



**BETHONCOURT
CHAMPVALLON**

**PROTOCOLE
D'ACCORD**

**VILLE
SAFC**



 **28 FEVRIER 1994**

DOUBS (2 5)

A.U.D.P.M.
4, cour du Château - BP 407
25208 Montbéliard cedex
Tél. 81 94 52 13 - Fax 81 94 25 26

PROTOCOLE D'ACCORD

□ LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS	p. 9
☞ LES ACTIONS CONJOINTES	p. 17
✍ SIGNATURE	p. 27



● Vue aérienne du quartier en 1983

I - PREAMBULE

En Janvier 1992, la commune et la SAFC, signaient une convention d'étude avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, en vue d'élaborer un plan directeur d'urbanisme devant servir de cadre de référence aux différentes interventions à venir, et notamment aux interventions sur le bâti.

Deux documents ont été produits par l'Agence :

- Les espaces de communication
diagnostic sur le vécu du quartier par les habitants
(travail réalisé en collaboration avec A. STEFANI,
anthropologue)

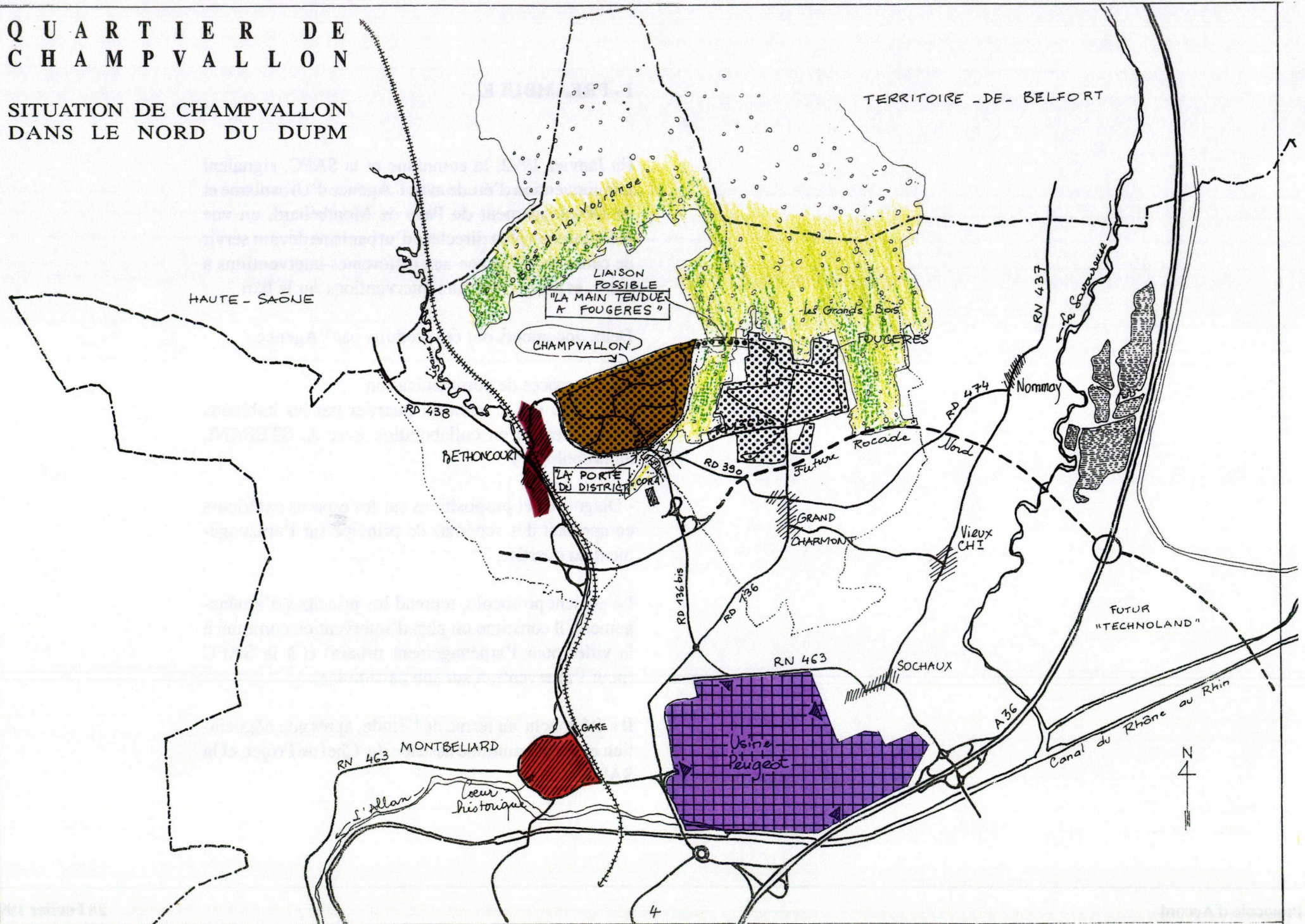
- Diagnostic et propositions sur les espaces extérieurs
comportant des schémas de principe sur l'aménagement
du quartier.

Le présent protocole, reprend les principes d'aménagement. Il constitue un plan d'intervention commun à la ville (pour l'aménagement urbain) et à la SAFC (pour l'intervention sur son patrimoine).

Il a été conclu au terme de l'étude, après une négociation entre la commune assistée du Chef de Projet, et la SAFC.

QUARTIER DE CHAMPVALLON

SITUATION DE CHAMPVALLON
DANS LE NORD DU DUPM










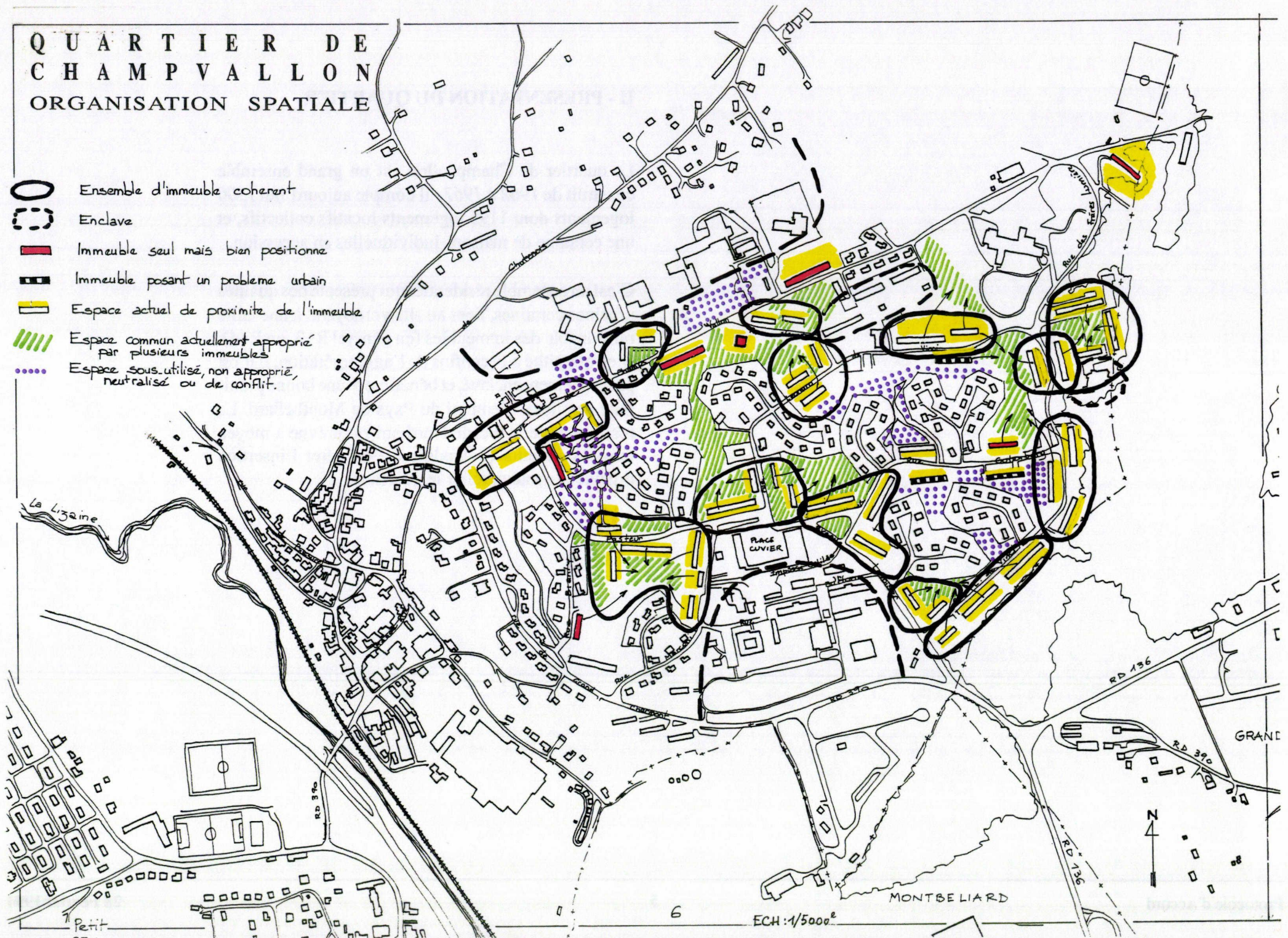
II - PRESENTATION DU QUARTIER

Le quartier de Champvallon est un grand ensemble construit de *1962 à 1967*, il compte aujourd'hui *1300* logements dont *1195* logements locatifs collectifs, et une centaine de maisons individuelles en accession.

C'est un ensemble résidentiel qui présente des qualités urbaines certaines, liées au site verdoyant, à une taille raisonnable des immeubles (en général R+3, ou R+4). Bien que situé aux confins de l'agglomération, il n'est pas réellement enclavé, et bénéficie d'une bonne proximité des lieux d'emploi du Pays de Montbéliard. La réalisation de la rocade Nord qui est prévue à moyen terme, permettra (à condition d'en gérer l'insertion urbaine) de mieux relier le quartier.

QUARTIER DE CHAMPVALLON ORGANISATION SPATIALE

-  Ensemble d'immeuble coherent
-  Enclave
-  Immeuble seul mais bien positionné
-  Immeuble posant un probleme urbain
-  Espace actuel de proximite de l'immeuble
-  Espace commun actuellement approprié par plusieurs immeubles
-  Espace sous-utilisé, non approprié, neutralisé ou de conflit.



manque de hiérarchie des espaces

Toutefois, il présente les défauts habituels des grands ensembles, manque de hiérarchie dans les voiries et les espaces publics, espaces publics et semi-privatifs (pieds d'immeubles) peu différenciés.

services bien représentés

En revanche, les équipements publics et les services sont bien représentés, et la SAFC y a implanté une antenne de gestion décentralisée. Récemment, l'ex foyer ALTM, a été transformé en CFA, sous l'impulsion des élus du District et de ses partenaires socio-économiques.

démarche de DSQ

Les difficultés sociales sont réelles, et le quartier bénéficie à cet égard d'une démarche DSQ depuis 1988, il fait partie des quartiers inscrits au Contrat de Ville du Pays de Montbéliard.

63 % de la population, mais 78 % des chômeurs

Avec 4000 habitants, il représente 63% de la population communale, mais 78% des chômeurs de la commune.

771 logements réhabilités, il en reste 404

771 logements ont été réhabilités depuis 1987, concernant principalement la partie centrale du quartier, 404 logements restent à réhabiliter surtout dans le secteur Est du quartier.

handicaps sociaux

Cette partie du quartier non réhabilitée correspond aux îlots les plus défavorisés, où le taux de chômage y est le plus important (17,71% contre 13,93 pour le reste du quartier) et où les locataires peuvent être considérés comme démunis (la couverture du loyer par l'APL est en moyenne de 87,8%, elle touche 91% des locataires). D'autres handicaps se cumulent, comme le surpeuplement, et un manque d'appropriation des logements et des communs.

LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU PRESENT PROTOCOLE

Cette situation confère au quartier dans son ensemble une image très négative.

Aussi, le présent protocole, se donne pour objet de remédier à ces difficultés, tant sur le plan de la gestion patrimoniale et des problèmes sociaux qui s'y rattachent, que du point de vue de l'espace urbain et des interventions architecturales.

Ces trois registres, Bâti, gestion sociale, gestion urbaine, sont bien évidemment imbriqués et ne sauraient être dissociés dans leur définition et leur mise en oeuvre.

I - LES ENJEUX URBAINS

Les actions d'aménagement proposées portent sur le bâti et les espaces extérieurs qui y sont liés. Leurs restructurations ou leurs réhabilitations visent tout d'abord à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants mais tout autant à offrir aux habitants de la commune et de l'ensemble du Pays de Montbéliard, une image positive de Champvallon.

QUARTIER DE CHAMPVALLON

LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A. ETABLIR L'UNITE PHYSIQUE

1. Le Grand Mail Piéton
2. Les Portes Piétonnes et le Balcon Panorama

B. CREER DES BIPOLARITES, DES TENSIONS

1. La Place Sans Nom
2. Champvallon - Newton
3. Parc Allende
4. Les Vergers
5. Les cheminements

C. CHANGER L'IMAGE NEGATIVE DES ESPACES D'ATTRACTIVITE INTERCOMMUNALE

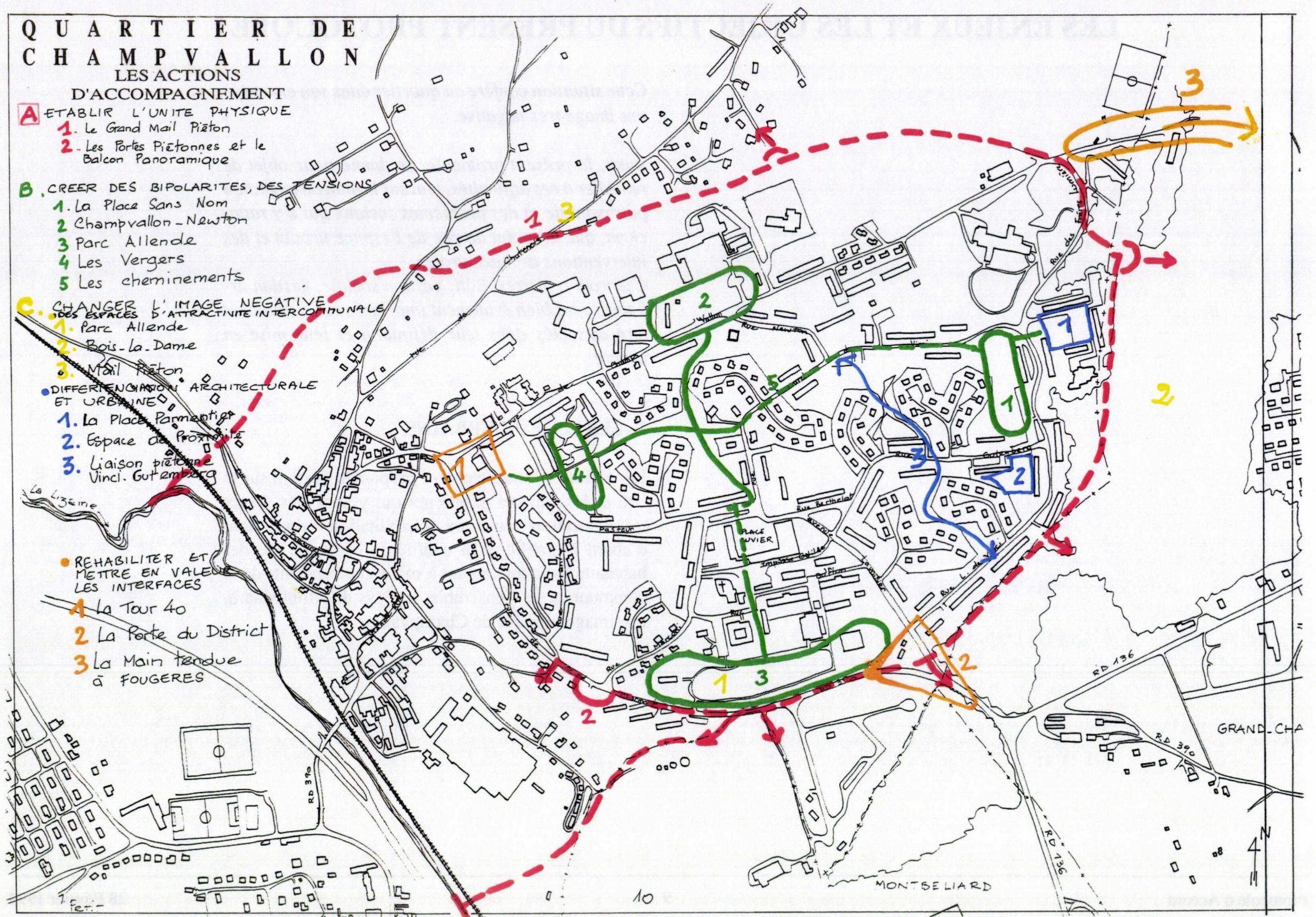
1. Parc Allende
2. Bois-La-Dame
3. Mail Piéton

• DIFFERENCIATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

1. La Place Parmentier
2. Espace de Proximité
3. Liaison piétonne Vincil. Gutenberg

• REHABILITER ET METTRE EN VALEUR LES INTERFACES

1. La Tour 40
2. La Porte du District
3. La Main tendue à FOUGERES



LES PRINCIPALES ACTIONS ENVISAGEES

Elles consistent à valoriser les potentialités réelles de ce quartier.

Il s'agit de :

➤ **Implanter des équipements qui accueilleront les habitants du quartier et du reste de la commune.**

(bibliothèque à la Tour 40)

➤ **Rendre plus lisibles et accessibles les équipements existants.**

(équipements scolaires du Nord de la rue de Champvallon, ensemble des équipements entre place Cuvier et Parc Allende)

➤ **Réintégrer Champvallon dans un schéma global de développement de la commune**

➤ **Réaliser des espaces publics d'attractivité intercommunale**

(Parc Allende, Bois la Dame)

➤ **Rendre différents et identifiables, les bâtiments et leurs espaces de proximité.**

(Place Parmentier, Rue L. de Vinci, rue Gutemberg, séquence centrale de la rue de Champvallon).

Il conviendra de traiter les bâtiments et les espaces qui leur sont liés, par des interventions architecturales différenciées, afin que les habitants puissent s'identifier à leur ensemble résidentiel personnalisé par rapport aux autres.

➤ **Mettre en valeur les espaces de transition et d'échange entre le quartier et le reste de la commune.**

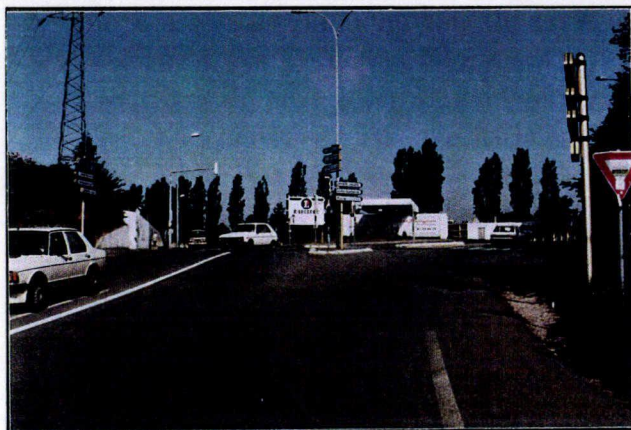
(portes du quartier : entrée par la Tour 40, entrée Sud par la RD 136, liaison avec les Fougères).

➤ **Rendre la structure urbaine du quartier lisible par l'aménagement de lieux spécifiques, attractifs et identifiables.**

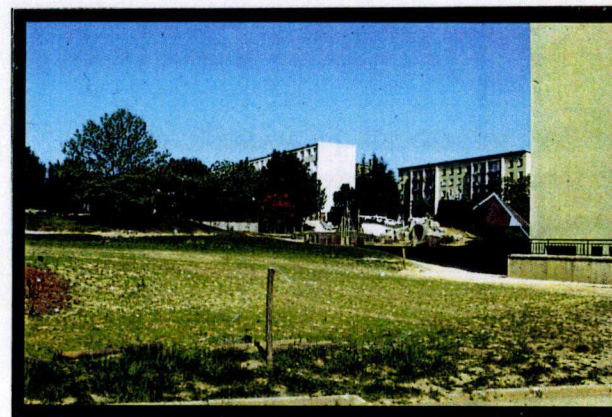
Pour cela il convient de créer des lieux forts, en différents points du quartier.

De cette manière, le quartier deviendra mieux structuré autour de quelques points de repères, les habitants pourront fréquenter ces lieux reliés par des cheminements piétons. Le quartier sera irrigué, sans espaces «morts, ou vagues» il sera mieux hiérarchisé.

Ces espaces seront traités spécifiquement, il s'agit pour les principaux, «la Place sans nom», les vergers de la rue Pasteur, le balcon panoramique...).

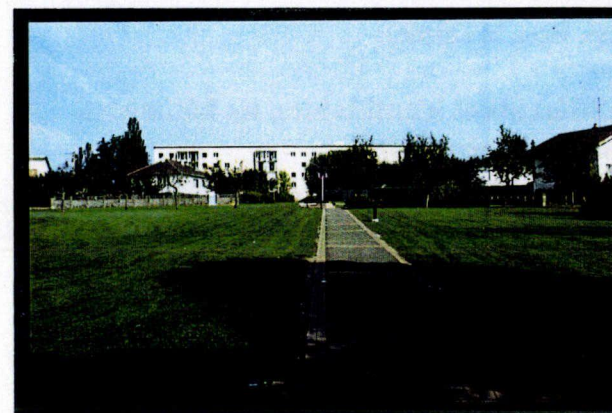


- mettre en valeur les espaces de transition et d'échange entre le quartier et le reste de la commune. ▲



- rendre la structure urbaine du quartier lisible par l'aménagement de lieux spécifiques, attractifs et identifiables. ▲

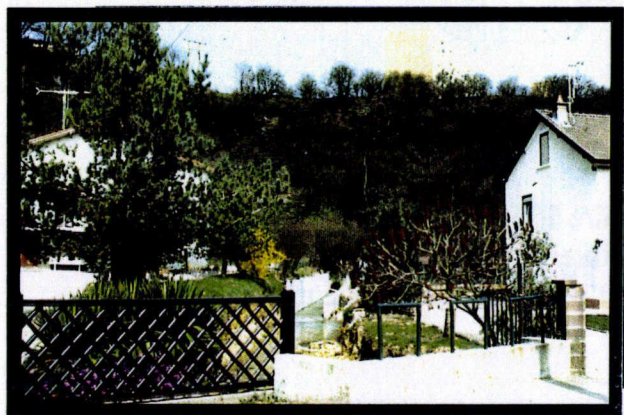
- rendre plus lisible et accessible les équipements existants. ▼





- △
- Réaliser des espaces publics d'attractivité inter communale.

- Réintégrer Champvallon dans un schéma global de développement de la commune.



- △
- Implanter des équipements qui accueilleront les habitants du quartier et du reste de la commune.

- Rendre différents et identifiables, les bâtiments et leurs espaces de proximité.



II - LES ENJEUX DE GESTION

Le traitement urbain et patrimonial doit être complété par une approche intégrée des problèmes de gestion sociale et de peuplement.

Bien que le présent protocole n'ait pas vocation à traiter de l'ensemble de ces problèmes, il convient de mentionner les quelques éléments qui sont déterminants pour la réussite du projet engagé ; ils sont les suivants :

➤ **Les îlots du quartier ayant déjà fait l'objet d'une réhabilitation feront l'objet d'une surveillance régulière et suivie, en ce qui concerne le peuplement.** Les éléments de ce suivi seront communiqués à la commune régulièrement.

➤ Les parties du quartier en forte mutation urbaine et architecturale auront une vocation à favoriser la mixité sociale.
(rue de Champvallon).

➤ La partie Est du quartier fera l'objet d'un projet à long terme de suivi approfondi des familles, afin de rééquilibrer progressivement le peuplement de cette partie du quartier.

Cette mission sera confiée à un professionnel de la SAFC dit «*chargé de clientèle spécifique*» qui aura en charge les 293 logements concernés.

Les interventions sur le bâti seront adaptées à cet objectif, tant en ce qui concerne la définition des programmes de réhabilitation, (diversification dans les tailles de logements, nature des prestations, produits adaptés - PLAI- échéancier...) que la mise en oeuvre de

celles-ci (gestion prévisionnelle des relogements, attributions fines, etc....).

Pour ce faire, les orientations retenues par la SAFC sont les suivantes :

- Démolition des bâtiments 17 et 21 comportant des T6, dans les cinq ans.

- Relogement des familles nombreuses dans le quartier, la commune, l'agglomération.

- Construction de PLA adaptés à ces familles, (PLAI, PLA conventionnels).

- Attribution de deux logements à une même famille (APL cumulée, liaison de deux logements).

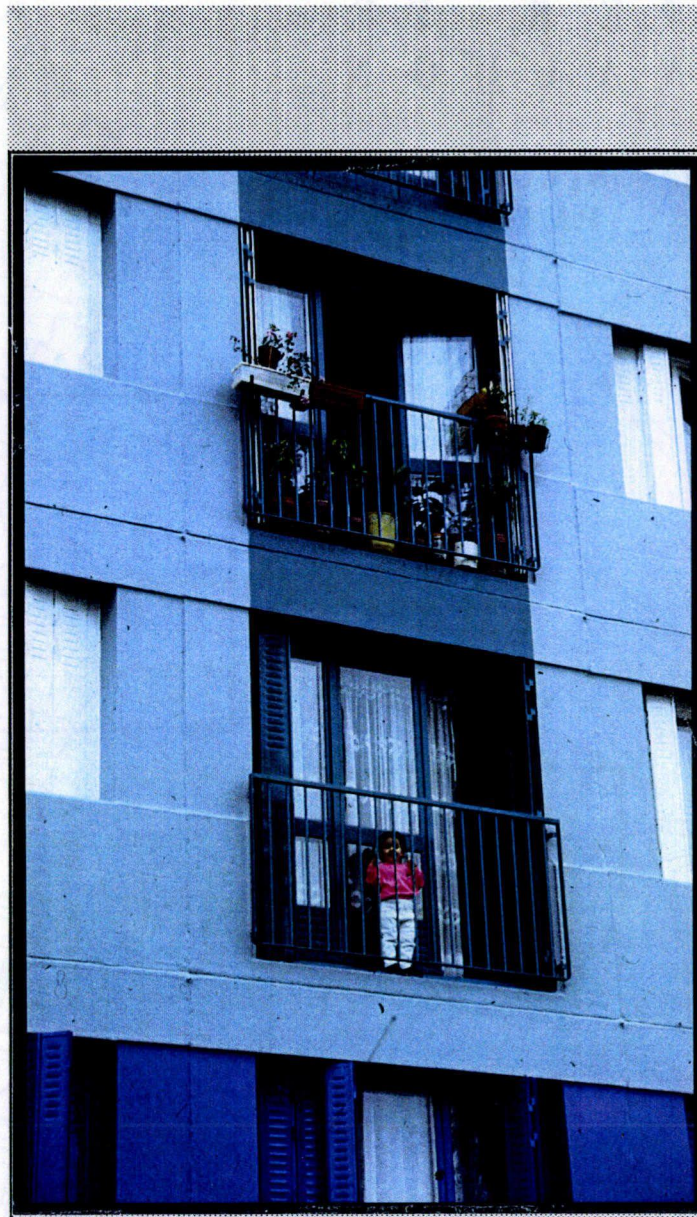
- Suivi fin de l'itinéraire résidentiel des familles, proposition de déménagement en fonction du projet résidentiel.

- Recherche de solution en vue de faciliter la décohabitation des jeunes.

- Dotation budgétaire déléguée sur entretien courant et GR/GE* pour faciliter la gestion adaptée et les interventions, en vue d'accélérer la mobilité résidentielle des locataires.

- Programmation des travaux de réhabilitation en fonction de la demande réelle des populations logées.

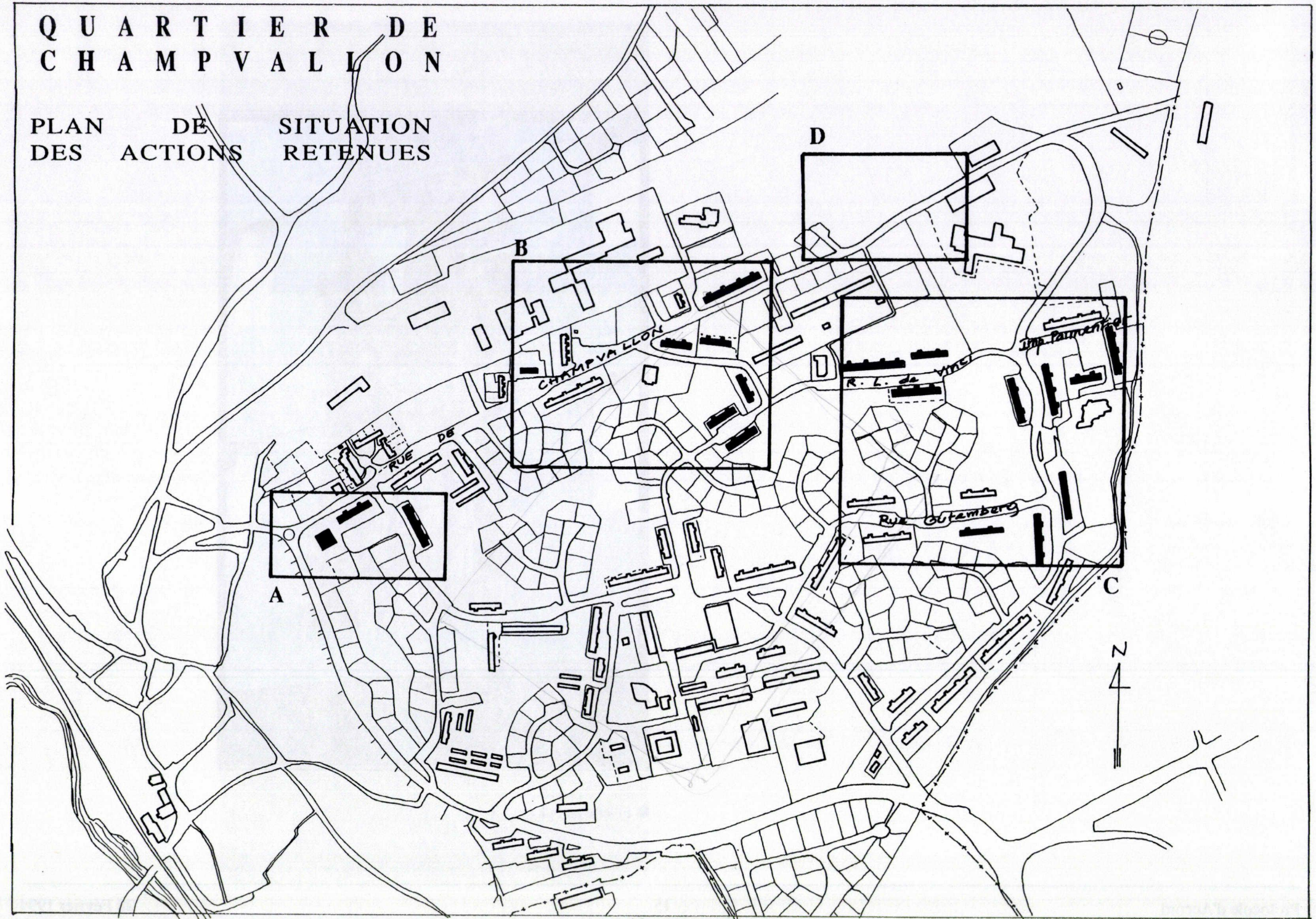
* GR/GE : Gros entretien, grosses réparations.



● Fillette au balcon

QUARTIER DE CHAMPVALLON

PLAN DE SITUATION
DES ACTIONS RETENUES



LES ACTIONS CONJOINTES

A - Entrée Ouest du quartier

B - Partie centrale de la rue Champvallon

C - Impasse Parmentier, rue Léonard de
Vinci et rue Gutenberg

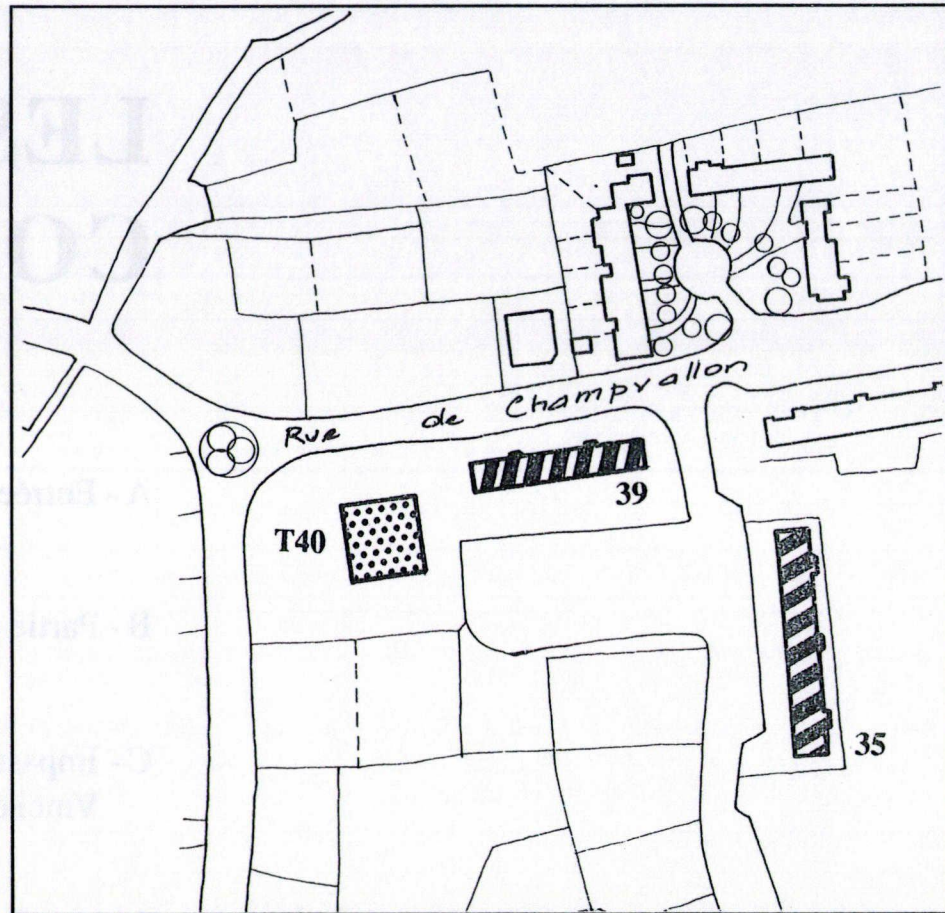
D - Extrémité Est de la rue Champvallon



● Tour 40



● Rue de Champvallon



● Plan de situation

A - ENTREE OUEST DU QUARTIER

C'est la liaison entre vieux village et Champvallon, la porte du quartier en venant du centre ancien. La Tour 40 en est le symbole. Ce secteur de la rue Champvallon a déjà connu un changement architectural et urbain par la création de maisons autour d'une nouvelle place publique et la transformation en cours du bâtiment 20.

Objectifs

Il convient d'en faire la vitrine de la reconquête du quartier. Il s'agit de retrouver les attraits d'un urbanisme de ville (rue et place), et de diversifier le statut d'habitat.

Programmation

1994-95 :

- Transformation de la Tour 40 par changement d'usage partiel et réhabilitation.

Le programme global retenu est le suivant :

- . création d'un équipement communal (bibliothèque) à maîtrise d'ouvrage Ville.
- . réalisation de bureaux (environ 1000 M2) maîtrise d'ouvrage Ville.
- . vente de 40 logements en accession, maîtrise d'ouvrage SAFC.

Les signataires du présent protocole ont la volonté de faire aboutir ce dossier, qui bénéficie du label national «50 quartiers hlm CDC». Il fait l'objet d'un engagement financier de l'État et du DUPM, ainsi que de la commune et de la SAFC.

Le programme architectural et urbain devra faire l'objet d'un soin particulier pour traduire l'entrée du quartier, et assurer une liaison avec la Place MINAZZI.

- Démolition des bâtiments 35 et 39 :

Des maisons de ville seront construites sur l'emprise du bâtiment 39, afin d'assurer un lien urbain avec la Tour 40 et la place MINAZZI.

Un lotissement de 5 parcelles environ sera créé à la place des bâtiments 35, le programme sera consacré à l'accession à la propriété, une extension éventuelle sera envisagée.

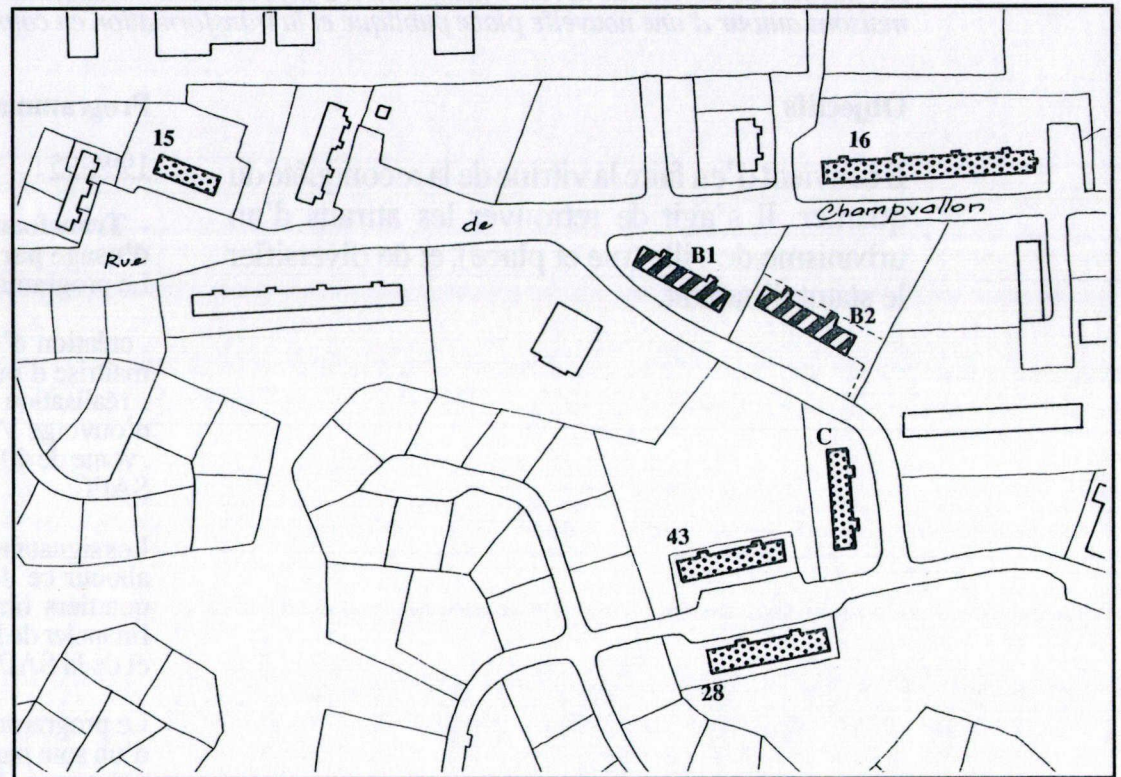
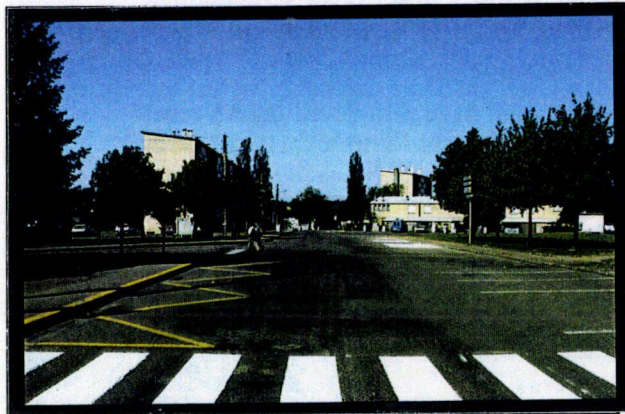
Le plan de composition urbaine de ces deux programmes devra être approuvé par les deux signataires du protocole.




● Le bâtiment 15




● L'espace à l'entrée du collège



● Plan de situation de la séquence centrale rue Champvallon

 Immeuble réhabilité

 Immeuble démoli

B - PARTIE CENTRALE DE LA RUE CHAMPVALLON

C'est l'un des points d'attraction du quartier à développer en raison de sa situation géographique dans le quartier, à proximité immédiate d'une partie des grands équipements de la ville.

Objectifs :

Cet espace fréquenté par une population scolaire importante venant d'autres communes doit devenir représentatif de l'évolution du quartier.

Programmation :

- Réhabilitation des bâtiments 15 et 16

La réhabilitation de ces deux bâtiments est inscrite à la programmation 1993.

Le bâtiment 15 devra faire l'objet d'un traitement architectural adapté à sa situation dans la rue et aux équipements voisins.

1994 :

- Démolition des bâtiments B1 et B2

La reconstruction d'une dizaine de logements pourra être envisagée à l'horizon 1996-97, après la mise sur le marché des logements du bâtiment 20, afin de mesurer la demande du marché. Le programme pourrait être des maisons de ville.

Les principes d'aménagement urbain du projet fera l'objet d'un accord des deux signataires du présent protocole.

- Réhabilitation des bâtiments 28 et 43

La programmation de cette opération est retenue au titre du plan de relance, pour un montant de travaux de 70 000 F par logement financé à hauteur de 30% par la PALULOS.

1995 :

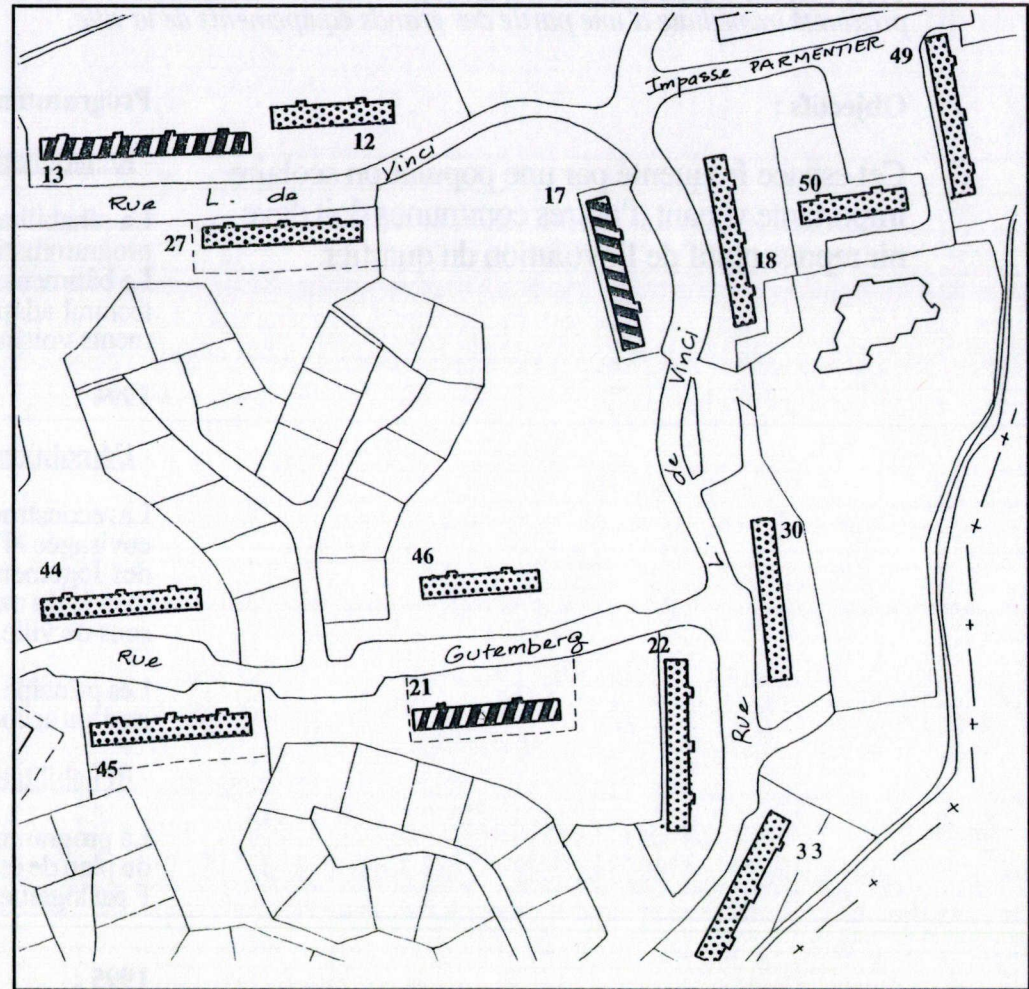
- Transformation d'usage du bâtiment C

Il est envisagé une transformation d'usage en vue d'une utilisation pour le logement relais de jeunes du quartier. La maîtrise d'ouvrage ainsi que le montage de cette opération et la gestion seront à préciser ultérieurement.





● Bâtiments 21 et 22

● Rue Léonard de Vinci (Bâtiment 27)



● Plan de situation

 Immeuble réhabilité

 Immeuble démoli

C - IMPASSE PARMENTIER, RUE LEONARD DE VINCI ET RUE GUTEMBERG

Ces secteurs sont parmi les plus défavorisés du point de vue social. Situés en frange du quartier, ils semblaient délaissés par rapport à la réhabilitation réalisée sur les immeubles du centre de Champvallon.

Objectifs :

Ils peuvent constituer, en particulier l'impassé Parmentier, un pôle secondaire du quartier (importance des espaces libres, proximité du Bois-La-Dame, population jeune).

Sur le plan de la gestion sociale, la SAFC s'engage à renforcer et à adapter ses moyens pour parvenir à gérer concrètement un meilleur équilibre social. Les principes de gestion que le «chargé de clientèle spécifique» mettra en oeuvre sont rappelés page 15 du présent protocole. Compte tenu du caractère particulier de cette gestion, les éléments de programmation indiqués sont des objectifs à atteindre qui pourront être «amendés» par les difficultés de mise en oeuvre de cette nouvelle gestion.

Programmation :

1994 : Démolition bâtiment 13.

- Réhabilitation des bâtiments 18, 49, 50.

Ces bâtiments sont programmés au titre de 1993, le programme prévoit un changement partiel du type de logements, ainsi que le changement de position de certaines entrées d'immeubles.

L'espace public sera aménagé dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage ville, un concours de concepteur sera réalisé.

- Gestion des bâtiments 17 et 21 par le chargé de clientèle spécifique, en vue de démolition ultérieure.

La démolition est programmée à 5 ans (38 T6).

La SAFC proposera aux locataires des logements de substitution adaptés.

- Gestion des bâtiments 12, 44, 45, 46, ainsi que 12, 27, 30 et 33 par le chargé de clientèle spécifique, en vue de leur réhabilitation.

Le programme de réhabilitation et l'échéance seront déterminés après examen approfondi des itinéraires résidentiels, et des besoins spécifiques des locataires.

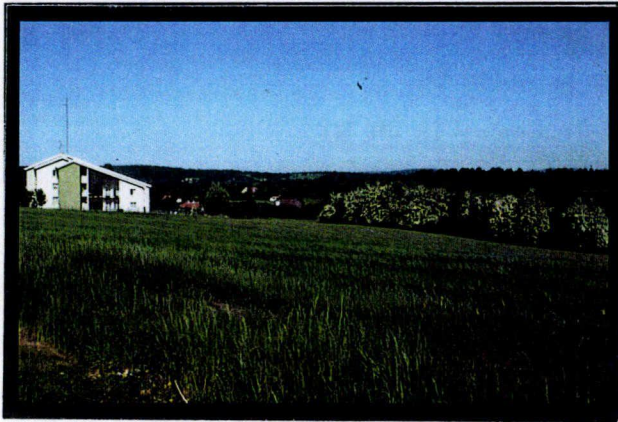
Cette démarche sera engagée dès 1994, un rapport sera fourni chaque année par la SAFC à la commune (bilan et propositions d'actions).

Afin que ces immeubles ne paraissent pas comme désignés négativement, des travaux de ravalement interviendront avant la réhabilitation intérieure.

HORIZON 1998 :

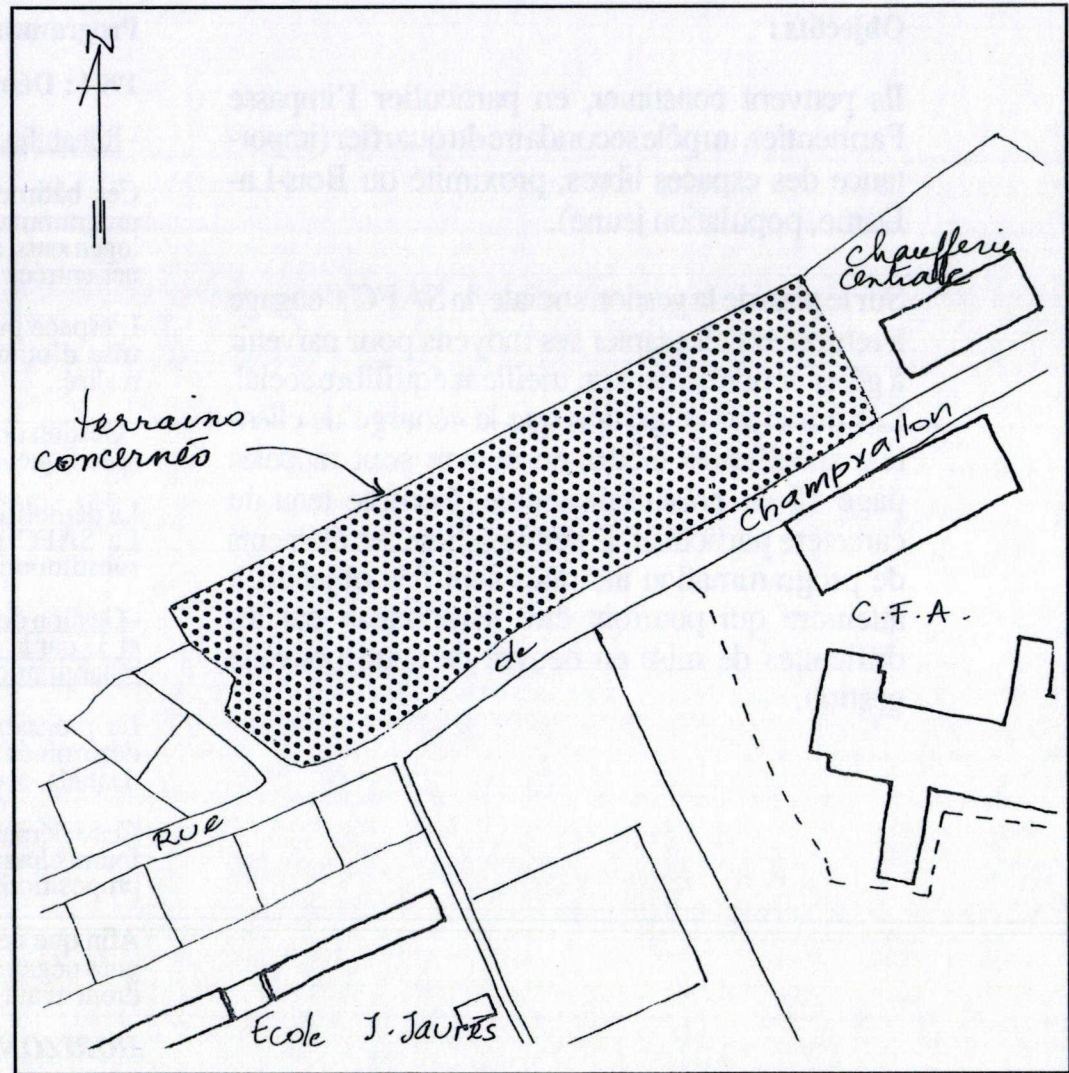
- Reconstruction de 20 logements en PLA, dans le secteur du bât. 17, après validation par le marché.

- Reconstruction d'environ 6 maisons de ville sur le terrain du bât. 21, après validation par le marché.



● Vue depuis ces terrains

● La chaufferie centrale



● Plan de situation

D. EXTREMITE EST DE LA RUE CHAMPVALLON

L'extrémité Est de Champvallon constitue une réserve foncière pour le long terme.

Objectif :

Réalisation de maisons individuelles.

Programmation :

An 2000 et plus :

- Accession à la propriété sur terrains au 10-12 rue
Champvallon en face du CFA.

. La Ville et la SAFC s'engagent à mettre en oeuvre le présent protocole d'accord en réalisant les actions décrites selon les échéances envisagées.

. La Ville et la SAFC rechercheront conjointement, auprès des partenaires concernés, l'ensemble des moyens nécessaires à la concrétisation des actions, et notamment dans le cadre du Contrat de Ville.

. La Ville et la SAFC conviennent d'organiser une rencontre annuelle au cours de laquelle elles dresseront le bilan des actions engagées l'année précédente, feront le point sur les gros dossiers en suspend et traceront la programmation des interventions envisagées au cours de l'année à venir.

Fait à Bethoncourt, le 28 Février 1994

Le Maire de Bethoncourt

Le Directeur de la SAFC