

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE  
 DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DE LA VILLE DE GAP**

**Le vingt-sept novembre deux mille vingt à 18h15,**  
 Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni au Quattro, après convocation légale,  
 sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 42
DATE DE LA CONVOCATION	20/11/2020
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	04/12/2020

**OBJET :**

**Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la Communauté  
 d'Agglomération Gap-Tallard-Durance "quartier du Haut-Gap" cofinancé(s) par  
 l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) dans le cadre du Nouveau  
 Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU)**

**Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Pascale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , Mme Chiara GENTY , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Bruno PATRON , M. Alain BLANC , M. Eric MONTROYA , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , M. Christophe PIERREL , Mme Isabelle DAVID , Mme Pauline FRABOULET , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Michel BILLAUD  
 Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Alexandre MOUGIN procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB

**Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Ginette MOSTACHI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.**



Le rapporteur expose :

Sur le territoire de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, le Contrat de Ville 2015-2022, issu de la loi n°2014-173 du 21 février de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, est le document cadre en matière de politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Il concerne un quartier prioritaire (le Haut-Gap) et quatre quartiers de veille (le Centre-Ville, Molines/Saint-Mens, Fontreyne et Beauregard) et repose sur 3 piliers :

- 1- Cohésion sociale et prévention de la délinquance (3 volets : éducatif/parentalité, santé et prévention de la délinquance),
- 2- Emploi et développement économique,
- 3- Renouvellement urbain et cadre de vie.

Le projet de renouvellement urbain du Haut-Gap s'inscrit dans le cadre de ce dernier pilier. Ce projet est né d'une volonté partagée entre plusieurs acteurs du Contrat de Ville (Etat, Ville de Gap, bailleurs sociaux et Conseil Citoyen du Haut-Gap) de s'engager dans un projet ambitieux, visant à terme à faire du Haut-Gap, un quartier d'excellence.

Il s'agit, in fine, pour l'agglomération d'inscrire le quartier du Haut-Gap dans les dynamiques urbaines en changeant son image et en favorisant son attractivité, et de replacer ce dernier au cœur des politiques de droit commun.

Cette ambition s'est traduite par la signature le 4 août 2016 du protocole de préfiguration au sein duquel une étude urbaine a été conduite par le groupement d'étude Tekhnê (cabinet d'architectes/urbanistes de Lyon), l'ADEUS Reflex (agence d'études urbaines et sociales) et SETEC International (ingénierie de projets).

Toute au long de la phase de préfiguration les habitants ont tenu une place importante dans la co-construction du projet. En effet, à chaque étape de l'étude urbaine : diagnostic, choix du scénario et définition de l'AVP du projet urbain, plusieurs temps de concertation se sont déroulés associant, les habitants, le Conseil Citoyen du Haut-Gap et les acteurs du territoire au travers de différents temps d'ateliers (cartes sur table, vie locale et urbanisme) permettant la définition d'un projet de renouvellement urbain partagé, parce qu'un projet urbain est avant tout un projet humain.

#### • LE PROJET URBAIN

La phase diagnostic a permis d'appréhender le quartier du Haut-Gap sous plusieurs dimensions : son inscription environnementale, son accroche urbaine, son cadre de vie ainsi que sa qualité d'habiter pour en définir les enjeux majeurs poursuivis par le projet de renouvellement urbain :

- **Un quartier ambitieux et durable**, bénéficiant d'une bonne insertion bioclimatique, topographique et paysagères des nouvelles constructions, respectant les continuités écologiques et garantissant une bonne gestion des eaux pluviales.
- **Un quartier vivant pour tous**, en le dotant d'un cœur de quartier identifié et fédérateur, en diversifiant les formes urbaines et les types de produits habitat, en rééquilibrant le rapport locatif parc social et parc privé des logements, en offrant un cadre de vie agréable par la requalification des bâtiments du parc social conservés.

- **Un quartier ouvert et accessible**, par une valorisation des entrées de quartier, une desserte traversante en transports urbains collectifs, la requalification des voiries et la sécurisation des parvis d'équipements publics, la valorisation et la création de cheminements piétonniers et cyclables, la résidentialisation des bâtiments du parc social conservé.

Le schéma d'aménagement urbain s'est attaché à prendre en compte l'ensemble de ces enjeux concourant à une plus grande mixité sociale et fonctionnelle du quartier dans un programme opérationnel qui se décline par :

- **Une intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat** en faveur de la mixité sociale et du confort d'habiter qui se traduit par :
- La démolition de plus de 40 % de l'offre locative sociale présente sur le quartier soit 132 logements locatifs sociaux démolis appartenant au parc de l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (2 grands ensembles en R+7 : Bâtiments B et C des Coteaux du Forest et 2 petits collectifs en R+2) + Lieu Commun Résidentialisé, sur les 321 logements locatifs sociaux présents sur le QPV.
- La reconstruction sur site de 77 logements neufs (21 Logements Locatifs Sociaux suite à dérogation ANRU et 56 logements en promotion privée : 15 en accession libre/accession libre à coût maîtrisé et 41 en logement locatif libre/locatif libre intermédiaire dont 15 au titre des contreparties foncières pour le groupe Action Logement).
- La réhabilitation de 142 logements sociaux (5 barres d'immeuble) bailleur OPH 05 intégrant des objectifs de qualité énergétique au travers le label BBC Rénovation.
- La résidentialisation de 142 logements sociaux bailleur OPH 05 contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- Une reconstitution de l'offre sociale de 132 logements (soit 100 % de l'offre démolie reconstituée) par le bailleur OPH 05 conforme à la demande en matière de localisation (70 % sur Gap et 30 % Hors Gap), au niveau de ressources (respect des 60 % de reconstitution en PLA-I) et de typologie (48 % en petits logements T2, 48 % en T3 et 4 % en T4).

Ces interventions sur l'habitat concourent à favoriser la mixité sociale et à restaurer l'attractivité résidentielle du quartier.

Le projet prévoit également un ensemble d'interventions sur la réorganisation et la valorisation de l'espace public, des infrastructures routières et du réseau de transport public afin d'ouvrir le quartier sur la ville pour permettre une meilleure intégration environnementale et paysagère de ce dernier.

- **Une requalification de l'espace public et paysager** au service d'une meilleure intégration environnementale et paysagère du quartier par :
- La création d'un square central faisant lien entre les équipements publics du quartier (centre social et écoles).
- Le réaménagement de la place Bonneval pour valoriser et sécuriser les équipements qu'elle dessert (école élémentaire Paul-Emile Victor et centre social notamment) ainsi que la création de parvis sécurisés devant l'école maternelle Paul-Emile Victor avec restructuration de la cour de l'école et devant le gymnase Mauzan.
- La qualification des espaces verts résiduels à l'échelle du quartier avec harmonisation des palettes végétales.

- La requalification des connexions piétonnes (entrées Nord et Ouest du parc Mauzan, situé à l'Est du périmètre projet).
- **Une intervention sur la voirie** au service d'une plus grande ouverture et lisibilité du quartier par :
  - Une accroche routière de l'avenue de Bure sur la rue du Forest d'Entrais plus en amont avec la création d'un nouveau carrefour en entrée Est permettant la traversée du quartier en transports urbains.
  - Le lissage du rond-point Bonneval pour une fluidité d'entrée dans le cœur de quartier (démolition garages et transformateur ErDF).
  - Le redressement de l'avenue de Bure avec la réaffectation de ses fonctions urbaines et la réorganisation du bâti, complété par un travail de hiérarchisation des voiries internes au quartier.

Par ailleurs, la question de la mixité fonctionnelle est traitée par l'ouverture du quartier sur les commerces existants à proximité immédiate du quartier et par la possibilité de développement par l'OPH 05 d'une offre d'activités de services en rez-de-chaussée d'activité sur une surface :

- de 250 m<sup>2</sup> dans le cadre d'une opération neuve de 10 logements locatifs sociaux (dérogation ANRU) ;
- de 500 m<sup>2</sup> environ au titre d'une opération de requalification d'un bâtiment locatif social.

#### • **LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PROJET**

Afin de garantir une mise en oeuvre efficiente du projet de renouvellement urbain répondant aux différents attendus de l'ANRU, au-delà du programme d'investissements, la convention s'attache à définir les engagements de l'ensemble des signataires en matière de :

- Relogement des ménages dont le logement est concerné par une démolition : Le relogement des habitants concernés par les démolitions fait l'objet d'une charte intercommunale du relogement qui vise à offrir un parcours résidentiel positif pour tous. Une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sera mise en œuvre par l'OPH 05 afin de recueillir les souhaits des ménages et d'analyser leurs besoins et leur situation. Par ailleurs, une commission partenariale du relogement sera créée afin de garantir un relogement efficace sur l'ensemble du parc social en lien avec les bailleurs et les structures réservataires.
- Contreparties au groupe Action Logement : Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier du Haut-Gap, les contreparties en faveur du Groupe Action Logement se déclinent comme suit :
  - 1 125 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) du groupe Action Logement.
  - 43 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 15.7 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence.
- Participation des Habitants : Dès la phase protocole de préfiguration les habitants ont joué un rôle prépondérant dans la co-construction du projet

car un projet urbain est avant tout un projet humain. Cette dynamique sera poursuivie dans le cadre de la mise en œuvre de la convention de renouvellement urbain avec :

- Une instance citoyenne associée sur la durée du projet, le Conseil Citoyen du Haut-Gap ;
- La structuration d'un lieu partagé sur le quartier « La Maison du Projet » ;
- La co-conception de l'ensemble des opérations prévues au projet au travers l'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) urbaine et les marchés de maîtrises d'œuvre.
- Gestion urbaine de Proximité : Une convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) sera élaborée sur le 1er semestre 2021. Ce projet coordonné par la Direction de la Cohésion Urbaine et Sociale s'appuiera sur les dispositifs et initiatives qui s'inscrivent déjà dans l'esprit d'une démarche de GUP sur le quartier.
- Mesures d'insertion par l'activité économique : Ce point a été travaillé en lien étroit avec le facilitateur des clauses d'insertion du Département et a permis de dégager les objectifs quantitatifs et qualitatifs au regard du projet et des caractéristiques du QPV.
- Gouvernance et conduite de projet : La gouvernance se structure autour de différentes instances : le Comité de Pilotage (COFIL - instance stratégique décisionnelle co-pilotée par l'Agglomération et la Préfecture des Hautes-Alpes), le Comité Technique (instance technique qui formule des propositions et réunit les représentants des maîtrises d'ouvrage et structures partenaires) et le comité de suivi qui assure le suivi régulier de l'avancement du projet avec au besoin un groupe de travail issu du pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de Ville.

La conduite de projet est assurée par la Direction de la Cohésion Urbaine et Sociale avec 1.4 ETP et l'appui d'une mission externalisée relative à de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) Urbaine et de l'OPCU (Ordonnancement, pilotage et coordination urbaine).

#### • **PLANNING DE PROGRAMMATION ET ÉLÉMENTS FINANCIERS**

L'opération débutera dès 2021 par la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale relogement et s'articulera dans le temps autour des opérations de démolition pour s'achever aux alentours de 2027.

Le projet de renouvellement se décline en 28 opérations réparties entre trois maîtrises d'ouvrage (Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes, Ville de Gap et Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance).

Le montant d'investissement global de 30 783 601,99 € (base de financement ANRU) est réparti comme suit :

- Ville de Gap : 2 776 691,70 €
- Agglomération Gap-Tallard-Durance : 1 614 694,15 €
- Office Public de l'Habitat : 26 392 216,14 €

A ces montants se déduisent les subventions et prêts bonifiés mobilisés sur le projet de renouvellement urbain :

- subvention ANRU : 4 400 000 €
- subvention Région Sud : 1 280 000 € (PRIR) + 31 590 € (CRET 2)

- subvention Caisse des Dépôts : 142 500 €
- prêts bonifiés Action Logement : 2 599 000 €

Le projet de renouvellement urbain du Haut-Gap est un projet d'intérêt régional est a fait l'objet d'une validation en comité régional d'engagement le 16 octobre 2020.

**Décision :**

Il est proposé, sur avis favorable de la Commission de la Cohésion Sociale, de l'Emploi et de l'Insertion, réunie le 10 Novembre 2020 et de la Commission des Finances réunie le 18 Novembre 2020 :

**Article unique** : d'autoriser Monsieur le Maire à finaliser et à signer la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance "Quartier du Haut-Gap" cofinancé(s) par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) jointe à la présente délibération.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 43

Le Conseiller Municipal Délégué



Jérôme MAZET

Transmis en Préfecture le : 08 DEC. 2020

Affiché ou publié le : 08 DEC. 2020

