

# PROJET DE NOUVELLE OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN BAS MARECHAL LECLERC-VAUBAN-BUTOR SAINT DENIS



Le projet de renouvellement urbain portant sur les 3 quartiers prioritaires Bas Maréchal Leclerc-Vauban-Butor, s'intègre dans le périmètre de réflexion plus étendu du projet de ville intitulé NEL (Nord Est Littoral), et s'inscrit dans la continuité géographique et sociale du **PRU 1** des Camélias.

Les 3 quartiers comptent globalement 5500 habitants sur une superficie d'environ 37 hectares.

L'ensemble représentait à la même période 4 % de la population de la commune.

Le projet s'inscrit également dans le prolongement de deux projets d'envergure de la ville de Saint Denis :

- le projet NEO (Nouvelle Entrée Ouest) permettant la résorption des difficultés de circulations constantes de l'entrée Ouest de Saint Denis par des aménagements routiers mais également des mesures de développements économiques du front de mer, en particulier aux abords du Barchois et dans son prolongement à l'Est
- le projet Espace Océan, comprenant des logements et des espaces commerciaux, en continuité du projet NEO et venant rejoindre le périmètre de Renouvellement Urbain proposé, NEL.

## Éléments de DIAGNOSTIC

### Habitat / Population

Cet espace est issu de l'extension de la ville vers l'Est. De par sa proximité du centre-ville, il n'a jamais fait l'objet de stratégies d'aménagement, ni de dotation en équipements, alors qu'il doit accueillir, dans les dix années à venir, près de la moitié de la population nouvelle.

Le parc de logements est majoritairement constitué de locatif social (73 %), en collectif (4/5). La plupart des habitants (83 %.) sont locataires. Si l'habitat social donne globalement satisfaction, la situation est tout autre pour le logement privé qui est globalement en mauvais, voire en très mauvais état. Les indicateurs sociaux (chômage, bénéficiaires d'aides sociales, réussite scolaire) mettent en évidence que la population est plus défavorisée que celle du reste de la ville.

La population est jeune (1/4 a moins de 20 ans), souvent monoparentales (20 à 32 % des ménages). Le taux de chômage est plus important sur les quartiers NPNRU (31 % à 37 %) que sur l'agglomération (28%)

## **Commerce/Équipement/Aménagement.**

L'offre en équipements sur les 3 quartiers se limite à :

- la Maison Vauban (occupée par un club du 3<sup>ème</sup> âge) en matière de locaux prévus pour les associations, alors que la demande est forte,
- le bowling (payant) en limite de périmètre Vauban, en matière d'équipement de loisirs,
- le Centre Municipal Marcadet (saturé), en matière d'équipement administratif.

On ne trouve par ailleurs sur le périmètre aucun équipement sportif ou culturel, même s'il en existe dans une relative proximité. Le bilan est un peu moins négatif au niveau des équipements scolaires puisqu'on trouve trois maternelles et une école élémentaire (toutes en limite de périmètre).

En dehors de la rue du Général de Gaule, les voiries et les rares espaces publics sont en mauvais état. En matière de transport en commun, la voie de TCSP traversant ce périmètre, est plus ressentie comme un obstacle et une barrière que comme un atout.

Un peu plus de 1100 cellules commerciales et de services à la personne ont été recensées début 2013 sur le périmètre PRUNEL étendu, représentant une moyenne de 66 structures pour 1000 habitants. Il convient d'ajouter 146 artisans inscrits à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

L'environnement concurrentiel proche est important et va encore s'accroître avec la livraison de l'opération Espace Océan qui amènera plus de 600 ménages en limite de périmètre mais aussi près de 18.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

**Les enjeux** portent sur l'habitat et le cadre de vie, à forte dominante sociale (83 % de locataires), sur les équipements dont la quasi-absence est source de tension sociale, sur la pérennité et le développement des commerces dont la proximité du centre-ville et les conditions d'accès dégradées ont fortement fragilisé leur équilibre économique et leur attractivité, situation aggravée par la proximité du futur Espace Océan. L'intervention sur le périmètre proposé répond à une logique d'aménagement urbain, homogène et structuré, essentiel au développement économique pérenne de Saint Denis.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Les orientations urbaines retenues sont:

- réhabiliter le bâti en rénovant les logements sociaux et en accompagnant les propriétaires de copropriétés dégradées ;
- proposer un parcours résidentiel ;
- travailler à la résidentialisation des opérations de logements collectifs ;
- intégrer les engagements de la Démarche Eco-Quartier dans l'optique d'un aménagement durable, notamment dans les réhabilitations et les constructions de logements ;
- créer des espaces publics de proximité et des équipements nécessaires à une vie de quartier équilibrée ;
- rétablir la couture du quartier avec son environnement, notamment en améliorant les axes nord-sud, en organisant des itinéraires pour tous les modes de déplacement, en ouvrant vers le front de mer ;
- profiter de l'attractivité du centre-ville, de l'opération Espace Océan notamment, pour recréer une dynamique économique ;
- finaliser l'organisation du tissu urbain autour du TCSP, en favorisant la mixité fonctionnelle, gage de mixité sociale durable ;
- améliorer l'attractivité de ces quartiers en agissant sur les secteurs de la formation et de l'éducation, notamment en y consacrant des budgets plus conséquents, en prenant en compte l'enseignement secondaire, ou encore en visant une amélioration de la mixité des populations scolaires ;
- libérer du foncier pour assurer la mutabilité du tissu urbain.

## **AVANCEMENT DU PROJET**

La commune a déposé en décembre 2015 auprès du Délégué Territorial de l'ANRU, un dossier présentant le diagnostic social et urbain, ainsi que les orientations d'aménagement. Celui-ci a été présenté par les services de l'Etat local aux partenaires de l'ANRU lors d'une **réunion technique partenariale (RTP), le 24 février 2016** à Paris.

*Fiche actualisée le 30 novembre 2017 par Francis EHRHART, DEAL, SHLS, chargé de mission ANRU secteur Nord et Est*

Les observations émises à cette occasion par les partenaires, ont été intégrées dans le dossier de préfiguration du protocole présenté aux partenaires de l'ANRU par le porteur de projet, le **12 mai 2016 dans le cadre d'un Comité d'Engagement**.

Le protocole de préfiguration permettant de définir le projet, fixant et décrivant le déroulement, le contenu et les modalités de financement de la gouvernance, des études et des opérations éventuelles, a été signé le mardi **14 juin 2016** lors du FRARU. Il bénéficie de subventions de l'ANRU à hauteur de **715 000 €**.

A l'issu du protocole, dont la durée est fixée à 24 mois au plus, le projet sera précisément défini dans son contenu et ses objectifs. L'ensemble du programme de travail devra être achevé **avant le 30 juin 2018** et le dernier solde devra être pris **avant le 31 décembre 2018**.

La convention pluriannuelle devra être signée avant fin 2018, et déclinera les modalités opérationnelles de réalisation ainsi que son calendrier.

Au 30 novembre 2017, l'équipe projet est structurée autour du Directeur de projet, nommée le 1<sup>er</sup> mars 2017, bénéficie de l'appui des services métiers internes de la mairie, et comprends un chargé d'étude, une gestionnaire financière en temps partagé avec l'équipe du PRU Camélias, et une chargée de mission PIA Ville Durable et Solidaire.

Actuellement, chaque QPV est suivi par un chef de projet Politique de la Ville spécifique. La commune envisage de recruter un chef de projet Politique de la Ville spécifique à PRUNEL.

Tous les prestataires ont été désignés et les études correspondantes engagées.

Un COPIL est programmé le 18 décembre 2017, lors duquel seront présentés les premiers éléments de diagnostic, venant enrichir l'élaboration en cours du plan guide. Une présentation du projet en Réunion Technique Partenarial est envisagée en fin de premier semestre 2018.

Par ailleurs, PRUNEL est le support des actions qui seront élaborées dans le cadre du PIA Ville Durable et Solidaire, dont la phase de maturation est achevée (études de faisabilité). La convention de mise en œuvre des actions, soumis à l'accord du COPIL ANRU spécifique le 12 juillet 2017, permettra la réalisation des actions innovantes proposées, telle que la mise en œuvre d'un MicroGrid, le premier en Outre Mer, à compter du semestre 2018.