle polyvalente d'une surface utile d'environ 360 m<sup>2</sup>. Elle sera située sur l'enceinte du collège en bordure du futur espace public réaménagé et pourra accueillir des activités associatives du quartier. L'ANRU a prévu de participer financièrement à la réalisation des locaux mutualisés qui seront mis à disposition des habitants du quartier.

*b - Le regroupement des centres médico-sociaux siège de l'espace d'action médico-sociale Besançon/Ouest*

Cette décision correspond à une recherche de l'adaptation à une demande sociale en très forte augmentation, et à l'amélioration des conditions d'exercice de la mission de service public par les travailleurs sociaux. Cette installation nouvelle sera faite dans des bâtiments nouveaux construits par la SAIEMB sur le site réurbanisé du Tripode (voir volet 6)

## **2. La Ville**

*a - La crèche Ile de France*

La crèche fait partie de l'immeuble d'Habitat 25 au 2, 4, 6 avenue d'Ile de France qui sera déconstruit en 2009. Pour sa reconstruction il sera procédé à l'acquisition et à la transformation d'un petit immeuble de bureau situé au 6 rue de Franche-Comté, propriété de la SCET et occupé par le bureau d'études Poyry.

*b - L'ancienne bibliothèque Jean Moulin*

Les locaux libérés par le transfert de la bibliothèque au Centre Nelson Mandela feront l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation afin d'y installer l'accueil des Francas, association qui gère et anime les centres de loisirs du mercredi et des petites vacances destinés aux enfants des écoles maternelles et primaires.

## **VIII - Ingénierie de projet, la communication et participation des habitants**

La convention partenariale comprend également une participation de l'ANRU et des partenaires sur les modalités de suivi et de concertation pendant la mise en oeuvre du projet.

*a - Conduite opérationnelle du projet*

Une équipe projet : mise en place d'une équipe projet au sein de la Ville de Besançon avec un directeur de projet PRU, une chargée d'étude, un OPC urbain et une assistante Mission coordination architecte urbaniste.

*b - Le Plan de communication et la participation des habitants*

## Communication et information

- La lettre d'information de proximité sur l'avancement des projets, des réalisations, des initiatives valorisantes, etc. Minimum 2 parutions par an en 3 000 exemplaires.
- Des panneaux d'exposition et une plaquette image pour la présentation des orientations générales du PRU. Panneaux de 2 mx0,80 sur support léger permettant un déplacement aisé. Panneaux réalisés par une agence de communication.
- Des panneaux d'information sur chaque site d'intervention, en complément des panneaux de chantier réglementaires
- Participation des habitants organisée par la Maison de quartier : Raconte-moi Planoise.

**C - LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

L'ensemble du plan de financement, opération par opération, est détaillé dans la maquette financière annexée à la convention et à la présente délibération.

Le montant total de l'investissement et les participations financières des signataires de la convention, présenté au Comité d'Engagement le 4 février 2008, avant réduction du nombre des réhabilitations et de la démolition sont décrites ci-dessous.

<b>Base subventionnable en €</b>	<b>140 206 673</b>
ANRU	32 096 992
Ville	12 014 851
Département	4 469 628
Région	3 567 190
CAGB	2 727 389
Bailleurs sociaux, y compris emprunts	82 731 314
CDC (subventions)	343 495
ETAT (DRAC - FISAC)	720 167
FEDER	650 000
Financeurs autres (CAF, Gestrim...)	885 647

**Le plan de financement présenté est calculé sur la base des négociations en cours sur le programme de réhabilitation.**

Le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le PRU tel que présenté et son plan de financement prévisionnel
- autoriser M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer la convention entre l'ANRU et ses partenaires
- solliciter auprès des partenaires : ANRU, Département, Région, CDC, FEDER, CAGB..., les subventions prévues dans le plan de financement prévisionnel et toutes nouvelles subventions qui pourraient être appelées en cours de projet.

---

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter ces propositions.

*Récépissé préfectoral du 3 octobre 2008.*

