



# CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAP-TALLARD-DURANCE

« *Quartier du Haut-Gap* »

## COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



PRÉFÈTE  
DES HAUTES-ALPES



# LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

## Article 1. Les éléments de contexte

### I.1. UN PROJET URBAIN DANS UN TERRITOIRE INTERCOMMUNAL RECENT A DOMINANTE RURALE

En application de la loi NOTRe, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, située sur le département des Hautes-Alpes au Nord Est de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'est élargie, passant de 3 à 17<sup>2</sup> communes pour une population de 50 565 habitants (*Données RP, Insee 2017*).

Le territoire intercommunal se caractérise par la présence d'une ville centre, Gap, de 40 895 habitants (*Données RP, Insee 2017*) représentant 80 % de la population de l'agglomération et environ 1/3 de la population du Département (*141 284 habitants, Données RP, Insee 2017*).

Le territoire intercommunal Gap-Tallard-Durance présente des similitudes avec le territoire départemental :

- Faible densité de population avec cependant une croissance démographique. Une ville centre qui concentre la majeure partie de la population ;
- Un certain enclavement géographique (desserte ferroviaire, 1<sup>ère</sup> gare TGV et aéroport à 2/3 h de route) et numérique, mais qui par rapport à certaines zones du département reste moins important grâce à la proximité de l'axe autoroutier (A51) et au déploiement de la fibre optique sur Gap ;
- Un environnement naturel exceptionnel couvert par des zones protégées et bénéficiant d'un climat méditerranéen montagnard avec un ensoleillement important et une qualité de l'air préservée ;
- Une économie reposant principalement sur le tourisme, un tissu de TPE important, une agriculture diversifiée et un maillage fiable de services publics et privés en matière d'administration, de santé et de transports.

La Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance est la seule, par la présence de la ville de Gap, à s'inscrire dans la géographie prioritaire politique de la Ville avec les problématiques urbaines et sociales associées et à porter un projet de renouvellement urbain à l'échelle d'un territoire aux spécificités montagnardes et rurales.

### I.2. UNE PRECARITE CONCENTREE SUR LES QUARTIERS DE LA VILLE CENTRE

Sur la période 2015-2020, sur le territoire de l'agglomération, seule la Ville de Gap s'inscrit dans le cadre de la Politique de la Ville, avec un quartier prioritaire (QPV), celui du Haut-Gap et quatre quartiers de veille active (QVA).

Le développement urbain du territoire Gap-Tallard-Durance met en exergue que la ville de Gap a été particulièrement sollicitée, et l'est encore aujourd'hui, pour répondre aux enjeux sociaux notamment en matière de logements.

Face à la progression de la population (+4% entre 2009 et 2014) et au phénomène de desserrement des ménages, l'agglomération développe son parc de logements et notamment son parc de logements sociaux : 3710 logements sociaux en 2016 à l'échelle de l'agglomération soit +2.5% de logements sociaux entre 2011 et 2016 (*Source étude préalable à la CIA, Compas, Novembre 2017*). Les quartiers périphériques au centre-ville, regroupant le parc locatif le plus ancien, caractéristique des grands ensembles construits dans les années 1960-1980 et aux loyers particulièrement accessibles, orientent leur occupation vers des ménages aux faibles ressources.

Ce double héritage pèse sur la spécialisation sociale de ces quartiers et plus particulièrement celui du Haut-Gap dont les indicateurs s'accordent à montrer une croissance de la précarité sur ce quartier (taux de pauvreté de 25 % sur l'iris Rochasson-Bonneval / 14 % sur la commune de Gap (*Source Diagnostic Territorial, Compas 2018*)). Le quartier du Haut-Gap figure ainsi comme un site qui se fragilise, alors même que son positionnement géographique dans le fonctionnement urbain et social de la ville est stratégique.

---

<sup>2</sup> Barillonnette, Châteauevieux, Claret, Curbans, Esparron, Fouillouse, Gap, Jarjayes, La Freissinouse, Lardier-et-Valença, La Saulce, Lettret, Neffes, Pelleautier Sigoyer, Tallard et Vitrolles.

### I.3. UNE STRATEGIE TERRITORIALE EN DESSEIN : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LA VILLE CENTRE EN COMPLEMENTARITE AVEC LES POLES SECONDAIRES

A travers les documents de planification existants (SCoT, PLU, PDU, ...), ceux en cours d'élaboration tel que le PLH mais également le contrat de Ville, la stratégie territoriale vise à conforter l'attractivité et le rayonnement de la ville centre « Gap » en complémentarité avec les pôles secondaires (notamment Tallard et La Saulce) tout en œuvrant pour la préservation de la qualité de vie sur le territoire. L'enjeu d'un développement social et urbain équilibré, respectueux de la consommation de l'espace, se retrouve donc dans les projets portés par la Ville et la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance à l'échelle du territoire intercommunal. Le projet de renouvellement a donc recherché à s'inscrire pleinement dans cette stratégie territoriale en cohérence et complémentarité avec d'autres projets déjà engagés ou à engager sur la Ville en matière de mobilité (pôle d'échange multimodal), de développement économique (Requalification de la friche des Silos en zone commerciale et de bureaux sur la filière « agricole », confortement des espaces co-working et incubateur, et projet de revitalisation du centre-ville), d'offre locative sociale/ de peuplement (Réhabilitation d'un bâtiment historique « La Providence » en logements sociaux) et de restructuration urbaine (projet du carré de l'imprimerie).

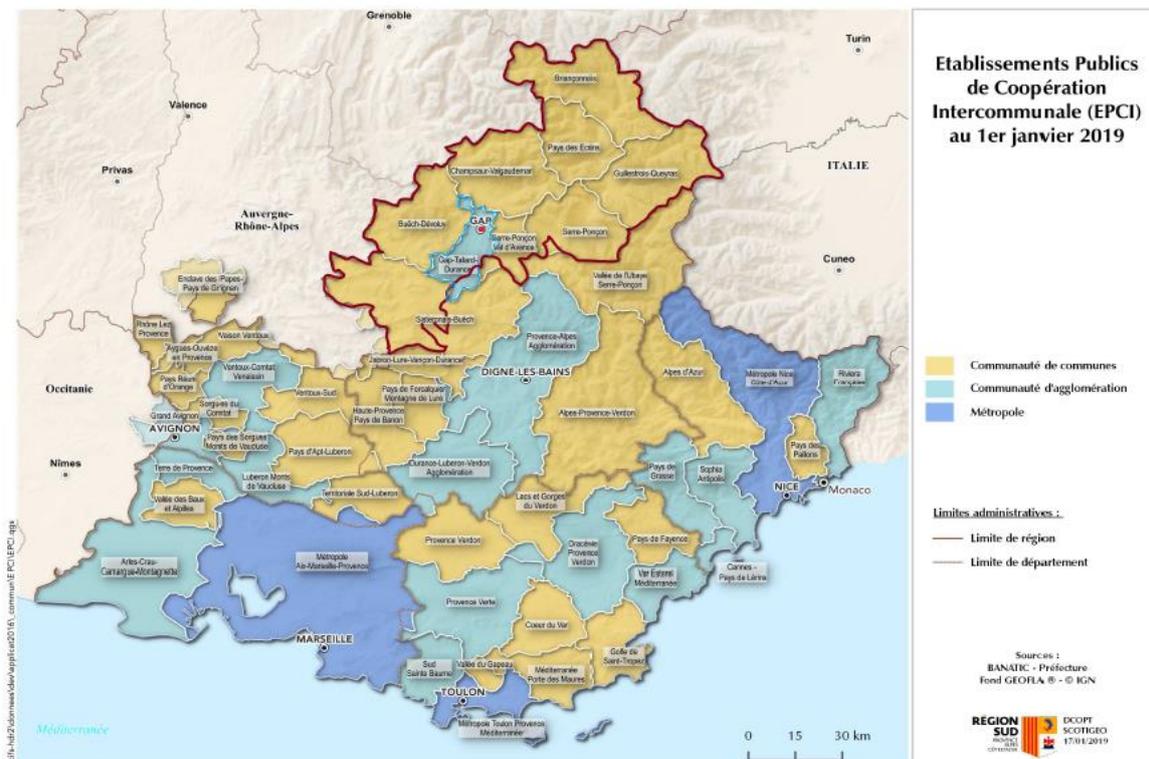
### I.4. LE HAUT-GAP... LE DEFI D'UN QUARTIER D'« EXCELLENCE »

Le quartier du Haut-Gap, faisant l'objet du présent projet de renouvellement urbain, a été retenu comme quartier d'intérêt régional. Situé au Nord-Est de la Ville de Gap, il regroupe une population de 1441 habitants (Source RP 2014). Il est inscrit dans la Politique de la Ville depuis de nombreuses années et les différentes études réalisées dans ce cadre (étude urbaine, économique et sociale 2010-2012, évaluation du CUCS 2014 et diagnostic partagé 2014) ont mis en évidence la nécessité de conduire un projet urbain et social intégré sur ce quartier afin de prévenir le processus de ségrégation sociale et urbaine.

CHIFFRES CLES DU QUARTIER DU HAUT-GAP	
	
<b>POPULATION</b>	<b>HABITAT/LOGEMENT</b>
1441 habitants (2.85 % de la population de l'agglomération Gap-Tallard-Durance) 41.9 % de la population a moins de 25 ans contre 28.5 % à l'échelle de l'agglomération 51.3 % des 15-64 ans sont en activités contre 65.8 % à l'échelle de l'agglomération 16.5 % de familles monoparentales contre 9 % à l'échelle de l'agglomération 9.8 % des ménages sont composés de 5 personnes ou + contre 1 % à l'échelle de l'agglomération Revenu médian sur le QPV 1199 €/Unité de Consommation < au revenu médian de l'agglomération (1652 €) et de la France Métropolitaine (1697 €) 36.2 % de la population vit en dessous du seuil de pauvreté contre 14.4 % à l'échelle de l'agglomération Dans le parc social, plus de 8 ménages sur 10 ont des revenus < 60 % des plafonds PLUS	600 résidences principales sur le QPV (2.6 % des résidences principales de l'agglomération Gap-Tallard-Durance) 321 logements locatifs sociaux (8.6 % des LLS à l'échelle de l'agglomération) : 276 logements OPH 05 et 45 SA d'HLM Unicil (2 bailleurs) Sur QPV, 68 % de locataires (53.6 % de locataires à l'échelle de l'agglomération) : 53.5 % sont locataires du parc social et 14.5 % sont locataires du parc privés Taux de rotation annuel sur le parc social stable : entre 10 % et 11 % Taux de vacance sur le parc social apparaît faible < 5 %
<i>Sources des données : COMPAS, Diagnostic de la Politique de la Ville, Septembre 2018            COMPAS, Diagnostic préalable à la mise en œuvre de la CIL, Novembre 2017</i>	

## Présentation du projet

### Plan de localisation de l'agglomération Gap-Tallard-Durance à l'échelle régionale et départementale



### Plan de localisation du quartier prioritaire à l'échelle de l'agglomération Gap-Tallard-Durance

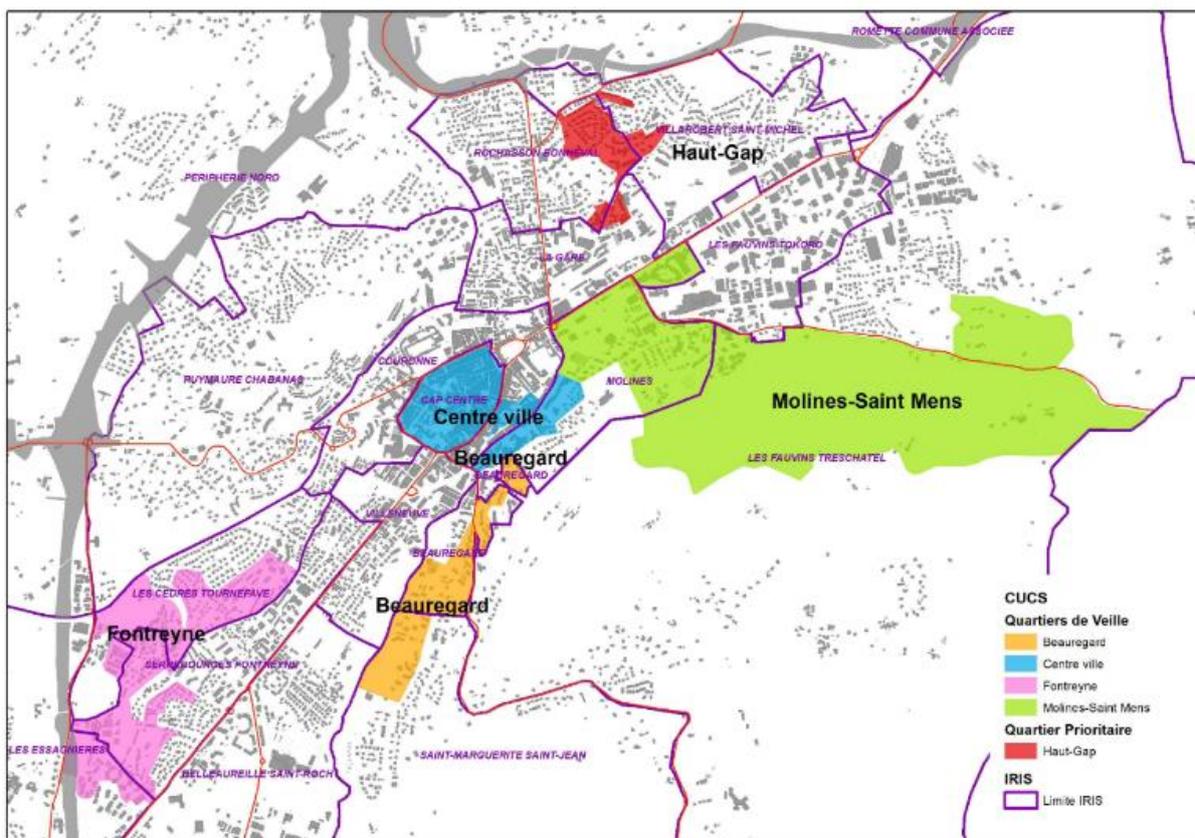
#### Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance

- Communes des Alpes de Haute Provence
- Quartier Prioritaire du Haut-Gap



Source, diagnostic de la Politique de la Ville, Septembre 2018, Compass

## Plan des quartiers politique de la Ville à l'échelle de la Ville de Gap



## Géographie prioritaire du quartier du Haut-Gap



## Périmètre d'intervention

Le projet d'aménagement urbain du quartier du Haut-Gap porte principalement sur le périmètre matérialisé en rouge sur la cartographie quartier prioritaire ci-dessous

COMMISSARIAT GENERAL A L'EGALITE DES TERRITOIRES  
5 rue Pléyel  
93283 Saint-Denis CEDEX

Septembre 2015

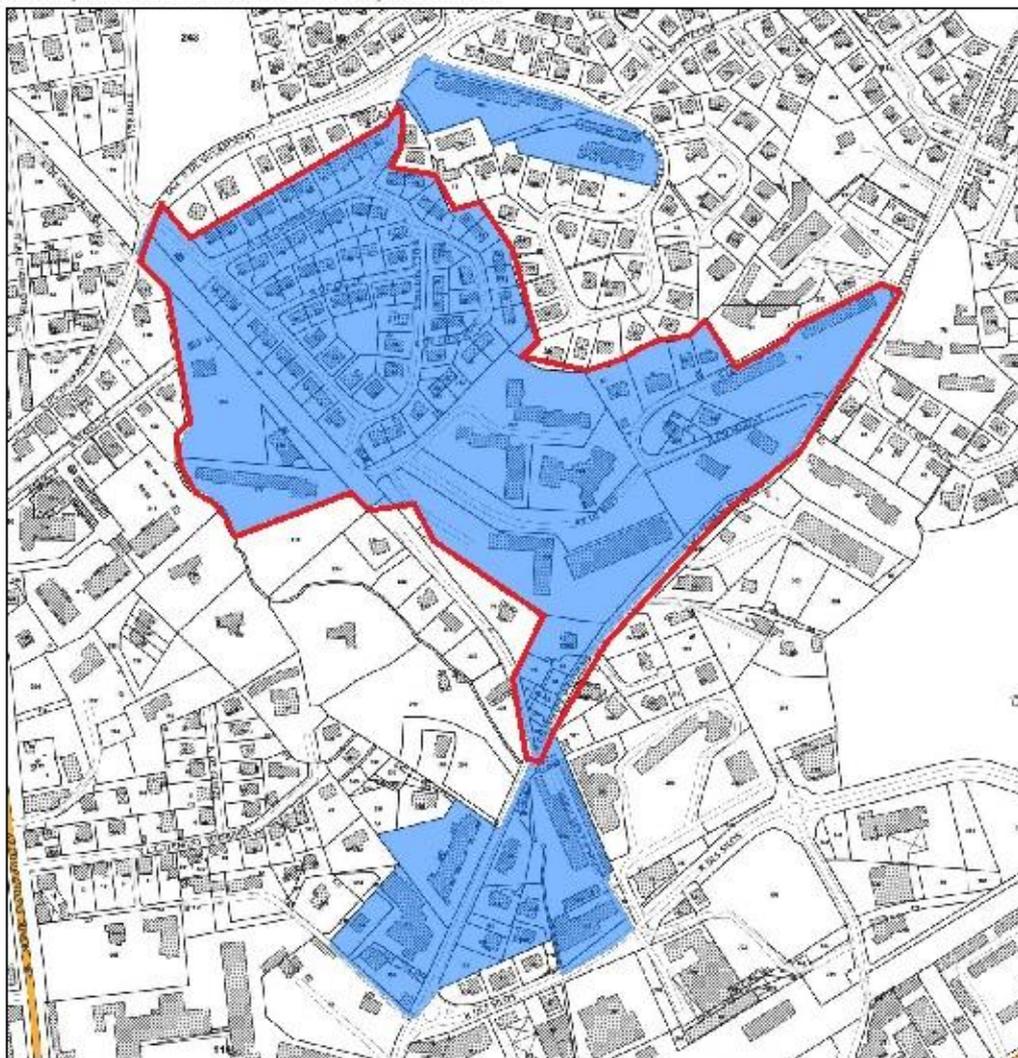


**cg**et

Département : Hautes-Alpes  
Commune(s) : Gap  
Quartier : Haut - Gap

Quartier prioritaire de la politique de la ville  
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014  
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Source : © IGN – Octobre 2014 - CGET

Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu  
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

## Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage, en lien avec les maîtres d'ouvrage, à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

### Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Au titre de la phase protocole de préfiguration, sur la base des éléments de constats et des grands enjeux urbains définis pour le quartier dans la phase diagnostic, 3 scénarios d'aménagement urbain distincts ont été proposés et soumis à la validation de l'ensemble des habitants et partenaires.

Chaque scénario se structurait autour d'un élément urbain majeur :

1. Scénario 1 : La Rue
2. Scénario 2 : La place centrale
3. Scénario 3 : Le parc de quartier

C'est le scénario 1 qui a été retenu en intégrant par rapport à la version initiale une modification sur le choix final des bâtiments voués à la démolition. **Le scénario 1 s'appuie sur la transformation du quartier par une restructuration de la rue principale (l'avenue de Bure) en lui réaffectant ses fonctions urbaines par une meilleure accroche du quartier avec une valorisation des entrées ainsi que par une organisation du bâti en peigne en alignement sur l'avenue de Bure.** Au départ, le scénario proposait la démolition du parc social situé au sud de l'avenue (Les Coteaux du Forest A et B et Le Forest d'Entrais 2). Lors de cette présentation en COPIL, afin de permettre une plus grande mixité urbaine (dans les formes du bâti) et social au sein du périmètre projet, à la majorité, il a été décidé de faire évoluer le choix des immeubles démolis (maintien du bâtiment A et démolition du bâtiment C des Coteaux du Forest).





Ce scénario se traduit par le programme urbain suivant :



## Une intervention sur la voirie :

- 1- Accroche routière de l'avenue de Bure sur la rue du Forest d'Entrais par la création d'un nouveau carrefour en entrée est permettant la traversée du quartier en transports urbains.
- 2- Lissage du rond-point Bonneval pour une fluidité d'entrée dans le cœur de quartier (démolition garages et transformateur ErDF).
- 3- Redressement de l'avenue de Bure pour lui réaffecter ses fonctions urbaines et hiérarchisation des voiries internes au quartier.

## Une requalification de l'espace public et paysagé :

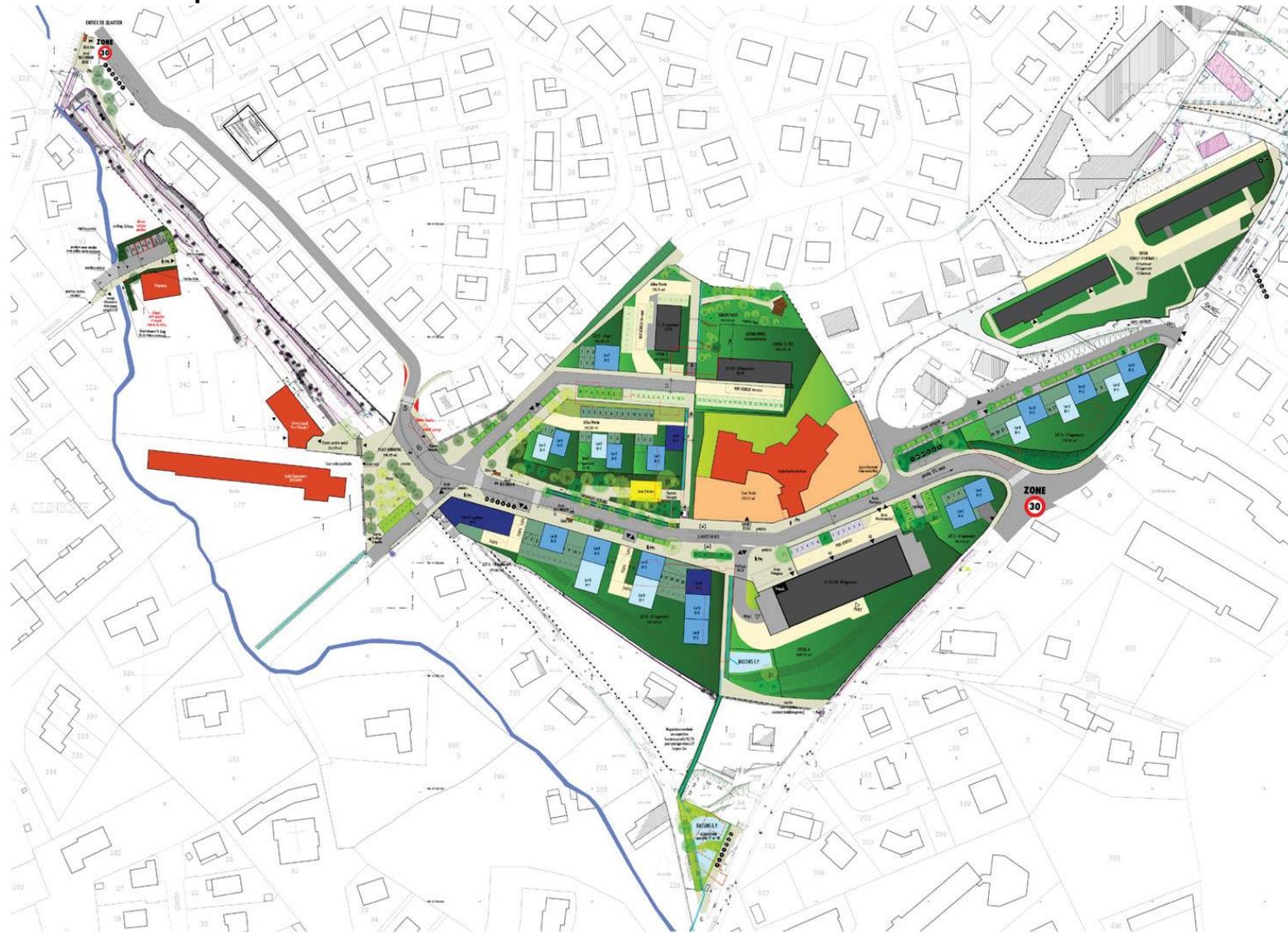
- 1- Création d'un square central faisant lien entre les équipements publics du quartier (centre social et écoles)
- 2- Réaménagement de la place Bonneval pour valoriser et sécuriser les équipements qu'elle dessert (école élémentaire Paul-Emile Victor et centre social notamment).
- 3- Création d'un parvis devant l'école maternelle Paul-Emile Victor avec restructuration de la cour de l'école.
- 4- Qualification des espaces verts résiduels à l'échelle du quartier avec harmonisation des palettes végétales.
- 5- Requalification des connexions piétonnes (entrées Nord et Ouest du parc Mauzan, situé à l'Est du périmètre projet).

## Une intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat :

- 1- Démolitions : 132 logements sociaux bailleur OPH 05 (Bâtiments B et C des Coteaux du Forest et Forest d'Entrais II) + Lieu Commun Résidentielisé sur les 321 logements locatifs sociaux présents sur le QPV.
- 2- Reconstruction : sur site de 77 logements neufs (21 Logements Locatifs Sociaux suite à dérogation + 56 logements en promotion privée : 15 en accession libre/accession libre à coût maîtrisé et 41 en logement locatif libre/locatif libre intermédiaire).
- 3- Réhabilitation de 142 logements sociaux bailleur OPH 05 en BBC Rénovation.
- 4- Résidentialisation de 142 logements sociaux bailleur OPH 05 (5 barres d'immeuble).
- 5- Reconstitution de l'offre sociale de 132 logements par le bailleur OPH 05 (70 % sur Gap et 30 % Hors Gap dans le respect des 60 % de reconstitution en PLA-I).

L'intervention sur les équipements publics présents sur le quartier : écoles maternelle et élémentaire Paul-Emile Victor, gymnase Mauzan, centre social des Pléiades et les plateaux sportifs sera intégrée dans les programmes d'investissements dits de droit commun de la collectivité, en fonction des besoins identifiés sur ces derniers sur la période de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et au-delà.

## Avant-projet PRU Haut-Gap



## Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de faire du quartier du Haut-Gap, un quartier d'« excellence » dont la composition urbaine concourt à l'atteinte des trois objectifs urbains précités dans l'article 2.2. du présent dossier.



### 1- Transformer l'avenue principale qui traverse le quartier « L'avenue de Bure » pour lui redonner ses fonctions urbaines et venir réorganiser le bâti :

L'avenue du Bure est un axe majeur du projet permettant la recomposition spatiale et la couture urbaine du quartier. Elle doit clairement être identifiée comme telle dans son aménagement et ses usages. Aujourd'hui peu lisible, son dimensionnement et son profil ne permettent pas d'en faire un axe structurant facilitant la lecture du quartier et son organisation urbaine. Cette transformation doit permettre : la redéfinition et l'organisation d'un réseau viaire hiérarchisé, de redonner un confort d'usage routier, cyclable et piéton au sein du quartier, de gommer l'omniprésence du stationnement aérien, de réorganiser le bâti en peigne dans la pente.

Par ailleurs, le reprofilage de l'avenue du Bure, accompagnée de sa nouvelle accroche côté Est (carrefour créé) sur la rue du Forest d'Entrais doit permettre une desserte en traversée de quartier en transports urbains. Cela est un enjeu majeur pour permettre le désenclavement du quartier et promouvoir l'utilisation des transports collectifs plus respectueux de l'environnement.

### 2- Créer une plus grande visibilité et lisibilité du quartier en venant valoriser ses entrées et les connexions piétonnes :

La voirie d'entrée sur le quartier du Haut-Gap rend très peu visible ce dernier créant ainsi un sentiment d'enclavement. Côté Est, la voirie, telle qu'elle est conçue aujourd'hui, conduit à dépasser le quartier pour ensuite revenir s'y engager par la rue du Forest. Afin de pouvoir ouvrir le quartier, le programme urbain

propose de venir créer une accroche de l'avenue du Bure plus en amont de la rue du Forest d'Entrais, permettant ainsi d'une part, de rendre plus visible et lisible l'entrée Est du quartier du Haut-Gap et d'autre part, sa desserte en transports collectifs urbains en traversée (en cœur de quartier).

Par ailleurs, la requalification des voiries internes du quartier a vocation à permettre une hiérarchisation de ces dernières. Toujours dans un souci d'accroche du quartier au reste de la ville, il est préconisé de venir accrocher le quartier par sa partie sud. Cela se traduit par une requalification des cheminements piétons et du petit espace « public » servant de bassin de récupération des eaux pluviales avec la volonté de favoriser une bonne intégration paysagère et un bon confort d'usage (mobilier, revêtement de sol, éclairage public...) dans le cadre de cet aménagement. Par ailleurs, le projet d'aménagement tel qu'il est défini veille à valoriser les cheminements piétons et modes doux par la création ou la requalification de trottoirs confortables et sécurisés, la création de pistes cyclables, la mise en œuvre de continuité piétonnes nord-sud et la valorisation des connexions piétonnes avec les quartiers environnants.

### **3- Offrir des espaces publics du quotidien en cœur de quartier en valorisant la trame verte et bleue déjà existante sur le quartier :**

La revalorisation et la création des espaces publics participera au changement d'image du quartier. L'objectif est d'accentuer le sentiment de bien-être et de sécurité par des espaces publics qualitatifs. L'omniprésence du stationnement aérien sur les seuls espaces en terrasse qu'offre aujourd'hui le quartier et l'absence d'espace public identifiable et appropriable ne favorise pas le vivre ensemble sur le quartier. Le projet consiste donc à augmenter le stationnement privatif des nouveaux lots de 1 à 1,5 places de stationnement par logement en nappes souterraines et de maintenir une offre de stationnement public de 68 places sur le quartier en linéaire de voie principalement. La surface au sol libérée a donc permis de repenser les espaces publics au sein du quartier. Plutôt que de créer un unique espace public à « grande échelle » sur le quartier, la concertation avec les habitants et les partenaires locaux a conduit à proposer la valorisation de plusieurs « petits » espaces publics pouvant répondre à différents usages. Le projet doit permettre de valoriser des espaces publics à dominante végétale (parc Mauzan, square central et square haut) et des espaces publics à dominante minérale (place Bonneval et parvis de l'école maternelle Paul-Emile Victor).

### **4- Diversifier l'offre de logements sur le quartier en cohérence avec la stratégie habitat de l'agglomération et offrir une nouvelle physionomie au quartier :**

La réduction de l'offre de logements sociaux du quartier de 132 logements et la reconstruction de 77 logements dont 56 logements privés sur le quartier permettront d'une part, de dédensifier le site et d'autre part, de proposer un nouvel équilibre dans la structure du parc des résidences principales du quartier.

La stratégie mise en place dans le projet de renouvellement urbain, consiste principalement à récupérer le foncier libéré par la démolition des barres d'immeuble d'habitat social et de le destiner à des programmes privés d'habitat. Ces constructions neuves ont vocation d'une part, à offrir une nouvelle ligne d'horizon pour le quartier grâce à des bâtiments aux hauteurs abaissées de manière à s'intégrer dans l'environnement existant (R+3, R+2 et R+1) et d'autre part, une nouvelle physionomie pour le quartier par une diversité des typologies avec des opérations d'habitat collectif de hauteur modérées, d'autre d'habitat dit « intermédiaire » c'est-à-dire regroupant plusieurs logements indépendants imbriqués, empilés et/ou superposés avec accès autonome et espaces extérieurs généreux et enfin de maisons individuelles groupées.

### **5- Saisir l'opportunité du projet pour étudier l'opportunité de création de rez-de-chaussée d'activité tertiaire et/ou de services sur le quartier :**

Si dans le cadre de la phase protocole de préfiguration, l'étude urbaine a montré qu'il n'était pas judicieux de prévoir l'implantation de commerces sur le quartier au risque de mettre en péril les commerces de proximité déjà fragilisés, l'intérêt de favoriser une diversité fonctionnelle du quartier par l'implantation de quelques activités tertiaires et/ou de services a quant à lui été évoqué. Aussi, dans le cadre du projet de renouvellement urbain il est prévu d'étudier en partenariat avec l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes l'opportunité de création d'un Rez-de-chaussée d'activité sur un lot à bâtir A en maîtrise d'ouvrage bailleur (sdp de 250 m<sup>2</sup>) et la requalification des caves du bâtiment A des Coteaux du Forest en rez-de-chaussée si la structure architecturale le permet.

## **6- Valoriser les bâtiments conservés (parc OPH 05) par un programme de réhabilitation et de résidentialisation ambitieux :**

Le changement d'image et l'attractivité du quartier s'appuient également sur un programme de réhabilitation et de résidentialisation ambitieux des bâtiments d'habitat social non voués à la démolition appartenant au parc du bailleur OPH 05. Ce sont donc 142 logements qui sont destinés à une réhabilitation portant sur les nouveaux confort d'habiter et les performances énergétique, phonique et de qualité de l'air intérieur des logements (label BBC Rénovation).

Par ailleurs, ce sont également les deux barres de l'ensemble Forest d'Entrais II, et les barres du bâtiment A, D et E des Coteaux du Forest regroupant les 142 logements conservés qui feront l'objet d'un programme de résidentialisation portant sur une qualification de ces espaces à résidentialiser (aménagement paysager, cheminement, éclairage, sécurisation des entrées d'immeuble...).

### **Requalifier les équipements publics pour les adapter aux besoins identifiés en termes d'utilisation et d'enjeu énergétique :**

Dans le cadre de la phase diagnostic, tous (habitants et acteurs locaux), s'accordent à dire que le quartier demeure bien pourvu en équipements publics. Pour preuve la présence de deux structures scolaires : école élémentaire et école maternelle formant le groupe scolaire Paul-Emile Victor, d'un gymnase, d'un parc doté de plusieurs équipements sportifs (plateau multisport, city stade, mur de tennis, street work out) et d'un centre social.

Ces équipements récents pour certains, plus anciens pour d'autre ont toutefois fait l'objet de programme de rénovation et ou d'entretien courant. Aussi, si sur la durée du projet des besoins venaient à être identifiés, alors ces derniers pourraient faire l'objet de travaux au titre des investissements dits de droit commun de la collectivité.

L'Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes est propriétaire d'une grande partie du foncier actuel sur le périmètre de cœur de projet. Aussi, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le foncier qui sera libéré par les démolitions restera propriété du bailleur jusqu'à sa vente. Des divisions parcellaires seront nécessaires pour permettre :

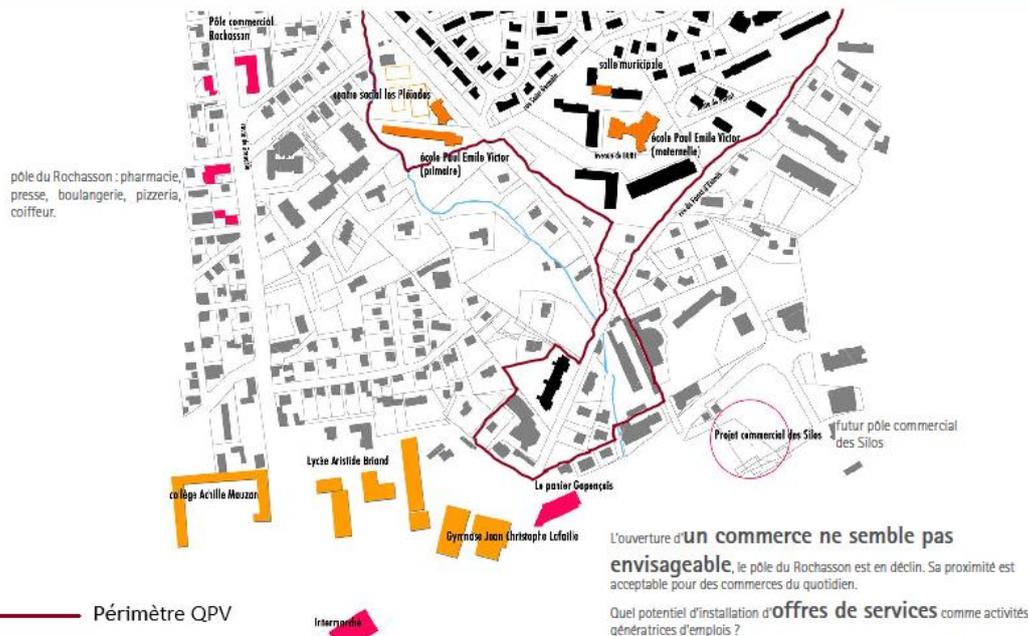
- la vente d'une partie du foncier à un/des promoteur(s)-aménageur(s) pour l'aménagement et la réalisation des lots à bâtir destinés au privé (Lot B, C et F), l'aménagement de la voirie en « impasse haute » qui dessert les bâtiment E et D des Coteaux du Forest et l'aménagement du « square central » dont la gestion sera à terme assurée par la Ville.
- la cession d'un terrain à l'euro symbolique à Action Logement (Lot à Bâtir D) selon les conditions stipulées en Annexe B2 de la présente convention.
- la cession à titre gratuit à la collectivité d'une partie des terrains pour permettre l'aménagement des voiries et espaces publics restant à la charge de la collectivité.

Il est important de préciser que les **outils financiers d'aménagement seront mobilisés pour rendre obligatoire la participation du ou des opérateurs privés** dans le cadre du projet.

## Annexe A2 : Carte(s) de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment

### Équipements structurants et offre commerciale à proximité du quartier du Haut-Gap

#### LES LIEUX D'ANIMATION



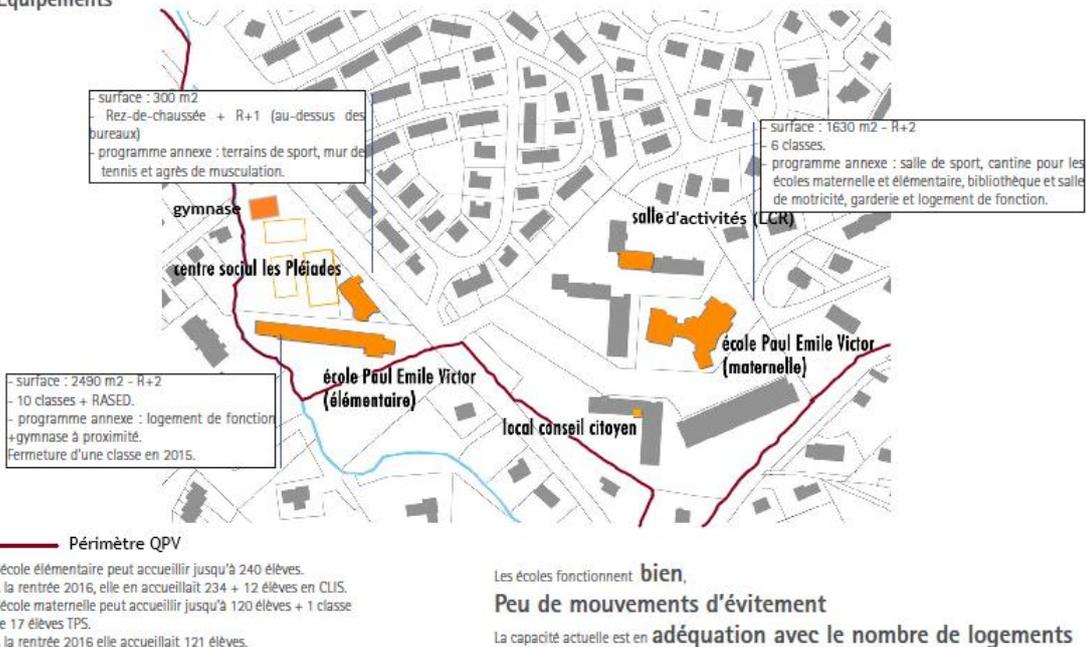
GAPHAUT-GAP - ÉTUDE URBAINE AVEC FORMULATION D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT - TECHNI@DULIS/SETEC - DIAGNOSTIC PHASE 01 - JANVIER 2017

36

### Zoom sur les équipements structurants sur le quartier du Haut-Gap

#### LES LIEUX D'ANIMATION - ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DU QUARTIER

##### Équipements

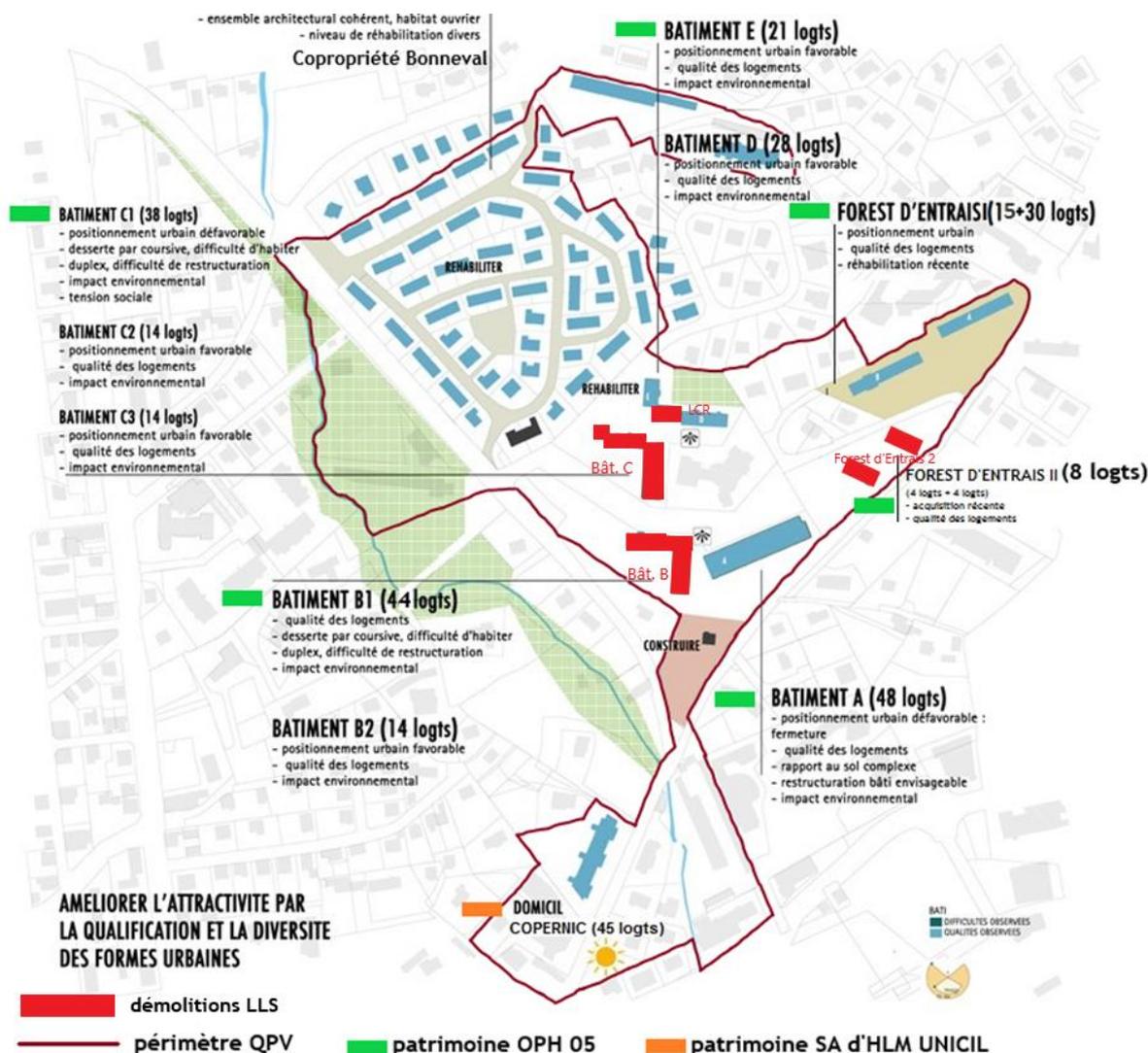


GAPHAUT-GAP - ÉTUDE URBAINE AVEC FORMULATION D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT - TECHNI@DULIS/SETEC - DIAGNOSTIC PHASE 01 - JANVIER 2017

37

**Annexe A9 : Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant/après et de localiser les opérations programmées**

**Habitat/Logement : Démolitions**



**Avant PRU :**

**321 logements locatifs sociaux sur le QPV** répartis sur 2 bailleurs :

- 276 logements locatifs sociaux en propriété Office Public de l'Habitat des Hautes-Alpes (OPH 05).
- 45 logements locatifs sociaux en propriété SA d'HLM Unicil.

**Après PRU :**

- **132 démolitions** de logements locatifs sociaux en propriété OPH 05 (soit un peu + de 40 % de l'offre locative sociale du QPV).

**3 ensembles démolis :**

- 1- Les Coteaux du Forest – Bâtiment C / 66 logements
  - 2- Les Coteaux du Forest – Bâtiment B / 58 logements
  - 3- Le Forest d'Entrais II – 2 petits collectifs / 8 logements
- + Lieu Résidentiel Commun (LCR) = salle collective entre bâtiments E et D.

## Habitat/Logement : diversification résidentielle



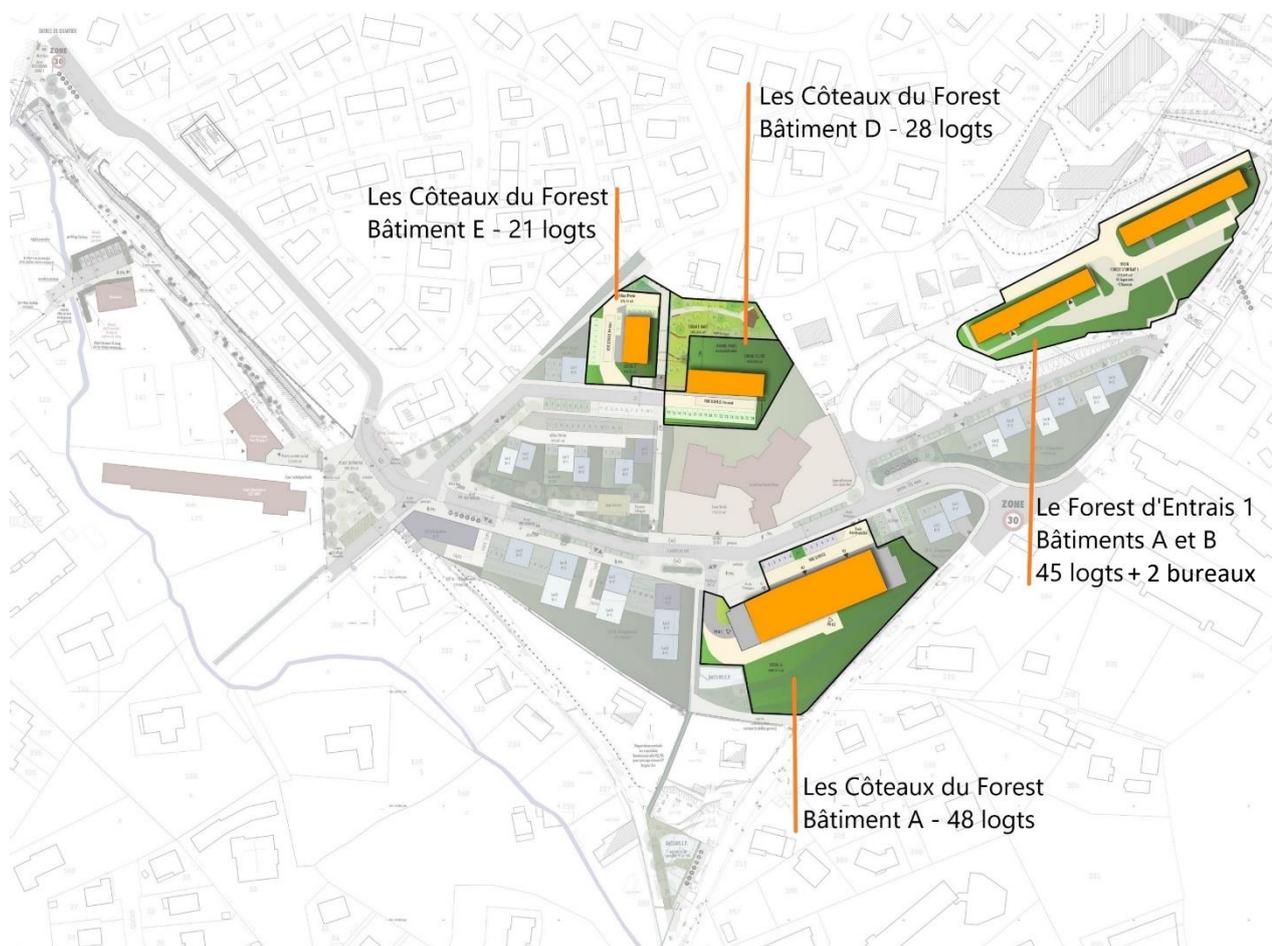
### Avant PRU :

- **600 résidences principales** sur QPV.
- Dont **321 logements locatifs sociaux**.
- **68 % de personnes locataires** de leur logement.
- Sur cœur de quartier majoritairement grands ensembles de hauteur R+3 à R+8.

### Après PRU :

- **545 résidences principales** sur QPV.
- **132 démolitions LLS** sur QPV dont 2 grands ensembles en « L » en R+7 et R+8 et 2 petits collectifs en R+3.
- **77 logements neufs** reconstruits sur site :
  - o **56 en promotion privée** (15 en accession libre ou à coût maîtrisée et 41 en locatif libre ou à coût maîtrisé) Lot B, C, D, et F // 15 contreparties foncières Action Logement (Lot D).
  - o **21 en logements locatifs sociaux** (dérogation reconstitution LLS sur site) – Lots A et E mixant petit collectif et maison individuelles.
- Organisation du bâti en peigne dans la pente, principalement en plot avec des hauteurs allant de R+1 à R+3.

## Habitat/Logement : requalification et résidentialisation des logements locatifs sociaux



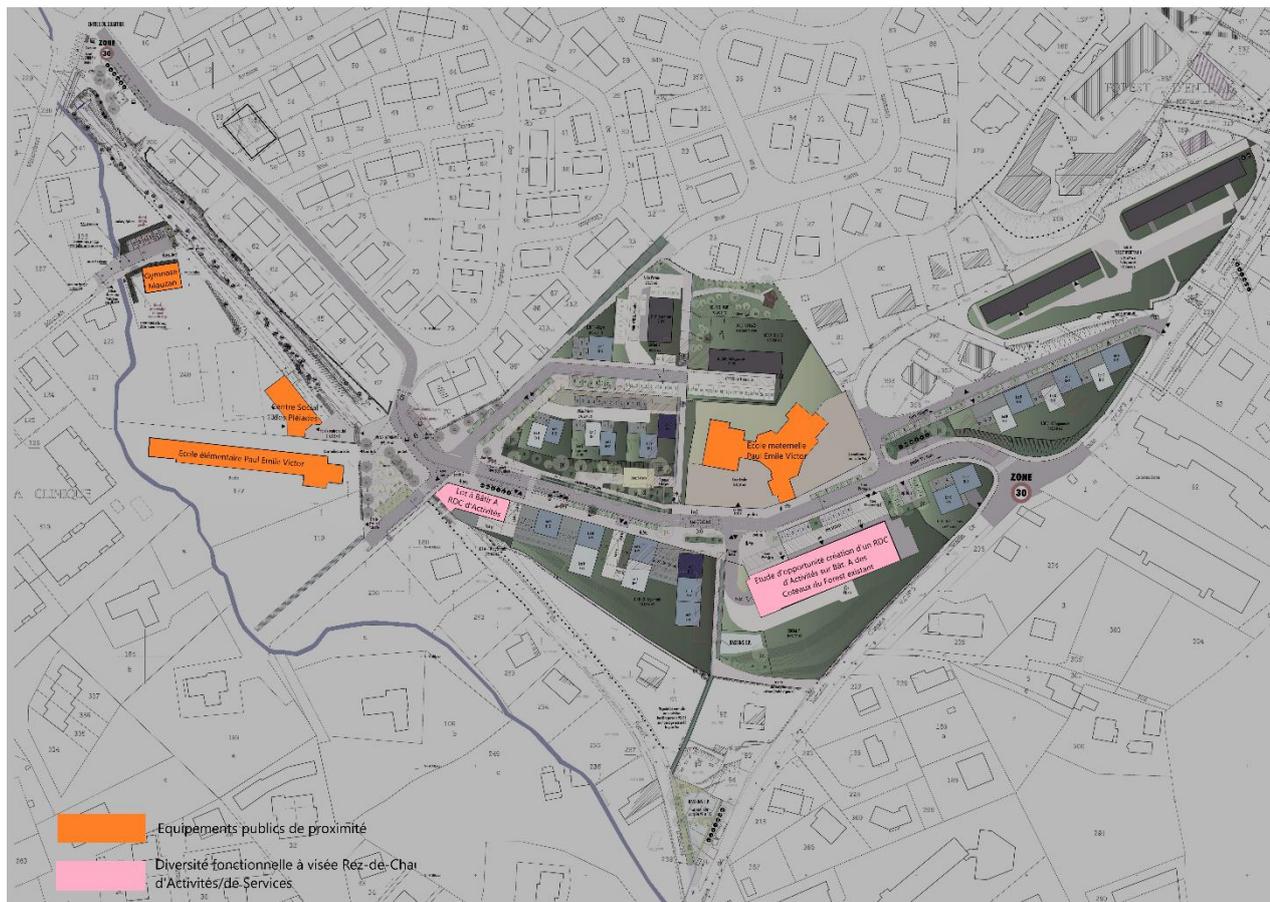
### Avant PRU :

- Des bâtiments vieillissants peu économes en énergies.
- Des extérieurs peu attractifs avec manque de végétation et de lisibilité sur ce qui relève de l'espace résidentiel et de l'espace public.

### Après PRU :

- **142 des logements** d'habitat social conservé sur le cœur du projet vont être **réhabilités et résidentialisés** (Bâtiments A, D et E des Côteaux du Forest et Bâtiments A et B du Forest d'Entrais 1).
- **142 des logements** répondront à la **norme BBC rénovation**.

**Diversité fonctionnelle : équipements publics de proximité/Rez-de-Chaussée d'activités/de services**



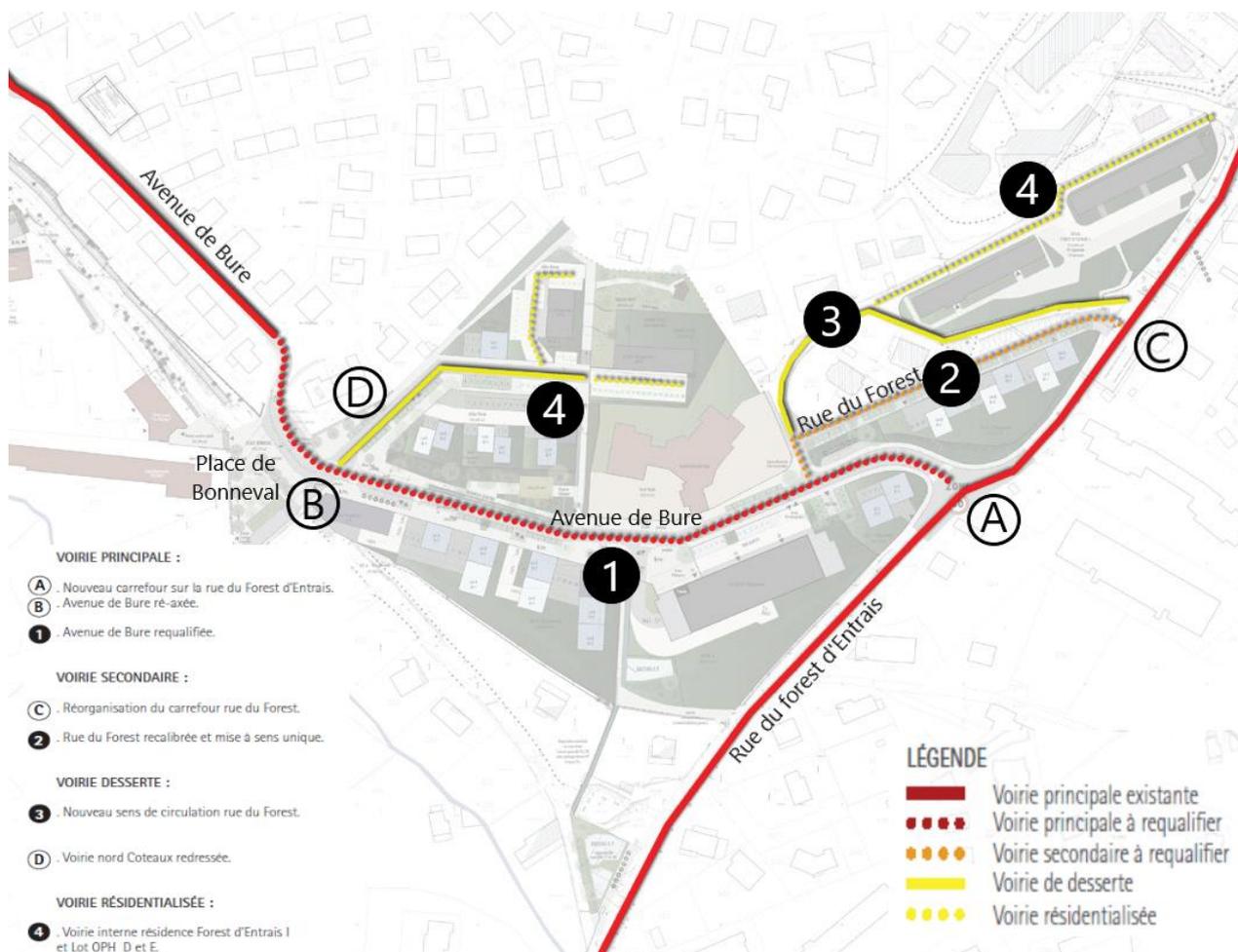
**Avant PRU :**

- Bon présentiel d'équipements publics de proximité sur le QPV (écoles élémentaires et maternelles P.E.V., Gymnase de proximité et centre social).
- Pas de commerces ou d'activités de services sur le quartier.

**Après PRU :**

- Etudes d'opportunité de la part du bailleur pour la création de Rez-de-chaussée d'activité tertiaires ou de services :
  - o Lot à bâtir A (Sdp 250 m<sup>2</sup>).
  - o Bâtiment existant sur les Côteaux du Forest (Bât A) - si la structure architecturale le permet.
- Plus d'intervention sur les équipements publics de proximité au-delà des investissements de droit commun.

## Aménagements d'ensemble : voiries et connexions



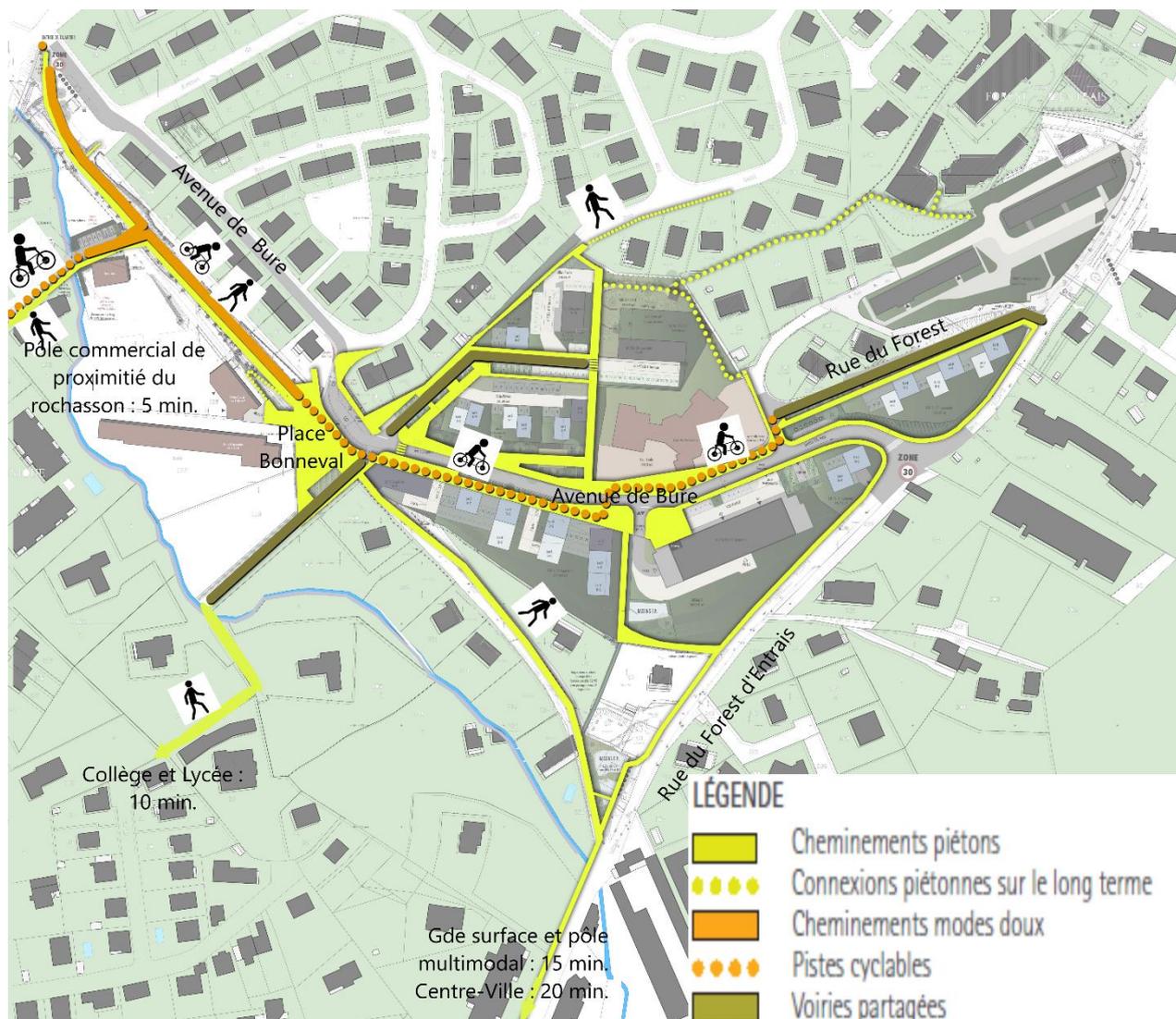
### Avant PRU :

- L'avenue traversante du quartier (avenue du Bure) ne bénéficie d'aucune fonction urbaine affirmée (stationnement en épis dépassant parfois sur voirie, pas de continuité piétonne, dangerosité de la voie devant parvis d'équipement, pas de voie cyclable,...).
- Côté Est, nécessité de dépasser le quartier pour pouvoir y accéder en voiture.
- Pas de traversée du quartier en transport en commun.
- Pas de hiérarchisation des voiries.
- Omniprésence du stationnement aérien.

### Après PRU :

- Redressement de l'Avenue principale « Bure » pour fluidifier la circulation à l'intérieur du quartier (suppression du giratoire place Bonneval et lissage de la voirie section « place de Bonneval-nouveau carrefour »).
- Création d'un nouveau carrefour à l'entrée Est du quartier permettant de rendre plus lisible l'entrée du quartier et sa traversée en transport en commun.
- Requalification de l'avenue de Bure pour lui redonner ses fonctions urbaines (réorganisation du stationnement, création de cheminement piéton et de pistes cyclables, création de parvis sécurisés devant les équipements publics, ...).
- Hiérarchisation des voiries du quartier et adaptation des sens de circulation.
- Réorganisation du stationnement privé de manière privilégiée en nappes souterraines et création d'une offre de stationnement public en linéaire de voies.

## Aménagements d'ensemble : cheminements modes doux (piétons et vélo)



### Avant PRU :

- Pas de pistes cyclables
- Des connexions piétonnes existantes mais non valorisées (revêtement de sol, éclairage et mobilier)
- Des cheminements piétons sans confort d'usage et parfois non sécurisés (rupture, revêtement de sol dégradé, éclairage non adapté)

### Après PRU :

- Permettre la place du vélo
- Valoriser les connexions piétonnes en rendant plus lisible les entrées et sorties du quartier
- Rendre plus confortables et sécurisés les cheminements piétons au sein du quartier

**Aménagements d'ensemble : un quartier ponctué d'espaces publics diversifiés**



**Avant PRU :**

- Des espaces publics présents mais peu qualifiés (B et E).
- Des parvis d'équipements non valorisés et non sécurisés (A et D).
- Absence d'espace public en cœur de quartier faisant office de lien entre les différents équipements publics (C).
- Problématique de gestion des eaux pluviales sur un quartier en coteaux.

**Après PRU :**

- Requalification des entrées de quartier (Ouest, Nord et Sud).
- Requalification et spécialisation des espaces publics à dominante végétale (aire de sport et de jeux spécialisé par âge, balade et repos) (B, C et E).
- Sécurisation des parvis d'équipements publics à dominante minérale (A et D).
- Création de bassins de récupération des eaux pluviales avec le bassin le plus au Sud (F) jouant une fonction technique (hydraulique) mais également récréative (passerelles bois, bancs, ...).

# Synthèse de la programmation opérationnelle

PLANNING TRAVAUX PRU HAUT-GAP POUR CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN			
Phase étude urbaine Tekhné	IDTOP	Opération	Maître d'Ouvrage
PHASE 0	736-6005001-21-0001-001	Relogement des habitants du Forest d'Entrais II - 8 ménages	OPH des Hautes-Alpes
		Démolition du Forest d'Entrais II	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-24-0001-001 et 736-6005001-24-0002-001	Ouverture de l'avenue de Bure sur rue du Forest d'Entrais	Ville de Gap
		Reprise du Carrefour Forest / Bure	Ville de Gap/Agglo GTD
		Requalification de la Rue du Forest	Ville de Gap/Agglo GTD
		Aménagement de la cour d'école maternelle	Ville de Gap
		Création du parvis de l'école maternelle	Ville de Gap/Agglo GTD
	736-6005001-33-0001-001	Requalification du Bâtiment A	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-34-0001-001	Résidentialisation du Bâtiment A	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-33-0001-001	Requalification du Forest d'Entrais I	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-34-0001-001	Résidentialisation du Forest d'Entrais I	OPH des Hautes-Alpes
		Construction neuve - Lot C	Promoteur privé
		Construction neuve - Lot D	Contreparties foncières Action Logt
736-6005001-21-0001-001	Relogements Bâtiment C - 66 logements	OPH des Hautes-Alpes	
	Acquisition foncière parcelles sud (AK 97 à AK 100)	Ville de Gap	
PHASE 1	736-6005001-21-0001-001	Démolition du bâtiment C avec en + LCR	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-24-0002-001	Création du système hydraulique sud et bâtiment A	Agglo GTD
		Aménagement de la pointe sud en espace public	Agglo GTD
		OAP Amorce liaison modes doux Nord-Sud (partie sud)	OAP car parcellaire privé
	736-6005001-21-0001-001	Relogements Bâtiment B - 58 logements	OPH des Hautes-Alpes
	Acquisition foncière parcelles centre (AK 68 et AK 69)	Ville de Gap	
PHASE 2a	736-6005001-21-0001-001	Démolition du bâtiment B	OPH des Hautes-Alpes
		Création du square central	Promoteur/Aménageur par OPH 05
		Création liaison modes doux Nord-Sud (partie nord)	OAP OPH 05
		Redressement rue impasse haute	Promoteur/Aménageur par OPH 05
	736-6005001-33-0001-001	Requalification du Bâtiment D	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-34-0001-001	Résidentialisation du Bâtiment D (+square haut)	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-33-0001-001	Requalification du Bâtiment E	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-34-0001-001	Résidentialisation du Bâtiment E	OPH des Hautes-Alpes
	736-6005001-31-0001-004	Construction neuve - Lot E	OPH des Hautes-Alpes
	Cosntruction neuve - Lot F	Promoteur privé	
PHASE 2b	736-6005001-24-0001-001 et 736-6005001-24-0002-001	Requalification de l'Avenue de Bure centre	Ville de Gap/Agglo GTD
		Création liaison modes doux Nord-Sud (partie centrale)	Ville de Gap/Agglo GTD
	736-6005001-24-0001-001	Requalification du parc Mauzan entrée ouest	Ville de Gap
	736-6005001-31-0001-003	Construction neuve - Lot A	OPH des Hautes-Alpes
		Construction neuve - Lot B	Promoteur Privé
PHASE 3	736-6005001-24-0001-001	Aménagement de la place Bonneval et parvis centre social	Ville de Gap
		Requalification de l'avenue du Bure ouest	Ville de Gap
	736-6005001-24-0002-001	Aire de retournement avenue de Bure/Route de Villarobert	Agglo GTD

Version V3.6.7

## Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DES HAUTES ALPES	<b>Intitulé de l'opération</b> Démolitions "Forest d'entraîs 2" (Bât A et B) et "Coteaux du Forest" (Bât B et C)
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 736-6005001-21-0001-001

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

#### Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération consiste en la démolition de 132 logements sociaux sur le site du projet de renouvellement urbain :1/ Le Forest d'Entraîs 2 consistant de 2 petits collectifs en R+2 de 4 logements chacun, soit 682 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le choix dans la démolition de cet ensemble de petits collectifs se justifie principalement par la création d'un carrefour d'entrée plus en amont de l'accès existant, permettant d'une part, de rendre plus cohérente et lisible l'entrée Est du quartier et permettant surtout la traversée du quartier par les transports urbains. Le foncier libéré permettra la création de 2 lots à bâtir. Le lot à bâtir D sera cédé dans le cadre des contreparties foncières au groupe Action Logement (prévision de 15 logements sur 3x2 plots en R+1 et R+2). Un travail sur la résidentialisation sera aussi effectué avec la création de 30 places de stationnement en nappe souterraine unique. L'accès au lot se fera par la Rue du Forest. Le lot à bâtir C est destiné quant à lui à de la promotion privée (prévision de 6 logements en 1x2 plots). Un travail sur la résidentialisation sera aussi effectué avec la création de 12 places de stationnement en nappe souterraine unique. L'accès au lot devrait se faire par la Rue du Forest d'Entraîs. 2/ Les Côteaux du Forest - Bâtiment B : ensemble de 48 logements représentant 4348 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le choix de démolir ce bâtiment relève de l'étude urbaine menée au titre de la phase protocole. En effet, le choix des démolitions a été argumenté en croisant l'étude multicritères (urbain/social, économie/gestion du patrimoine, habitabilité et structure) réalisée sur l'ensemble des bâtiments du parc social présents sur le cœur de projet et les scénarios d'aménagement proposée en s'assurant que celui retenu permette de répondre aux enjeux urbains/sociaux et environnementaux définis pour le quartier. L'objectif de cette démolition est donc de participer à la mixité sociale et fonctionnelle du quartier. Le foncier libéré permettra la création de 2 lots à bâtir. Le lot à bâtir B (parcelle de 3 470 m<sup>2</sup>) sera destiné à de la promotion privée pour du logement locatif libre et de l'accession libre (prévision de 31 logements en 2x2 plots R+2 et R+1). Un travail sur la résidentialisation sera aussi effectué avec la création de 62 places de stationnement en 2 nappes souterraines tout en créant un accès par l'avenue de Bure. Le lot à bâtir A permettra de reconstituer une partie de l'offre locative sociale sur site (suite à dérogation accordée par l'ANRU) soit 10 logements pour l'OPH 05 (collectif en accroche de la place Bonneval en R+3). Par ailleurs, sur le

### Localisation de l'opération

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Quartier du Haut-Gap (périmètre QPV)	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique) Forest d'Entraîs 2 (Bât A et B) référence cadastrale AL n°83, Côteaux du Forest (Bât B) référence cadastrale AK n°251, Côteaux du Forest (Bât C) référence cadastrale AK n°222
<b>Commune de réalisation</b> 05-Gap	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 05061 Gap 6005001 Haut - Gap	
<b>Situation</b> Dans QPV	

### Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	AL n°83 / AK n°251 / AK n°222
Période de construction des bâtiments à démolir :	1950 / 1976 / 1977	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Lots à Bâtir promotion privée (Lots C, F, B + D (Groupe Action Logement au titre des contreparties foncières)) + Lots à Bâtir reconstitution offre LLS (Lots A (dont RDC d'activités) et E).
Nombre de LLS concernés :	132	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	01/01/2016
Nombre de ménages à reloger :	132	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	1 Lieu Commun Résidentialisée (LCR) de 165 m <sup>2</sup>	En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Une MOUS sera engagée pour assurer le volet concertation + Modalités de relogement définies dans la charte intercommunale de logement.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	A définir selon RAAT		

Version V3.5.7

## Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> COMMUNE DE GAP	<b>Intitulé de l'opération</b> Aménagements Phases 0, 2b et 3
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 736-6005001-24-0001-001

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

#### Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap dans l'aménagement qui a été retenu prévoit une réorganisation urbaine du quartier au travers le redressement et la restructuration de l'avenue du Bure (artère principale qui traverse le quartier). Cette intervention sur cette voirie doit permettre de redonner à cette voie toutes ses fonctions urbaines (circulation, cheminements, stationnement, accroche,...), la desserte en traversée de quartier par les transports urbains, la réorganisation du bâti en peigne dans la pente avec ouverture sur les grands paysages. Cette artère reste le fil conducteur dans l'aménagement urbain du quartier et les interventions sont programmées en plusieurs phases avec un critère de localisation de l'intervention (secteur est, secteur sud, et secteur central/ouest) et un volet temporalité dans la mise en oeuvre du projet. Le programme d'aménagement d'ensemble inclut un panel de travaux (parvis, places et espaces publics, voies et cheminements,...). En regard des domanialités actuelles, principalement bailleur OPH 05, le foncier qui sera libéré après démolition sera valorisé par le bailleur lui-même, des divisions parcellaires seront réalisées pour que la Ville et l'Agglomération puissent réaliser les aménagements d'ensemble nécessaires aux évolutions urbaines prévues par le projet. La présente fiche porte sur les interventions d'aménagement en maîtrise d'ouvrage Ville de Gap au regard des compétences de la collectivité, à savoir : 1/Phase 0 - Secteur Est avec les travaux sur l'aménagement Front de Rue du Forest, Aménagement de l'avenue de Bure Est et du carrefour Forest d'Entrais (Entrée Est), Aménagement de la cour de l'école maternelle Paul-Emile Victor (PEV) pour redressement voirie et Aménagement du parvis de l'école maternelle PEV. 2/ Phase 2b - Secteur central (entrée ouest du parc Mauzan) avec des travaux relatifs à l'aménagement de l'entrée ouest du parc Mauzan et la valorisation du parvis du gymnase de proximité. Cette entrée est fréquemment utilisée puisqu'elle permet l'accès aux principaux équipements présents sur le quartier ainsi qu'au pôle de commerces de proximité du Rochasson situé à environ 5/10 min. à pied au nord ouest du quartier. Elle joue un rôle important en matière d'image du quartier puisqu'elle donne la première impression en terme de qualité urbaine. 3/ Phase 2b et 3 - Secteur Central et Est avec les travaux sur l'aménagement de la place Boregal et celui du parvis de l'école élémentaire et du centre social ainsi que la reprise de l'avenue de Bure partie centrale et ouest.

### Localisation de l'opération

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Avenue de Bure	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique) Avenue de Bure
<b>Commune de réalisation</b> 05-Gap	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 05061 Gap 6005001 Haut - Gap	
<b>Situation</b> Dans QPV	

### Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

<b>Commentaires</b>
---------------------

#### Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Cet aménagement sera rendu possible grâce aux démolitions par le bailleur OPH 05 de 4 bâtiments (Forest d'Entrais 2 (Bât A et B), Coteaux du Forest Bât B et C)		

Version V3.5.7

## Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

### Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> CA GAP-TALLARD-DURANCE	<b>Intitulé de l'opération</b> Aménagements Phases 0, 1, 2b et 3
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 736-6005001-24-0002-001

### Objectifs et éléments clés de la contractualisation

#### Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap dans l'aménagement qui a été retenu prévoit une réorganisation urbaine du quartier au travers le redressement et la restructuration de l'avenue de Bure (artère principale qui traverse le quartier). Cette intervention sur cette voie doit permettre de redonner à cette voie toutes ses fonctions urbaines (circulation, cheminements, stationnement, accroche,...), la desserte en traversée de quartier par les transports urbains, la réorganisation du bâti en peigne dans la pente avec ouverture sur les grands paysages. Cette artère reste le fil conducteur dans l'aménagement urbain du quartier et les interventions sont programmées en plusieurs phases avec un critère de localisation de l'intervention (secteur est, secteur sud, et secteur central/ouest) et un volet temporalité dans la mise en oeuvre du projet. Le programme d'aménagement d'ensemble inclut un panel de travaux (parvis, places et espaces publics, voies et cheminements,...). En regard des domanialités actuelles, principalement bailleur OPH 05, le foncier qui sera libéré après démolition sera valorisé par le bailleur lui-même, des divisions parcellaires seront réalisées pour que la Ville et l'Agglomération puissent réaliser les aménagements d'ensemble nécessaires aux évolutions urbaines prévues par le projet. La présente fiche porte sur les interventions d'aménagement les travaux en maîtrise d'ouvrage Agglomération Gap-Tallard-Durance (collecte des ordures ménagères et assainissement), à savoir : 1/Phase 0 - Secteur Est avec les travaux sur l'aménagement Front de Rue du Forest, Aménagement de l'avenue de Bure Est et du carrefour Forest d'Entrais (Entrée Est), Aménagement de la cour de l'école maternelle Paul-Emile Victor (PEV) pour redressement voirie et Aménagement du parvis de l'école maternelle PEV. 2/ Phase 1 - Secteur Sud avec des travaux pour la mise en place du fonctionnement hydraulique du quartier par la création de deux bassins de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 800 m3 en pointe sud du quartier et dans le talus du bâtiment A des Côteaux du Forest. Une valorisation paysagère et une fonction récréative (balade/cheminement) sera donnée au bassin le plus au sud. 3/ Phase 2b et 3 - Secteur Central et Est avec les travaux sur l'aménagement de la place Bonneval et celui du parvis de l'école élémentaire et du centre social ainsi que la reprise de l'avenue de Bure partie centrale et ouest. Ces travaux assainissement et collecte des Ordures Ménagères relevant des compétences intercommunales seront conduits en coordination.

### Localisation de l'opération

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Avenue de Bure	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique) Avenue de Bure
<b>Commune de réalisation</b> 05-Gap	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 05061 Gap 6005001 Haut - Gap	
<b>Situation</b> Dans QPV	

### Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

#### Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m <sup>2</sup> par type de foncier de destination concerné :	
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Cet aménagement sera rendu possible grâce aux démolitions par le bailleur OPH 05 de 4 bâtiments (Forest d'Entrais 2 (Bât A et B), Côteaux du Forest Bât B et C)		

**Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU  
Au stade de la FAT prévisionnelle**

**Identification de l'opération et du maître d'ouvrage**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DES HAUTES ALPES	<b>Intitulé de l'opération</b> Requalifications "Forest d'Entrais 1" (Bât A et B) et "Côteaux du Forest " (Bât A, D et E)
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	<b>N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)</b> 736-6005001-33-0001-001

**Objectifs et éléments clés de la contractualisation**

**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**  
L'opération doit permettre à l'OPH 05 de requalifier son offre de logements locatifs sociaux conservée sur le quartier du Haut-Gap. La présente fiche porte sur la requalification de 5 bâtiments présents sur le cœur du périmètre projet. 1/ Celui du "Forest d'Entrais 1" qui se compose de 2 bâtiments. Le bâtiment A constitué de 30 logements et le bâtiment B de 15 logements. Sur cet ensemble le programme a pour objectif de conforter les interventions déjà réalisées récemment (ex : système de chauffage changé en 2011) en prévoyant une isolation complète du bâtiment, une intervention sur le système d'Eau Chaude Sanitaire (ECS), la pose d'une Ventilation Mécanique Collective (VMC). Actuellement à l'étude, des travaux relatifs à la mise en place d'ascenseurs et une intervention sur le système électrique pourront s'intégrer à l'opération. 2 / Celui des Côteaux du Forest qui se compose de 3 bâtiments (A, D et E) représentant respectivement 48, 28 et 21 logements. Pour ces derniers le programme de requalification prévoit une isolation complète du bâtiment, le remplacement des menuiseries ainsi que la transformation du système de chauffage (de collectif par le sol et convecteurs d'appoint individuels, le chauffage passera à l'individuel au gaz naturel). L'intervention sur le système de chauffage permettra également une reprise du système d'Eau Chaude Sanitaire (ECS). Une intervention sur le système électrique est à l'étude qui pourra s'intégrer au programme de travaux.

**Localisation de l'opération**

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Quartier du Haut-Gap (périmètre QPV)	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique) Forest d'Entrais 1 (Bât A et B) référence cadastrale AL n°78, Les Côteaux du Forest : Bâtiment A référence cadastrale AK n°251, Bâtiments D et E référence cadastrale AK n°222
<b>Commune de réalisation</b> 05-Gap	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 05061 Gap 6005001 Haut - Gap	
<b>Situation</b> Dans QPV	

**Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet**

<b>Commentaires</b>	
<b>Principales caractéristiques et objet du financement Anru :</b>	<b>Nombre de LLS requalifiés :</b> 142
Nature des logements requalifiés : LLS	
<b>Nombre de bâtiments :</b> 5	<b>Nombre de logement(s) généré(s), le cas échéant :</b>
<b>Nombre d'étages par bâtiment :</b>	6% de logement par rapport au nombre total de logements réhabilités :
<b>Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :</b>	<b>Modalités spécifiques de concertation :</b>
<b>Niveau de performance énergétique et environnemental visé :</b> Label BBC Rénovation 2009	<b>Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :</b> Accompagnement aux éco-gestes au titre du programme d'action TFPB
<b>Evolution des typologies :</b> Non	<b>Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :</b>
<b>Programme de travaux :</b>	<b>Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :</b> 25

**Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU  
Au stade de la FAT prévisionnelle**

**Identification de l'opération et du maître d'ouvrage**

<b>Maître d'ouvrage (MO)</b> OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DES HAUTES ALPES	<b>Intitulé de l'opération</b> Résidentialisations "Forest d'Entrais 1" (Bât A et B) et "Côteaux du Forest" (Bât A, D et E)
<b>N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)</b>	N° identifiant ANRU (DTOP - donné par AGORA PNRU) 736-6005001-34-0001-001

**Objectifs et éléments clés de la contractualisation**

**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**  
L'objectif est ici de s'inscrire dans le projet d'aménagement d'ensemble du quartier au travers la résidentialisation des bâtiments du parc social conservés. Afin de s'inscrire dans un aménagement de qualité, l'OPH 05 prévoit un aménagement paysager des espaces verts et des zones de stationnement. De plus, les entrées d'immeuble seront améliorées par des travaux sur l'éclairage, l'accessibilité et d'amélioration des systèmes de sécurité d'entrées d'immeuble. La présente fiche opération porte sur la résidentialisation de l'ensemble du parc social OPH 05 conservé (142 logements), à savoir l'ensemble du Forest d'Entrais 1, bâtiment A et bâtiment B (45 logements) ainsi que les bâtiments A, D et E des Côteaux du Forest (respectivement 48, 28 et 21 logements).

**Localisation de l'opération**

<b>Adresse ou périmètre de l'opération</b> Quartier du Haut-Gap (périmètre QPV)	<b>Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers</b> (si nécessaire, annexer un document cartographique) Forest d'Entrais 1 (Bât A et B) référence cadastrale AL n°78, Les Côteaux du Forest : Bâtiment A référence cadastrale AK n°251, Bâtiments D et E référence cadastrale AK n°222
<b>Commune de réalisation</b> 05-Gap	
<b>Quartier de rattachement de l'opération</b> 05061 Gap 6005001 Haut - Gap	
<b>Situation</b> Dans QPV	

**Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet**

Commentaires

**Principales caractéristiques :**

Nature des logements résidentialisés : Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation : Espaces verts extérieurs, zone de stationnement aérien (végétalisation, éclairage), valorisation des entrées d'immeuble et amélioration des systèmes de sécurité d'entrées d'immeuble.
Cadre d'intervention : Nombre de logements résidentialisés : 142	
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements : Le foncier résidentialisé est propriété du bailleur.	
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Cette intervention sera conjointe avec l'opération de requalification prévue sur ces mêmes bâtiments. Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) : Oui dans le cadre de la maîtrise d'œuvre.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Cette intervention s'inscrit dans le programme d'aménagement d'ensemble mais ne demeure pas tributaire d'autres interventions.
Usage et modalités de gestion :	Seront définis dans le cadre de la convention de Gestion Urbaine de Proximité. Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :