

CONVENTION PLURIANNUELLE

2016 > 2026

DU PROJET

DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DE

RENNES MÉTROPOLE

Pour les quartiers d'intérêt national :
Maurepas Gayeulles - Le Gros-Chêne - Le Blosne
et le quartier d'intérêt régional :
Villejean (*Normandie Saumurois*)



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	7
PRÉAMBULE	9
LES DÉFINITIONS	9
TITRE I - LES QUARTIERS	10
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	13
Article 1. Les éléments de contexte	13
Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle	15
Article 2.1 Le projet territorial intégré du Contrat de ville	15
Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain.....	17
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	19
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet.....	22
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet.....	22
Article 4. La description du projet urbain	22
Article 4.1 La description de la composition urbaine	23
Article 4.2 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	28
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux....	32
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du Groupe Action Logement en faveur de la mixité	32
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	32
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	34
Article 6. La stratégie de relogement et d'attribution	35
Article 6.1 Les relogements	36
Article 6.2 Les attributions	37
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	38
Article 7.1 Le pilotage stratégique	38
Article 7.2 Le pilotage opérationnel	39
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	41
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	45
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	48
Article 8. L'accompagnement du changement	49
Article 8.1 Le projet de gestion	49
Article 8.1.1 Les orientations définies dans le Contrat de ville.....	49
Article 8.1.2 L'avancement des réflexions.....	50
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	51

Article 8.2.1	La gouvernance du dispositif	51
Article 8.2.2	La définition des objectifs	54
Article 8.3	La valorisation de la mémoire des quartiers	56
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES.....		58
Article 9.	Les opérations programmées et leur calendrier opérationnel.....	58
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle	58
Article 9.2	Les opérations du programme cofinancées par les autres partenaires	84
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	89
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements.....	90
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru	91
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	91
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	91
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	91
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires	91
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN		92
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru	92
Article 12.1	Le reporting annuel	92
Article 12.2	Les revues de projet.....	92
Article 12.3	Les points d'étape	93
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	93
Article 13.	Les modifications du projet	93
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	93
Article 13.2	Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	94
Article 13.3	Revoyure et suivi du projet.....	94
Article 13.4	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	95
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	95
Article 14.1	Le respect des règlements de l'Anru.....	95
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	95
Article 14.3	Le contrôle et les audits	95
Article 14.4	La clause de renégociation de la convention	96
Article 14.5	La durée de la convention	96
Article 14.6	Le traitement des litiges	97

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES..... 98

Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru	98
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	98
Article 17.	La signalétique des chantiers.....	99

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,

Vu la délibération n°..... du Conseil Métropolitain de Rennes Métropole du 22 juin 2017,

Vu la délibération n°..... du Conseil Municipal de Rennes du 22 mai 2017,

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

- **L'Agence nationale pour la rénovation urbaine**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général,
- **L'État**, représenté par le Préfet de département, délégué territorial de l'agence en charge de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- **L'Agence Nationale de l'Habitat**, désignée ci-après « l'Anah », représentée par sa directrice,
- **L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), Rennes Métropole**, représenté par son président, ci-après nommé le porteur de projet,
- **La Ville de Rennes** comprenant les quartiers inscrits à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par la Maire,
- **Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention :**
 - **L'Office Public d'Habitat de Rennes Métropole**, Archipel Habitat, représenté par sa directrice générale,
 - **L'Office Public d'Aménagement de Construction d'Ille et Vilaine**, Néotoa, représenté par son directeur général,
 - **La Société Anonyme d'HLM Aiguillon Construction**, représenté par son directeur général,
 - **La Société Anonyme d'HLM Espacil Habitat**, représentée par son directeur général,
 - **La Société Publique Locale d'Aménagement**, Territoires Publics, représenté par son directeur,
 - **La Société par Action Simplifiée Territoires et Perspectives**, représentée par son directeur,
 - **La Société Civile de Construction Vente Habitation Familiale Gacet**, le Strat, Normandie, représentée par son directeur,
 - **La Société Civile de Construction Vente Rochester (Bâti Armor)**, représentée par son gérant,
 - **La Société Immobilière d'Investissement Icade Promotion Logement**, représentée par son directeur Régional Bretagne Normandie,

- **La Société Coopérative de Production Coopération Habitation Bretagne**, *représentée par son gérant*,
- **Action Logement Services**, *représentée par sa directrice générale*,
- **Foncière Logement**, *représentée par son président*,
- *Les autres partenaires et co-financeurs des opérations :*
 - **La Région Bretagne**, *représenté par son président*,
 - **Le Département d'Ille et Vilaine**, *représenté par son président*,
 - **La Caisse des Dépôts**, *représentée par son directeur régional*,

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Rennes Métropole, cofinancé par l'Anru et la Caisse des Dépôts, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 02 février 2017 puis le conseil d'administration du 14 février 2017.

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »**, représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de la métropole, et à l'accompagnement du changement.
- **Le « programme », ou « programme urbain »**, est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- **L'« opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru et de prêts bonifiés octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

TITRE I - LES QUARTIERS

À l'échelle de la métropole rennaise, les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence sont les suivants :

La nouvelle géographie prioritaire, découlant des nouveaux critères validés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 (décrets n°2014-1750 et n°2014-1751), a conduit au maintien, sur la commune de Rennes, département d'Ille et Vilaine, de **5 territoires prioritaires** :

- ❖ **Maurepas (QP035004),**
- ❖ **Le Blosne (QP035005),**
- ❖ **Villejean (QP035002),**
- ❖ **Cleunay (QP035006)**
- ❖ **Les Clôteaux-Champs Manceaux (QP035003).**

Les contours de ces territoires reprennent, pour Villejean, Les Clôteaux-Champs Manceaux, Maurepas, les contours des ZUS ou ZRU, légèrement réduits autour des logements sociaux. Le territoire de Cleunay est lui recentré sur le cœur de quartier (îlot Colmar, logements sociaux Néotoa et Archipel Habitat). Le territoire du Blosne est élargi par rapport à la ZRU, pour englober la partie ouest du quartier (secteur Italie, qui avait fait l'objet d'une dérogation article 6 dans le cadre du premier PRU).

Au total, en 2014, ces cinq territoires rassemblent 31 000 habitants, avec un revenu médian évoluant entre 8 600 € et 10 500 € suivant les quartiers (8 600 € pour Maurepas, 9 400 € pour le Blosne).

Si l'on se base sur les périmètres des précédents quartiers prioritaires (51 182 habitants en 2010), ils se caractérisent par :

- des habitants plus jeunes malgré, comme sur le reste du territoire, un vieillissement amorcé ;
- davantage de familles que sur le reste de Rennes : 30% des ménages sont des familles avec enfants contre 20% dans le reste de la ville ;
- davantage de familles monoparentales : 42% (et au-dessus de 50% à Maurepas) contre 34% en moyenne sur la ville ;
- la présence plus importante d'employés et d'ouvriers : 67% des actifs contre 39% dans les autres quartiers de la ville, et à contrario moins de cadres : 8,6% contre 28,6% ;
- des chômeurs plus nombreux et moins qualifiés : ils concentrent 34% des chômeurs rennais alors qu'ils représentent 24% de la population active ;
- la concentration des indicateurs de précarité : Maurepas et le Blosne sont les quartiers où les allocataires à bas revenus sont les plus nombreux, ils représentent 47,7% des allocataires du RSA de Rennes.

Grâce aux aides spécifiques issues du 1^{er} Programme de Renouvellement Urbain (PRU), réalisé de 2006 à 2014, et aux politiques publiques menées de manière partenariale et articulée sur le territoire de Rennes Métropole, les quartiers de **Cleunay, Les Clôteaux-Champs Manceaux et de Villejean** ont retrouvé un fonctionnement urbain relativement satisfaisant, même s'ils sont fortement impactés par la crise et s'il y demeure des îlots à traiter.

1- Les quartiers d'intérêt national visés par le NPNRU

Sans pour autant délaisser les autres quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est sur **les quartiers d'intérêt national**, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, **Les Gayeulles et Gros-Chêne sur le quartier de Maurepas et le Blossne**, que la Ville de Rennes et Rennes Métropole souhaitent faire porter prioritairement leurs efforts en les engageant dans des projets de renouvellement urbain majeurs sur les 10 prochaines années.

L'absence de mixité dans leurs formes urbaines et de l'habitat induit une concentration de problématiques économiques et sociales particulièrement alarmantes sur ces deux quartiers. Parallèlement à ces indicateurs sociaux, les grands dysfonctionnements urbains identifiés pour ces quartiers et auxquels le NPNRU doit répondre sont les suivants :

- ❖ Situé à proximité du centre-ville de Rennes, mais très peu relié aux quartiers environnants, **Maurepas** est un quartier scindé en deux secteurs **Maurepas Gayeulles** et **Gros-Chêne** chacun composés d'îlots enclavés (notamment la dalle du Gros-Chêne) et de deux centres commerciaux dégradés.
- ❖ Construit à partir d'une conception urbaine datant des années 70 sous forme « d'unités de voisinage », **le quartier du Blossne** est constitué d'une succession d'îlots aujourd'hui enclavés sans véritable espace de centralité identifié. Ces îlots sont uniquement reliés par des cheminements labyrinthiques qui favorisent les incivilités sur les espaces communs ou publics.

2- Le quartier d'intérêt régional : Villejean

Même si le quartier de **Villejean** a franchi une étape majeure, notamment à travers la requalification de sa centralité et de ces nombreux espaces et équipements de proximité, il présente encore des dysfonctionnements urbains importants qui méritent de poursuivre son renouvellement. L'enclavement de certains secteurs du quartier, le défaut d'accessibilité du parc existant, social comme privé, et le manque de mixité dans l'offre de logements demeurent des sujets à travailler et c'est à ce titre que, dans le cadre du NPNRU, le quartier a été retenu parmi les **"Quartiers d'Intérêt Régional"**.

Le projet de développement urbain retenu il y a une quinzaine d'années visait à répondre à l'enjeu essentiel de casser l'image de grand ensemble et de le relier aux quartiers voisins, Beauregard, l'Université, le secteur Atalante Champeaux, qui représentent d'importants atouts en termes d'opportunités d'emplois, de grands équipements et de parcours résidentiels.

La stratégie d'intervention urbaine a eu pour objet, dans un premier temps, d'affirmer un véritable lieu de centralité sur la dalle Kennedy en assurant une qualité urbaine et une mixité des fonctions au cœur du quartier. Cette opération d'ampleur, initiée dans le cadre du Grand Projet de Ville, a été l'opération emblématique du 1^{er} PRU de Rennes.

Cette stratégie a été appuyée très largement par l'arrivée du métro en 2002 et l'implantation de la station terminus sur la dalle en faisant un lien privilégié avec le centre-ville de Rennes, mais aussi avec les communes proches de la métropole grâce à la création d'un parking relais sur le quartier.

Dans un second temps, la stratégie mise en œuvre a été de diffuser la qualité urbaine de la centralité au reste du quartier à travers la réalisation d'interventions successives d'îlot en îlot. Une bonne partie de ces projets a été engagée dans le cadre du PRU1, comme la requalification de la promenade d'Aunis, du parc du Berry, du square de Champagne et de l'avenue du Languedoc.

Situé au nord du quartier, l'**îlot Normandie Saumurois** a été l'un des îlots dont le renouvellement urbain a également été lancé dans le cadre du PRU1 (démolition d'une tour de 314 logements étudiants et de 39 logements sociaux) avec l'enjeu d'introduire, à terme, une offre de logements et d'activités diversifiée et de pouvoir proposer de nouveaux parcours résidentiels diversifiés aux habitants du quartier.

L'opération "Normandie Saumurois", constitue un élément majeur de la stratégie urbaine déployée à l'échelle du quartier. Elle vise à développer de nouveaux équipements et une offre de nouveaux logements, et notamment de logements atypiques (logements modulables, intergénérationnels), pour répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers prioritaires dont les quartiers d'intérêts national et régional de la métropole est présenté en annexe A1.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La construction du projet de territoire de la métropole rennaise repose sur des valeurs et des ambitions traduites en quatre grandes composantes qui participent conjointement à la qualité de la cohésion sociale :

- une métropole entreprenante et innovante,
- une métropole accueillante et solidaire,
- une métropole écoresponsable et exemplaire,
- une métropole capitale régionale, attractive et entraînante.

Les quatre axes relèvent d'une stratégie globale et cohérente en reliant les questions économiques, sociales et environnementales.

En ce qui concerne l'axe "une métropole accueillante et solidaire", les objectifs et orientations inscrites sont les suivants :

- accueillir les nouvelles populations et développer une offre diversifiée de logements et de services, en prenant en compte l'évolution des modes de vie ;
- renforcer les solidarités sur le territoire en encourageant l'innovation sociale ;
- favoriser les liens sociaux, les échanges citoyens, le partage de la culture avec le plus grand nombre et l'accès aux pratiques culturelles et sportives ;
- partager et mettre en œuvre un projet global avec et pour la jeunesse.

Au service de ce projet, les politiques publiques structurantes de la métropole sont mobilisées dans ce sens et notamment avec :

- ❖ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, défini à l'échelle du Pays de Rennes et approuvé en mai 2015, qui vise à accueillir les nouveaux ménages par l'offre de logements et de services tout en assurant la maîtrise du foncier, ce qui se traduit notamment par le renouvellement urbain de la ville centre et la densification des extensions urbaines.
- ❖ **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole**, arrêté pour la période 2015-2020, dont les principaux objectifs sont de programmer et produire du logement sur l'ensemble du territoire, d'assurer un accès égal au logement et contribuer à la mixité sociale, et enfin de lutter contre la précarité énergétique et veiller à l'attractivité du parc existant.
- ❖ **Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**, actuellement en cours de révision, mais dont l'orientation principale visera à desservir au mieux l'ensemble du territoire métropolitain (en diminuant la part modale de l'automobile et en assurant la mobilité de tous avec l'investissement pour une deuxième ligne de métro dont la mise en service sera effective à partir de 2020, en instaurant la gratuité sociale des transports en commun et en assurant un réseau de bus performant dans sa fréquence et ses horaires) en privilégiant les quartiers d'habitat social. La desserte par le métro des 5 quartiers prioritaires constitue, au-delà du service immédiat rendu aux habitants, un atout majeur pour leur intégration au reste de la ville, mais aussi un appui au changement d'image et à leur renouveau : Maurepas sera desservi par deux nouvelles stations,

l'une sur les Gayeulles accompagnée d'un pôle d'échange multimodal ce qui permet d'affirmer le cœur de quartier et notamment sa redynamisation commerciale, l'autre sur le Gros-Chêne qui repositionne la centralité autour de cette nouvelle station et des nouveaux flux piétons ; le quartier de Cleunay bénéficiera d'une station située au cœur de son périmètre prioritaire.

- ❖ **Le PLUi**, en cours d'élaboration et qui à travers les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) décline au niveau territorial l'objectif d'une métropole accueillante et solidaire au bénéfice de modes de vie variés afin de garantir le vivre ensemble et la cohésion sociale comme gages de son attractivité.
- ❖ **Le développement économique, l'emploi et l'insertion professionnelle** qui constituent un enjeu majeur pour les quartiers. Ces objectifs définis en la matière sont mis en œuvre notamment à travers le Plan Local d'Insertion et d'Emploi (le PLIE), le plan d'action de la Maison pour l'Emploi l'Insertion et la Formation (la MEIF) et la mobilisation renforcée dans le cadre du Plan Emplois Quartiers. Le schéma d'implantation des activités et une "feuille de route du développement économique des quartiers prioritaires" sont également arrêtés.

Articulée de manière étroite avec l'ensemble de ces politiques sectorielles métropolitaines, la Ville de Rennes mobilise **son action publique autour du principe « d'égalité »** en :

- ❖ Développant **un réseau d'équipements associatifs** à vocation culturelle et socio-éducative renforcé dans les quartiers prioritaires
- ❖ Mettant en œuvre **dans chaque territoire une logique de guichet unique pour faciliter le travail social** : les espaces sociaux communs
- ❖ Élaborant **une stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance qui cible les territoires prioritaires** : la zone de sécurité prioritaire au Blosne, une présence renforcée à Maurepas et Villejean
- ❖ Engageant les acteurs du champ social, de l'insertion et de l'emploi dans **une Charte du pacte rennais d'insertion** afin de placer le public qu'ils accompagnent dans une logique de parcours
- ❖ S'engageant dans un **Plan Emplois Quartiers** structuré autour de 3 axes : renforcer les clauses sociales et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires, accompagner la montée en compétence des demandeurs d'emploi et rapprocher la demande et l'offre d'emplois
- ❖ Menant **une politique éducative volontariste** et orientée en faveur de l'éducation prioritaire.

La Ville a, par ailleurs, mené en continu **une politique de renouvellement urbain** sur ses quartiers prioritaires depuis les années 80. Elle s'est inscrite dans les dispositifs successifs tels que « Habitat et Vie Sociale » à Cleunay, le « Développement Social des Quartiers » au Blosne et Maurepas, le Contrat de Ville sur les cinq quartiers et enfin le Grand Projet de Ville qui a permis de lancer la requalification de la dalle Kennedy à Villejean.

Elle a ensuite contractualisé avec l'Anru et l'ensemble des partenaires locaux du renouvellement urbain (les 4 organismes HLM, la Caisse des Dépôts, la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine), pour la période 2006-2014, son premier PRU qui a porté sur ses cinq Zones Urbaines Sensibles ainsi que sur deux secteurs dérogoires, au titre de l'article 6 de la Loi d'Orientatoin et de Programmation pour la Ville et la Rénovatoin Urbaine du 1er août 2003, le secteur Italie et le secteur Rabelais-Rouault.

Ce projet a représenté un investissement de 175,8 M€ TTC, avec une participation de l'Anru de 33,8 M€. Il est aujourd'hui arrivé à son terme avec la réalisation de toutes les opérations contractualisées, à l'exception de la requalification de la dalle du Gros-Chêne. La complexité de cette dernière opération a nécessité un temps de travail complémentaire avec l'ensemble des copropriétaires de la dalle pour la mise en œuvre des travaux. Ceux-ci seront donc réalisés au cours du 2^{ème} semestre 2017 dans le cadre de la présente convention.

Au terme de ce projet et dans le cadre de la préparation du nouveau Contrat de ville de Rennes Métropole, la Ville a élaboré son « Plan Stratégique Local » (PSL) au cours du 1^{er} semestre 2014.

L'objectif était de révéler la situation actuelle des quartiers en fin de PRU1, de définir leur place et rôle dans la ville et de dresser leurs perspectives d'évolution. Le diagnostic a été complété avec le point de vue de « personnes ressources » des quartiers, habitants et professionnels acteurs sur le quartier, recueilli sous la forme d'ateliers menés sur chacun des quartiers.

Les conclusions de ce travail ont dressé les perspectives d'évolution des quartiers en fonction de leur stade de développement. Le PRU1 s'est effectivement décliné en tenant compte des différents stades d'évolution de chaque territoire : pour certains, il a permis des avancées opérationnelles majeures et pour d'autres, qui nécessitent aujourd'hui des interventions significatives, il a constitué une étape supplémentaire pour une réflexion urbaine stratégique. Il a ainsi engagé une réflexion globale et l'élaboration pour chacun des quartiers d'intérêt national, Maurepas Gayeulles, Gros-Chêne et le Blosne, qui restent marqués par de graves dysfonctionnements urbains et par de fortes difficultés sociales, un "plan guide" pour les 20 années à venir. Ces projets, articulés aux enjeux économiques et sociaux tels que déclinés dans le Contrat de ville, doivent permettre aux quartiers de retrouver attractivité et cohésion à l'échelle de la métropole.

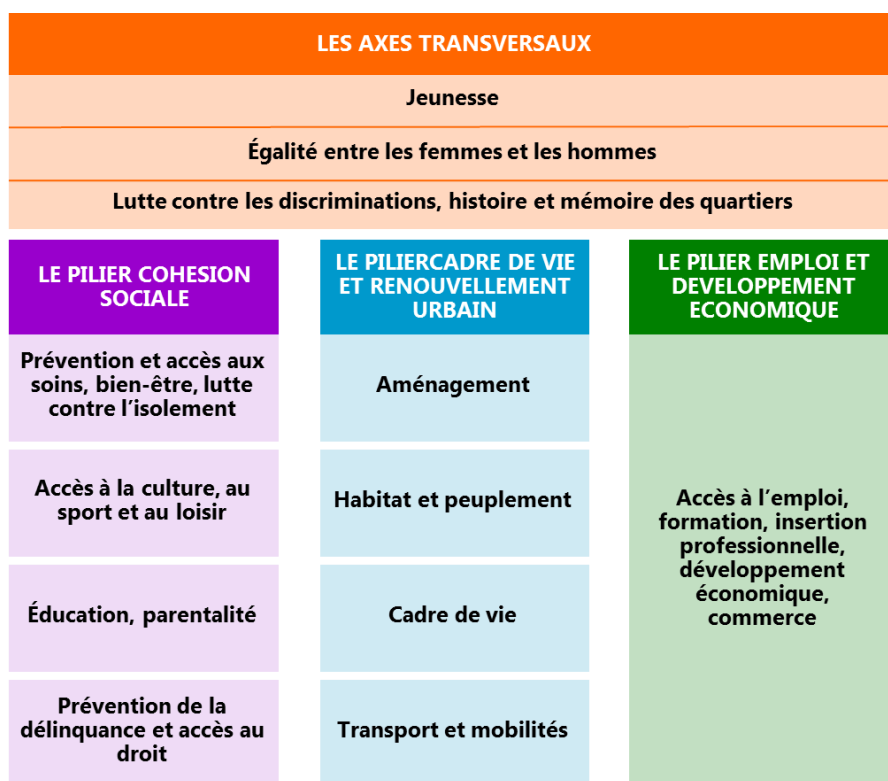
Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle

Article 2.1 Le projet territorial intégré du Contrat de ville

Le Contrat de ville unique de Rennes Métropole, 2014-2020, a été signé le 20 avril 2015.

Il est construit autour de thématiques regroupées en trois piliers : la cohésion sociale, le cadre de vie et renouvellement urbain, l'emploi et développement économique. Ces piliers sont complétés de trois axes de travail transversaux : la jeunesse, l'égalité femmes-hommes, la lutte contre les discriminations, l'histoire et la mémoire des quartiers populaires.

Récapitulatif des enjeux et objectifs identifiés par le Contrat de ville



❖ **Le pilier "cohésion sociale"**

L'enjeu principal du pilier cohésion sociale est de tisser le lien social, favoriser l'égalité des chances pour les habitants des territoires prioritaires, en portant une attention particulière aux familles monoparentales et aux jeunes et en visant la citoyenneté et l'égalité réelle d'accès aux droits.

Ce pilier est décomposé en quatre thématiques :

- Prévention et accès aux soins, bien-être et lutte contre l'isolement ;
- Accès à la culture, au sport et au loisir ;
- Éducation, parentalité ;
- Prévention de la délinquance et accès aux droits.

❖ **Le pilier "cadre de vie et renouvellement urbain"**

L'enjeu principal du pilier cadre de vie et renouvellement urbain est d'améliorer de façon tangible et significative la vie quotidienne des habitants des territoires prioritaires en intégrant les questions d'habitat et de mobilité.

Ce pilier est décomposé en quatre thématiques :

- Aménagement ;
- Habitat et peuplement ;
- Cadre de vie ;
- Transport et mobilités.

❖ **Le pilier "emploi et développement économique"**

L'enjeu principal du pilier "emploi et développement économique" est de réduire les écarts de taux d'emploi entre les territoires prioritaires, soutenir la création d'activité et consolider le tissu économique des quartiers afin que leurs habitants bénéficient comme les autres des dynamiques de développement de la métropole. En ce sens, le lien fait avec le NPNRU, même s'il n'a pas

pour vocation directe le développement économique et commercial des quartiers, trouve toute sa pertinence.

La déclinaison des orientations stratégiques du Contrat de ville au niveau des territoires prioritaires se traduit dans l'élaboration des Plans d'Actions Territoriaux (PAT) qui arrêtent les orientations et priorités différenciées selon les quartiers pour définir les actions à mener et notamment adapter les modalités de gestion. Ces PAT seront réactualisés au vue des évolutions des territoires, et notamment des grands travaux qui y seront réalisés, et des évaluations menées. Ils ont été co-élaborés avec l'ensemble des acteurs à l'échelle de chacun des 5 territoires prioritaires rennais et du territoire de veille de Saint-Jacques-de-la-Lande.

Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Rennes Métropole s'inscrit pleinement dans le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de ville qui se décompose en quatre thématiques dont les enjeux pour les quartiers prioritaires sont identifiés : aménagement, habitat et peuplement, cadre de vie, transports et mobilités.

L'enjeu inhérent aux quartiers est d'améliorer de façon tangible et significative la vie quotidienne des habitants en y intégrant les questions d'habitat et de mobilité, en particulier de ceux qui résident dans un quartier d'intérêt national ou d'intérêt régional où les dysfonctionnements urbains sont les plus criants. Intégrées aux politiques métropolitaines sectorielles, les orientations stratégiques prioritaires de chacune des quatre thématiques identifiées dans le Contrat de ville se déclinent de la manière suivante :

❖ Aménagement

Le travail réalisé pour l'identification des enjeux et objectifs stratégiques pour cette thématique repose sur les axes structurants pour le territoire dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

- **Enjeu 1 : Veiller au désenclavement urbain des territoires prioritaires**
Poursuivre l'intégration des territoires prioritaires dans le tissu urbain de la ville-centre et avec leur environnement immédiat ; affirmer le réseau bus-métro comme vecteur essentiel des pratiques urbaines de demain dans les comportements de mobilité.
- **Enjeu 2 : Encourager la mixité fonctionnelle dans les territoires prioritaires**
Affirmer les cœurs de quartiers comme des lieux de polarité ; favoriser la diversification de l'offre de logements et l'émergence de nouvelles activités économiques.
- **Enjeu 3 : Prendre en compte les besoins et usages des habitants pour les aménagements urbains dans les territoires prioritaires**
Promouvoir les lieux d'échange et de réflexion commune avec les habitants des territoires prioritaires dans le cadre des projets ; favoriser la prise en compte de l'expertise d'usage des habitants des territoires prioritaires dans la définition des projets.
- **Enjeu 4 : Renforcer l'attractivité des territoires prioritaires**
Dynamiser et valoriser les lieux de vie et de convivialité dans les cœurs de quartiers ; poursuivre la dynamique de requalification de l'existant dans les territoires prioritaires ; accueillir avec des formes urbaines et constructions plus diversifiées dans les territoires prioritaires ; encourager la nature en ville, support de nouvelles liaisons et de nouveaux usages ; promouvoir la santé et le bien-être dans l'environnement urbain pour mieux répondre aux nouvelles demandes sociales et contribuer à une ville plus solidaire et "incluante".

❖ Habitat et peuplement

L'un des chantiers du nouveau PLH a consisté à croiser la poursuite du rééquilibrage de l'offre de logements très accessibles, la diversification des gammes de logement pour tous et à analyser plus finement les caractéristiques d'occupation sociale à l'échelle de chaque quartier. Ce dernier travail a été mené par la Conférence Intercommunale du Logement dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et de son volet Convention d'Équilibre Territorial, en s'inscrivant dans les enjeux définis par le Contrat de ville, à savoir :

- **Enjeu 1 : Donner la possibilité aux habitants des territoires prioritaires d'être logés sur l'ensemble de Rennes Métropole**
Poursuivre et renforcer la production de logements très sociaux dans les nouveaux programmes ; garantir des processus d'accès aux logements équitables et dans un souci de mixité ; permettre aux locataires qui le souhaitent de réaliser un parcours résidentiel au sein de leur quartier par la mise en place d'un accompagnement spécifique d'accession aidée à la propriété.
- **Enjeu 2 : Encourager la venue de nouveaux habitants dans les territoires prioritaires**
Garantir une qualité de l'offre concurrentielle par rapport aux autres secteurs de la ville et de la métropole ; agir sur les filières d'attribution.

❖ **Cadre de vie**

La thématique "cadre de vie" du Contrat de Ville repose essentiellement sur le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité dans lequel les actions mises en œuvre par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'abattement de Taxe Foncière des Propriétés Bâties s'inscrivent (Cf. les conventions d'abattement de TPB du 31 décembre 2015).

La qualité du cadre de vie ne se limite plus à la présence d'un certain nombre d'équipements, mais des aspects plus qualitatifs sont mis en avant au travers des questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services, du sentiment de sécurité... La GUP est ainsi une démarche partenariale qui, sur la base d'un diagnostic partagé par l'ensemble des acteurs impliqués (collectivités, bailleurs sociaux, délégués du Préfet), travaille à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

- **Enjeu 1 : Adapter les modalités d'intervention dans les territoires prioritaires à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité**
Mieux prioriser et renforcer les interventions dans les territoires prioritaires ; améliorer la coordination et l'échange entre les différents acteurs de la GUP ; favoriser les échanges inter-quartiers pour valoriser et réitérer les expériences positives.
- **Enjeu 2 : Partir des besoins, des demandes et des pratiques des habitants pour améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité dans les territoires prioritaires**
Mieux prendre en compte les compétences et les expertises d'usage des habitants des territoires prioritaires ; renforcer ou recréer le dialogue entre les acteurs techniques et les habitants des territoires prioritaires pour améliorer la remontée des informations ; renforcer la sensibilisation des habitants au respect du cadre de vie.

❖ **Transports et mobilités**

Au regard de la révision du PDU, l'enjeu spécifique pour répondre aux besoins des habitants des territoires prioritaires est le suivant :

- **Organiser les conditions d'une mobilité facilitée des habitants, "depuis", "vers" et "dans" les territoires prioritaires**
Lever les freins à la mobilité des habitants des territoires prioritaires pour favoriser l'accès à l'emploi et à la formation ; favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture dans les territoires prioritaires ; améliorer la connaissance et la prise en compte des pratiques et des besoins des habitants des territoires prioritaires pour travailler des modalités de réponses spécifiques.

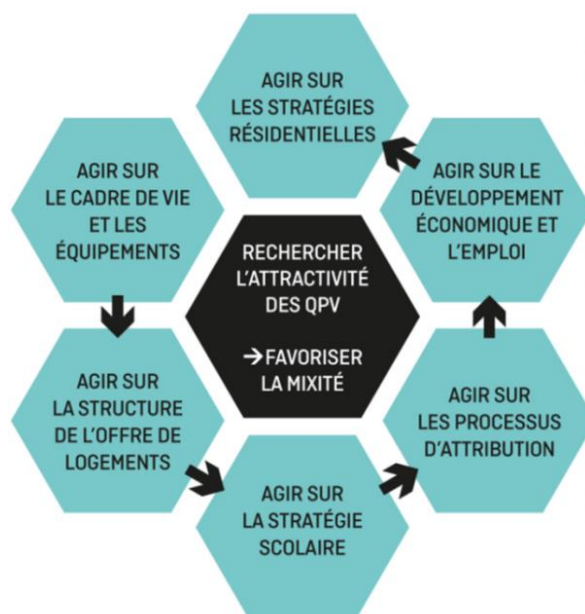
Ces orientations stratégiques inscrites dans le Contrat de ville de Rennes Métropole sont déclinées dans les objectifs urbains du projet de renouvellement urbain. Ceux-ci sont arrêtés et présentés de manière détaillée dans les tableaux de bord présentés dans les annexes A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexes A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de la métropole et de diversification de l'habitat sur le quartier.

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Afin d'atteindre pleinement les orientations stratégiques du projet territorial intégré et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et la métropole, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet, menées sous la responsabilité des partenaires de la convention, ont été identifiés. La mise en œuvre de ces interventions conditionne le soutien financier de l'Agence au projet de renouvellement urbain.

Les leviers identifiés sur les 10 prochaines années et mobilisés de manière intégrée et nécessairement complémentaire au projet de renouvellement urbain afin de répondre aux enjeux d'attractivité des quartiers prioritaires et de mixité sociale et fonctionnelle, sont les suivants :

La nouvelle ambition du NPNRU de Rennes : mobiliser l'ensemble des leviers facteurs d'attractivité



1- Favoriser la mobilité et désenclaver les quartiers

L'objectif recherché par la politique de transports mise en œuvre sur la métropole est de **desservir au mieux l'ensemble du territoire métropolitain et privilégier les quartiers d'habitat social**. Cet objectif se décline par :

- ❖ **La diminution de la part modale de l'automobile et assurer la mobilité de tous** à travers la 2ème ligne de métro mise en service à partir de 2020 (construction de la 2nde ligne en cours), la gratuité sociale des transports et un réseau de bus performant de par sa fréquence et ses horaires.
- ❖ **La desserte par le métro des 5 quartiers d'habitat social** grâce aux 2 lignes de métro dont les tracés traversent la ville du Nord-Ouest au Sud-Est et du Sud-Ouest au Nord-Est.
Les 5 QPV seront ainsi desservis par le métro et reliés au centre-ville de Rennes, ce qui représente à la fois un atout essentiel pour leur intégration au reste de la ville, un service immédiat aux habitants et un appui au changement d'image et au renouveau des quartiers.

2- Tendre vers la mixité sociale et encourager les trajectoires résidentielles à l'échelle de la métropole, à travers

- ❖ **La diversification de l'offre de logements conformément aux objectifs du PLH, 2015-2020**, qui définissent la poursuite du rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle de la métropole et la diversification des gammes à travers la production "d'un arc en ciel" de produits pour répondre à l'ensemble des besoins. Il encourage par ailleurs la mobilisation des copropriétaires pour requalifier le parc privé et conforter son rôle d'accueil des ménages aux revenus intermédiaires dans les quartiers prioritaires et sur la ville centre.
- ❖ **La déclinaison des orientations arrêtées par la Convention Intercommunale des Attributions (annexe D1)** sur de nouvelles modalités d'attribution des logements sociaux et une meilleure prise en compte des choix résidentiels des ménages, notamment les plus précaires, tout en poursuivant l'ambition de concilier droit au logement et mixité sociale.
- ❖ **La mise en œuvre d'une nouvelle politique des loyers** qui permettra aux ménages les plus fragiles d'avoir accès à l'ensemble des secteurs de la métropole.
- ❖ Des programmations articulées avec les objectifs de mixité des QPV avec **les servitudes de mixité sociale** mise en œuvre dans le cadre du nouveau PLUi (programmes d'accession maîtrisée concurrentiels dans les zones NPNRU, servitudes de mixité dans les secteurs dépourvus de logements sociaux).

3- Agir sur le développement économique et l'emploi

- ❖ **Le schéma d'implantation d'activités économiques**
Les moyens d'ingénierie dégagés dans le cadre du protocole de préfiguration, notamment le poste de chargée de mission « développement économique dans les QPV » à Rennes Métropole, ont permis de travailler sur un schéma d'implantation d'activités comme socle de la stratégie du développement économique sur les quartiers.

Les objectifs de cette démarche sont de :
 - Dresser un état des lieux des activités économiques (construire le point 0 d'un observatoire de l'activité économique dans les QPV).
 - Déterminer les types d'activités susceptibles de s'implanter et de se développer dans les QPV.
 - Apprécier la faisabilité de l'implantation et du développement d'activités et définir les conditions favorisant leur maintien, leur implantation et leur développement.
- ❖ **Le lancement d'une démarche de "marketing territorial" des quartiers prioritaires.**
La constitution d'une offre territoriale d'accueil d'activités dans les quartiers n'est pas suffisante si elle n'est pas conçue et réalisée pour se positionner de manière différenciée et pertinente sur

le marché plus global de l'offre économique locale. Pour contribuer au succès économique, mais aussi pour, progressivement, créer l'identité économique des quartiers prioritaires, le marketing ne doit pas se limiter à la seule promotion et amélioration de leur image. C'est bien un « positionnement » de l'offre territoriale des quartiers sur le marché de l'attractivité économique qu'il convient de construire et de promouvoir. Rennes Métropole souhaite ainsi se doter d'une assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'adoption et la mise en œuvre du plan marketing ainsi que sur la production de supports et campagnes ciblées de communication.

❖ **Le « Plan Emplois Quartiers » de Rennes** prévoit une amplification d'actions déjà engagées et a permis de mettre en œuvre des actions nouvelles :

- Le renforcement des clauses sociales via le Guichet unique « Atouts clauses », structuré en 2012, avec pour le NPNRU les adaptations issues de la Charte nationale d'insertion Anru : mise en œuvre par les « Facilitateurs de la clause sociale » de l'exigence de mobiliser des habitants des QPV dans les chantiers NPNRU ; application des clauses sociales sur les prestations intellectuelles ainsi que sur l'ingénierie du projet.
- La montée en compétences des demandeurs d'emploi des quartiers (formation, chantiers écoles, ateliers CV et actions collectives).
- Le rapprochement entre l'offre et la demande d'emplois (vivier de compétence : repérage et suivi de 600 personnes).

4- Une politique éducative volontariste et orientée en faveur de l'éducation prioritaire, étroitement articulée avec le projet de renouvellement urbain

❖ **Des politiques éducatives volontaristes et renforcées dans ces quartiers en faveur de ces écoles et de ces populations.**

Rennes, cofondateur du réseau international des villes éducatrices, a de longue date choisi le levier éducatif comme moteur de la lutte contre les inégalités. Sa politique éducative s'est construite autour du concept de coéducation et désormais de celui d'éducation partagée avec la volonté de favoriser les partenariats dans et hors l'école. Les objectifs du Projet Éducatif Local illustrent la portée de cette dimension de la politique rennaise en la matière. L'approche voulue d'éducation globale s'articule autour de 6 grands objectifs :

- Renforcer la continuité éducative de la crèche à l'université ;
- Lutter contre les inégalités éducatives et le décrochage scolaire ;
- Valoriser et soutenir la parentalité ;
- Améliorer les usages du numérique à l'école ;
- Garantir le vivre ensemble autour des principes de laïcité, de citoyenneté et de lutte contre les discriminations et de l'égalité fille-garçon ;
- Participer à l'ouverture culturelle et artistique des enfants.

Trois grands champs d'intervention sont ainsi privilégiés pour œuvrer à la concrétisation de ces objectifs : l'école, la famille et les tiers lieux (équipements de quartier, accueils péri et extrascolaires etc.) qui se trouvent à la périphérie de l'école.

❖ **La mobilisation de dispositifs volontaristes**

Au-delà de l'ambition affichée, s'inscrivant dans la continuité de la réforme nationale de l'éducation prioritaire, l'action de la Ville de Rennes se caractérise par une série de dispositifs ou de ressources visant à favoriser l'inclusion, l'accès aux droits et au système scolaire, et l'accompagnement des familles les plus en difficulté.

Parmi beaucoup, un certain nombre illustre cette détermination éducative pour les 25 écoles en REP :

- Une politique tarifaire préférentielle : la gratuité ou une tarification symbolique pour les trois premières tranches tarifaires dans les accueils péri et extrascolaires municipaux ;

- Des dotations et ressources majorées pour les écoles et les publics en éducation prioritaire : des dotations scolaires par élève majorées, un nombre supplémentaire d'ateliers périscolaires, une présence accrue des médiateurs culturels et des éducateurs sportifs de la ville, un taux d'encadrement renforcé sur le temps périscolaire, l'affectation d'une atsem supplémentaire pour les écoles maternelles ;
- Des formations et des démarches de professionnalisation spécifiques pour les agents municipaux travaillant dans ces écoles (exemple : la mise en place de formations sur la barrière langagière et la relation à la famille) ;
- Le financement de neuf dispositifs de scolarisation précoce pour favoriser l'accueil des moins de trois ans dans les écoles REP ;
- Des organisations spécifiques comme la possibilité offerte aux enfants ne déjeunant pas au restaurant scolaire de participer gratuitement à des ateliers périscolaires ;
- Des actions éducatives spécifiques : un partenariat fort avec le Conservatoire de musique notamment avec l'installation de 3 "classes orchestre" dans les écoles Torigné, Volga et Guillevic du Blosne, le financement de dizaines de classes transplantées, l'organisation in situ chaque année de plusieurs résidences d'artistes, une aide privilégiée aux actions éducatives et aux projets pédagogiques sur le temps scolaire (plus de 200 projets soutenus par an) ;
- 10 années d'intervention dans ces quartiers de l'équipe du projet de réussite éducative composée de 10 professionnels avec pour missions l'accompagnement à la parentalité et à la scolarité. Cette action se traduit notamment chaque année par le suivi de plus de 600 parcours individualisés et par plus de 400 soutiens à l'exercice des compétences parentales ;
- La mise en place et l'animation d'espaces parents dans les écoles en REP ;
- La présence de 4 médiateurs sociaux en milieu scolaire dans des écoles et collèges des quartiers de Maurepas, du Blosne, de Bréquigny et de Villejean ;
- Des actions pour promouvoir la laïcité, la citoyenneté et le vivre ensemble comme l'organisation de "classes laïcité" à Torigné ou à Volga ;
- Des conventionnements avec les équipements de quartier visant à mobiliser prioritairement l'intervention associative en direction des jeunes publics des QPV.

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet

La mobilisation des leviers décrits dans l'article 3 de la présente convention traduit la nouvelle ambition du NPNRU de Rennes qui positionne ce projet à la fois comme un facteur et comme une condition du développement solidaire de la métropole.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet

Le porteur de projet considère que l'objectif d'excellence poursuivi par le NPNRU de Rennes est de mobiliser l'ensemble des leviers décrits dans l'article 3 de la présente convention, en vue de favoriser l'attractivité des quartiers et de tendre vers l'objectif de mixité. L'intégration de ces leviers aux politiques métropolitaines et municipales qui sont, de fait, mobilisées autour du principe d'égalité constitue également un objectif d'excellence dans lequel se distingue le NPNRU de Rennes Métropole.

Article 4. La description du projet urbain

Le projet urbain se décline pour chaque quartier à travers une composition urbaine et un programme urbain qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2.2 de la présente convention.

Article 4.1 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté dans les annexes A.

Pour chaque quartier, les grands principes d'aménagement urbain (flux, centralités, secteurs prioritaires d'intervention, formes urbaines et architecturales envisagées...) sont déclinés comme suit :

4.1.1 Maurepas : une approche urbaine d'ensemble pour les Gayeulles et le Gros-Chêne

Le projet de renouvellement urbain de Maurepas a été envisagé à l'échelle des secteurs des Gayeulles, sur sa partie nord, et du Gros-Chêne, au sud, dès le démarrage des études liées à l'arrivée de la seconde ligne de métro à l'horizon 2020 avec le positionnement de deux stations de métro sur le quartier.

Une étude urbaine de programmation pour l'aménagement et la desserte du quartier (étude de définition) a ainsi été menée en 2005, dans le cadre du PRU1.

En transformant le quartier en porte d'entrée structurante pour la ville centre, l'ambition générale poursuivie par cette étude était de faire passer Maurepas de deux sous-secteurs enclavés et relégués, Gros-Chêne et les Gayeulles (anciennement appelé le Gast), à une entité de "quartier" cohérente dans son fonctionnement urbain et social. Cette approche à une échelle élargie doit permettre par ailleurs de mieux relier le quartier à son environnement et ainsi de transformer son rapport à la Ville.

Cette approche globale menée sur ce territoire qui s'étend sur près de 70 hectares a donné lieu à deux projets urbains solidaires et interdépendants. Les grandes orientations d'aménagement poursuivies pour ces deux opérations s'inscrivent dans une cohérence d'ensemble et des objectifs communs qui portent principalement sur :

❖ Lancer un travail de « couture urbaine »

Sur le plan urbain, la requalification de l'avenue de Rochester (ramenée à 2x1 voie, constitution d'un mail piéton/vélo) qui jusque-là constituait une véritable barrière physique entre le secteur des Gayeulles et du Gros-Chêne favorisera les échanges entre les deux parties du quartier. La sécurisation des parcours piétons, la continuité des vues (liaisons douces) et des aménagements (rue Ropartz / rue Trégain) donnera une plus grande homogénéité au quartier et un fonctionnement urbain plus cohérent.

Les interventions urbaines de part et d'autre de l'avenue avec la restructuration des tours Brno au sud et la constitution d'une nouvelle façade urbaine au nord sont conçues dans un esprit de complémentarité et de dialogue urbain. De la même manière les usages développés en bordure de l'avenue devront répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

❖ Revisiter l'offre scolaire sur le quartier avec deux investissements :

- l'implantation d'un nouveau groupe scolaire stratégiquement positionné à la charnière des deux secteurs (place de l'Europe le long de l'avenue de Rochester),
- et la restructuration complète (démolition / reconstruction) de l'actuel groupe scolaire de Trégain.

Ces deux nouveaux équipements seront accompagnés par la redéfinition de la carte scolaire qui devra permettre de mixer les publics accueillis sur le Gros-Chêne notamment avec les nouveaux ménages logés dans les constructions neuves des Gayeulles.

❖ **Affirmer de nouvelles centralités autour d'équipements structurants les deux cœurs de quartier**

Au-delà de ce travail de couture urbaine, l'attractivité de Maurepas s'appuiera sur des centralités renouvelées autour des deux stations de métro. À travers l'intensification des flux entre les Gayeulles et le Gros-Chêne et le rééquilibrage de l'offre en équipements publics autour des nouvelles polarités, la mixité des populations sera encouragée avec le nouveau groupe scolaire d'une part, avec le transfert de l'espace social commun face à la station de métro Gayeulles, d'autre part.

❖ **Rechercher une nouvelle attractivité résidentielle complémentaire entre les deux quartiers**

L'objectif de favoriser une plus grande mixité sociale au sein du quartier de Maurepas, se traduit par des réponses tenant compte à la fois des profils socio démographiques différents de chacun des secteurs mais aussi de leur configuration urbaine et foncière spécifique.

Ainsi la diversification de l'offre en logements sur le secteur des Gayeulles s'opère par une densification des emprises existantes (espaces de stationnement) ou libérées après démolitions permettant la réalisation de 1400 logements neufs majoritairement destinés à l'accueil de propriétaires occupants.

Le secteur du Gros-Chêne, plus dense, disposant d'un patrimoine bâti social très identitaire qui joue un rôle important à l'échelle de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole, connaîtra de fortes mutations. Des restructurations lourdes permettront à travers des changements d'usage, des changements de statut et de typologie des logements d'assurer cette diversification progressive de l'offre. Ainsi tout en conservant une vocation sociale, le quartier de Maurepas disposera d'une offre très large en logements neufs ou très récemment réhabilités permettant également des parcours résidentiels au sein du quartier.

❖ **Sur le plan du développement économique**, le panel d'activités développées à l'échelle de Maurepas sera large et réparti entre le secteur des Gayeulles (bureaux, artisanat, commerces) et du Gros-Chêne qui ciblera plutôt des activités émergentes gravitant autour de l'économie sociale et solidaire.

Par ailleurs, la recomposition des pôles commerciaux du Gros-Chêne et des Gayeulles permettra de leur donner un rayonnement à l'échelle des secteurs sud et nord du quartier dans une logique de complémentarité.

❖ **Mettre en œuvre une cohérence des phasages opérationnels entre les deux projets**

L'objectif est de pouvoir lancer la requalification du secteur Gros-Chêne en cohérence avec le phasage opérationnel du projet mené sur les Gayeulles, la ZAC Maurepas Gayeulles, qui permettra d'opérer à très court terme un changement d'image de Maurepas. Il s'agira ainsi de bénéficier de la dynamique de développement amorcée par la première opération animée par une nouvelle attractivité.

4.1.1.1 Les Gayeulles

Pour le secteur des Gayeulles, ces objectifs se déclinent dans les points structurants le projet d'aménagement suivants :

- ❖ **Une nouvelle place structurante** constituée par un nouveau pôle commercial qui la borde, un pôle multimodal, et de nouveaux équipements publics.

Le cœur de quartier est affirmé autour de la nouvelle place du marché, qui devient une véritable place publique plurifonctionnelle, et au milieu du mail Guy Ropartz. La place de l'Europe située à la charnière des Gayeulles et du Gros-Chêne ainsi que la place des Gayeulles accueilleront des locaux tertiaires structurants.

La reconfiguration de l'offre commerciale, avec la rénovation du centre commercial du Gast, permettra de passer d'une organisation introvertie à un fonctionnement ouvert sur l'extérieur, via une opération tiroir de construction-démolition des cellules actuelles. L'espace commercial sera ainsi complètement intégré à la nouvelle place publique (environ 15 à 20 boutiques et 150 ml de vitrine) avec le supermarché situé en son cœur et les locomotives commerciales réparties sur le linéaire de façade.

- ❖ **L'accueil d'activités, d'emplois et de services au cœur du quartier**

En complémentarité de la restructuration du cœur de quartier réalisée à partir d'une nouvelle organisation commerciale, le projet prévoit d'adjoindre aux équipements commerciaux, des locaux tertiaires (12 000 m² de SP) et de l'habitat (environ 170 logements), contribuant ainsi à la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

- ❖ **La construction d'environ 1400 logements**

1 400 logements nouveaux sont prévus et permettront d'offrir des nouvelles typologies de logements (locatifs intermédiaires, accession à la propriété aidée, logements libres), dans une grande variété de formes architecturales : logements individuels denses et logements intermédiaires sur le site Guy Ropartz, immeubles collectifs aux épannelages diversifiés principalement positionnés le long de l'avenue de Rochester reconfigurée en boulevard urbain.

Pour mettre en œuvre ce projet, la ZAC Maurepas Gayeulles a été créée par le Conseil Municipal de Rennes du 10 juin 2013 (approbation du dossier de réalisation le 8 juillet 2013). Elle est concédée à la SPLA Territoires Publics (concession signée le 19 juillet 2011).

4.1.1.2 Le Gros-Chêne

De manière concomitante à la mise en œuvre du projet sur le secteur de Maurepas Gayeulles, une étude urbaine a été engagée en mai 2014 afin de définir des orientations d'aménagement pour la requalification du Gros-Chêne, à horizon 2030.

Mené en partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le quartier, ce travail s'appuie sur l'arrivée de la 2ème ligne de métro pour renverser la tendance à l'hyper concentration de la pauvreté, redonner de l'attractivité et pouvoir aller vers plus de mixité. Cette étude de requalification urbaine a défini les grands axes structurants du projet de renouvellement urbain du Gros-Chêne :

- ❖ **Développer une mixité sociale et intergénérationnelle** : afin d'accueillir progressivement de nouveaux ménages, il s'agit de donner une nouvelle attractivité au parc social en le modernisant, en y opérant des restructurations typologiques et des extensions et en démolissant de manière très ciblée certains immeubles. Les emprises libérées permettront par ailleurs de développer, de manière contrainte, une constructibilité nouvelle en logements avec des formes urbaines diversifiées et une offre complémentaire en créant une nouvelle offre intermédiaire et d'accession aidée.

- ❖ **Réorganiser l'offre en équipements et en services publics**, notamment par une intervention majeure sur l'offre scolaire avec la restructuration complète de l'école Trégain et l'implantation d'un nouveau groupe scolaire entre le nord et le sud du quartier sur le secteur Europe.
- ❖ **Constituer une nouvelle centralité en s'appuyant sur l'arrivée du métro et la restructuration de l'activité commerciale** permettant par ailleurs de libérer la dalle du Gros-Chêne de ses tensions urbaines et sociales.
- ❖ **Améliorer l'accessibilité du cœur de quartier** : donner une plus grande perméabilité aux voies de communication et un meilleur fonctionnement des espaces publics dans une logique de désenclavement du quartier et d'amélioration de l'accès à la future centralité.
- ❖ **Favoriser l'attractivité économique et territoriale** avec l'ambition d'améliorer les conditions de vie des habitants. Le projet représente des perspectives inédites en matière d'emploi et d'insertion, d'accompagnement social, de gestion urbaine de proximité, de sécurité et tranquillité publique, de reconquête des espaces publics.

Ces travaux se sont étroitement articulés avec l'élaboration de la Convention Intercommunale des Attributions définie à l'échelle de la Métropole. La CIA a porté une attention particulière pour le quartier du Gros-Chêne où l'occupation sociale du parc est la plus pauvre de la métropole. L'adaptation du dispositif de gestion de la demande et des attributions, arrêtée dans la CIA, s'inscrit et répond pleinement à l'objectif du projet urbain de redonner une nouvelle attractivité sur ce parc particulièrement stigmatisé. Ils se sont également articulés avec l'élaboration du projet « emploi NPNRU Maurepas Gros-Chêne » travaillé par la Maison de l'Emploi de l'Insertion et de la Formation qui mène une réflexion sur la mise en place d'une nouvelle structure complémentaire à l'existant afin de faire bénéficier, au-delà des clauses sociales, l'économie générée par les travaux du NPNRU aux habitants du quartier.

Le mode opérationnel pour cette opération n'est pas arrêté à ce jour.

4.1.3 Le Blossne

Le projet de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier du Blossne est fondé, non sur la démolition, mais sur l'apport de constructions nouvelles le long des grands axes aujourd'hui bordés de parkings en ouvrage, permettant ainsi d'accueillir de nouvelles populations et activités et de recréer des fronts bâtis structurés.

L'autre point fort du projet consiste à valoriser les espaces extérieurs de grande qualité mais peu reliés et peu lisibles : le projet permettra de les améliorer, les relier et les diversifier, pour aboutir à la réalisation d'un "parc en réseau" à l'échelle du quartier.

Avec la ZAC du « Blossne Est », créée par le Conseil Municipal de Rennes du 05 mars 2012 (dossier de réalisation approuvé le 20 janvier 2014), ce projet s'engage sur la partie est du quartier, qui concentre, par rapport à l'ouest, les difficultés sociales les plus importantes et où la mixité de l'habitat est la moins importante puisque l'habitat privé est moins nombreux et on y retrouve une concentration de logements locatifs sociaux. Elle est actuellement en cours de modification (objectif de finaliser la procédure à l'été 2017) afin que son périmètre prenne en compte la problématique commerciale dans sa globalité. Elle est réalisée en régie par la Ville de Rennes avec une AMO de la SPLA mobilisée sur le projet commercial. Cette mission se poursuivra pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de restructuration commerciale par un Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC) qui sera confié à la SPLA Territoires et Perspectives d'ici la fin 2017.

Les éléments structurant le projet du Blossne sont les suivants :

- ❖ **Intensifier les fonctions urbaines avec l'apport de constructions nouvelles** : 1300 logements nouveaux majoritairement en accession à la propriété avec potentiellement des réponses à des besoins ponctuelles et spécifiques appelant une production, à la marge, de logements locatifs sociaux (personnes âgées, étudiants par exemples) en fonction des opportunités révélées au cours du déroulement du projet et dans une limite maximum de 7% des constructions nouvelles de la ZAC du Blosne Est.
- ❖ **Offrir une centralité économique, commerciale et culturelle sur la place Zagreb**
 - Renforcer l'offre de services, commerces et équipements qui participeront à la redéfinition d'une centralité sur cet espace majeur ;
 - Pérenniser le marché hebdomadaire en lien avec la réorganisation de l'espace, des circulations et des stationnements ;
 - Implanter le Conservatoire régional de Musique et de Danse sur la place Zagreb.
- ❖ **Engager la requalification de l'offre commerciale et promouvoir le développement d'activités**
 - Regrouper les 3 centres commerciaux existants Landrel, Torigné et Ste Elizabeth sur la place de Zagreb afin de consolider et pérenniser l'activité économique sur le quartier ;
 - Favoriser l'apport de services et de commerces pour garantir la mixité fonctionnelle et la qualité résidentielle.
- ❖ **Renforcer le maillage en équipements de proximité**
 - Renforcer les liens sociaux grâce à un maillage efficient des équipements publics et associatifs ;
 - Adapter les équipements scolaires.
- ❖ **Révéler le potentiel paysager du Blosne**
 - Requalifier les cœurs d'îlot ;
 - Mettre en réseau des espaces paysagers qui parcourent le quartier d'Ouest en Est et mettre en valeur leur qualité.

4.1.4 Villejean – Normandie Saumurois

Un projet répondant à la stratégie globale de renouvellement engagée depuis le PRU1 sur le quartier :

- ❖ **Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier** avec la production d'une offre mixte (accession aidée, abordable et libres) avec des logements modulables, 700 m² de locaux accueillant notamment le Pôle de santé de Villejean
- ❖ **Accompagner les parcours résidentiels de ses habitants** : notamment avec une programmation atypique visant l'intergénérationnel et en réservant un programme d'« habitat participatif »
- ❖ **Faciliter la réponse aux enjeux de santé et de démographie médicale** présents sur le quartier de Villejean.

Le projet est mis en œuvre à travers la ZAC Normandie Saumurois créée par le Conseil Municipal de Rennes du 5 mars 2012 (dossier de réalisation approuvé le 20 janvier 2014) et réalisée en régie par la Ville de Rennes.

Article 4.2 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

En déclinaison des éléments issus des plans guides présentés ci-dessus, les projets urbains se détaillent pour chaque quartier par les opérations suivantes, y compris celles ne faisant pas l'objet de financement de l'Anru mais contribuant à la réussite du projet.

Les opérations programmées et financées dans le cadre du NPNRU sont détaillées (maître d'ouvrage, concours financier, calendrier, ...) dans le titre III de la présente convention.

La localisation de ces opérations est présentée dans les annexes A.

4.2.1 Le programme urbain du projet Maurepas Gayeulles

1- La restructuration commerciale autour d'une nouvelle place centrale et avec l'accueil d'activités nouvelles sur le quartier

- La démolition du centre commercial Le Gast et la reconfiguration d'un nouveau centre commercial

- Le réaménagement des espaces publics et notamment des voiries existantes (avenue de Rochester, rue Guy Ropartz, square d'Erlangen...), de l'espace de centralité (la nouvelle place centrale) et de l'aménagement paysager de la "coulée verte".

- L'accueil de nouvelles activités économiques sur le quartier : locaux artisanaux (2 lots de 1000 m²), 15 000 m² de locaux tertiaires avec notamment le siège d'Espace Habitat, le pôle de santé, et l'accueil de l'ADAPT (Association pour l'insertion sociale et professionnelle des personnes handicapées).

2- L'arrivée du nouvel espace social commun

Un équipement d'environ 5 400 m² de plancher dédié à l'accueil des services du CDAS, du CCAS, de la mission locale, de la CAF, du pôle municipal et du Centre Social avec l'accueil d'un pôle « petite enfance », d'espaces d'animation et d'une salle familiale.

3- La requalification du cadre bâti

- La démolition de deux barres d'immeubles de 116 logements : immeubles "Pierrefonds" 11 à 19 rue Guy Ropartz et "Trécesson" 2 à 12 rue Guy Ropartz.

- La construction de 1400 nouveaux logements dont 175 logements en accession maîtrisée et 350 en accession sociale.

- La résidentialisation des logements dont 553 logements sur la période NPNRU avec la redéfinition des domanialités.

- La requalification du parc locatif social présent sur le quartier (dont 282 logements sur la période 2016-2026).

4.2.2 Le programme urbain du projet Le Gros-Chêne

1- L'évolution du parc

- La restructuration lourde et qualitative des logements existants et les parties communes avec pour objectifs d'améliorer la qualité des logements, la maîtrise des charges, la qualité d'usage, les halls et les espaces communs : 1444 logements requalifiés dont 728 restructurations lourdes.

- La diversification dans les tours boulevard E. Mounier et allée de Brno avec trois objets :

- La diversification des typologies et des surfaces.
- La conception et réalisation de statuts différents, pour accueillir une population nouvelle sur le quartier : logements locatifs intermédiaires, accession sociale,..., avec des statuts sécurisés.
- La création d'une diversité des usages : accueillir des locaux associatifs ou des locaux d'activités

Ainsi, sur les 900 logements locatifs sociaux présents aujourd'hui dans les tours situées boulevard E. Mounier et allée de Brno, appartenant à Archipel Habitat 200 logements environ seront supprimés avec le changement d'usage, de typologie ou de statut et 728 seront lourdement requalifiés.

La programmation est donc la suivante :

- 704 logements seront lourdement requalifiés et conserveront un statut de logement locatif social (dont logements PLS) et 24 logements seront lourdement restructurés puis cédés à Foncière Logement pour devenir une 40aine de logements jeunes actifs
- 46 logements vont disparaître suite à la restructuration lourde
- 120 logements vont disparaître pour devenir 100 logements en accession
- 6 logements seront transformés en locaux d'activité

- La démolition de 173 logements locatifs sociaux dont 16 logements appartenant à Aiguillon Construction sur le square de l'Europe, 118 logements appartenant à Néotoa (tour située 1 place de l'Europe, immeuble 2 à 8 rue Alphonse Nonclercq, immeuble partiel 6 à 14 rue de Louvain) et 39 à Archipel Habitat (création d'une faille au 18 rue de la Marbaudais et démolition d'un immeuble situé 1 à 5 rue de la Marbaudais).

- L'objectif de construction d'environ 300 logements neufs diversifiés à terme sur le quartier sur le square de l'Europe, la place de l'Europe et sur une partie du site actuellement occupé par le groupe scolaire Trégain. La programmation définitive n'est pas arrêtée à ce jour. L'orientation actuelle est de développer une offre de "niche" à l'échelle de la métropole produite en accession aidée et maîtrisée voire en libre en fin de projet.

2- La restructuration autour de la nouvelle centralité composée d'équipements économiques, commerciaux et socio-culturels

- La constitution d'une polarité de quartier (1750 m² de surface de vente pour la moyenne surface et 14 enseignes commerciales, construction d'environ 1200 m² de surface commerciale nouvelle en extension des bâtiments existants appartenant à Archipel Habitat) avec le retournement de l'actuel centre commercial du Gros-Chêne vers la future station de métro et son regroupement avec celui de l'Europe. Cette polarité est soutenue par les aménagements des espaces publics autour de la nouvelle station de métro et de la nouvelle place centrale du quartier.

- L'aménagement d'un pôle médiathèque et petite enfance de Maurepas avec la requalification des locaux libérés suite à la relocalisation de l'ESC sur les Gayeulles avec le maintien dans les locaux de certaines activités du Centre Social (ludothèque, CLSH, Halte-garderie).

- La valorisation du Pôle Associatif de la Marbaudais (le "PAM") travaux d'aménagement du hall d'accueil, travaux de réhabilitation énergétique et de mise aux normes "accessibilité".

3- L'intervention sur les équipements scolaires

- La construction d'un nouveau groupe scolaire sur la place de l'Europe (faisant suite à la démolition de la tour et des immeubles de Néotoa) au carrefour des deux secteurs ;

- La requalification complète du groupe scolaire Trégain avec la démolition de 3 de ses bâtiments existants et la reconstruction, à l'emplacement du bâtiment actuellement occupé par la maternelle, d'un bâtiment d'environ 3900 m². La requalification et l'extension de son gymnase (le gymnase Trégain).

4- La requalification des espaces publics et d'une "promenade plantée"

- La recomposition de la dalle du Gros-Chêne avec l'aménagement d'un jardin public, la recomposition du stationnement, l'amélioration du maillage piéton par l'aménagement de larges escaliers entre les niveaux de la dalle, et d'une large perspective au niveau supérieur.

- L'aménagement d'une promenade plantée, traversant le quartier d'est en ouest.

- La requalification des voiries existantes

- La requalification des espaces situés aux pieds des tours de l'allée de Brno (programme à définir à partir d'une démarche de coconstruction menée avec les habitants du quartier).

5- Le raccordement du Gros-Chêne au réseau de chaleur Rennes Est

- Le raccordement du parc locatif social, des nouveaux équipements et des futures constructions au réseau de chaleur Rennes Est.

4.2.3 Le programme urbain du projet Le Blosne

1- L'aménagement d'une nouvelle polarité de quartier place de Zagreb

- La constitution d'une place centrale autour de la station de métro composée de 4000 m² de surfaces commerciales en rez-de-chaussée de nouveaux immeubles.

- L'affirmation de cette polarité, aujourd'hui vaste parking, se construit en procédant au regroupement des trois centres de proximité existants sur le quartier (Ste Elisabeth, Torigné et Landrel).

2- La diversification de l'habitat et la requalification du parc existant

- 1300 nouveaux logements construits par la reconquête des parkings existants (parkings en ouvrage sous-occupés) ;

- 1232 logements locatifs sociaux requalifiés (sur la période NPNRU) ;

- Mobilisation des copropriétaires vers la requalification de leur parc en cohérence avec la réalisation du projet urbain.

3- La programmation d'équipements publics

- L'implantation du Conservatoire à Rayonnement Régional de Musique et de Danse qui vient structurer et animer la place de Zagreb.

- La construction d'un nouveau pôle associatif du Blosne à vocation jeunesse (1700 m²).

- La requalification des équipements scolaires et sportifs du quartier : groupe scolaire Torigné, groupe scolaire Volga, gymnase Torigné.

- La construction d'un nouveau bâtiment accueillant la Maison du projet.

4- L'intervention sur les espaces publics et paysagers

- Le réaménagement et la réduction des emprises des axes structurants à savoir le boulevard de Yougoslavie, l'avenue des Pays-Bas et la rue de Roumanie.

- Le réaménagement des cœurs d'îlots afin de constituer un parc en réseau traversant le quartier du nord-est au sud-ouest.

5- Intervention et modernisation du réseau de chaleur

- Grâce à la desserte énergétique collective existante du quartier (alimenté par la centrale de cogénération biomasse Rennes-Sud), le taux de couverture par les énergies renouvelables et de récupération (ENRR) des besoins en chaleur de la future ZAC dépassera les 50%. Dans une optique d'optimisation du mix énergétique de la ZAC, la Ville de Rennes a choisi la mutualisation des productions de chaleur.

Dans ce sens, le réseau primaire sera développé afin que toutes les constructions nouvelles à venir dans le périmètre de la ZAC soient raccordées au réseau de chauffage urbain. Il s'agit de réduire les coûts d'exploitation et de gestion du réseau en optimisant ses performances en adoptant une technologie basse pression plus vertueuse que la technologie existante et développer les extensions du réseau de distribution.

4.2.4 Le programme urbain du projet Villejean – Normandie Saumurois

1. La diversification de l'habitat et des fonctions

- La construction d'une offre nouvelle très diversifiée : 40 logements libres, 51 en accession maîtrisée, 54 en accession aidée, 27 logements locatifs sociaux, 150 logements étudiants.

Parallèlement à cette offre, les 160 logements du parc locatif ancien présent sur l'îlot bénéficieront de travaux relevant de gros entretien et de la résidentialisation des pieds d'immeubles et halls d'entrée.

- La construction d'une offre nouvelle de locaux associatifs (340 m²) et l'implantation d'un pôle de santé (300 m²).

2. L'aménagement du cœur d'îlot Normandie Saumurois, réalisé en cohérence avec la résidentialisation des immeubles existants et requalification de la voirie (rue de Picardie).

3. L'optimisation de la performance énergétique

- L'optimisation de la performance énergétique du projet est recherchée grâce à l'orientation et la compacité des bâtiments, ainsi qu'à l'extension du réseau de chaleur qui permet le raccordement des constructions au réseau de chaleur Nord de la Ville.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis ou perdus dans le cadre de la requalification lourde (modification typologique par exemple) concerne 599 logements à reconstituer dont 433 avec l'aide de l'Anru (387 logements démolis + 46 logements perdus).

Les principes de localisation de cette offre reposent sur le souhait de proposer aux ménages l'accès à l'ensemble des programmes neufs en évitant une période de relogement temporaire.

Les programmes ciblés sont donc de préférence :

- ❖ Des programmes dont la livraison est prévue dans une période concomitante à celle des relogements à opérer dans le cadre des démolitions et requalifications lourdes de LLS ;
- ❖ Des programmes principalement situés en proximité des projets mais hors périmètres QPV ;
- ❖ A la marge des programmes neufs sur Maurepas Gayeulles (80 logements locatifs sociaux sur 1400 logements nouveaux) ;
- ❖ A la marge des programmes requalifiés du centre ancien de Rennes ;

Cette reconstitution est prévue à 60% en financement PLAI et 40% en PLUS.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du Groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

La stratégie de diversification est illustrée en annexe A (A2.2.e, A2.3.f, A3.7 et A4.5) par des cartographies présentant les équilibres résidentiels à l'échelle du quartier et des îlots.

Cohérents avec les objectifs définis dans le PLH 2015-2020, se sont environ 3000 logements nouveaux d'ici 2026 qui seront construits dans le cadre du NPNRU sur les quartiers. Issues d'études fines de programmation spatialisées et échelonnées dans le temps, des programmations immobilières spécifiques ont été arrêtées pour chaque projet. De par l'ampleur des interventions prévues, les projets portés par la Ville de Rennes et Rennes Métropole concourent à la politique de rééquilibrage de l'offre de logement à l'échelle métropolitaine.

Ainsi, sont prévus à ce jour :

- ❖ **Le Blossne** : 1 300 logements nouveaux avec une programmation de 30% de logements libres locatif ou accession, 29% de logements libres à prix maîtrisé, 25% d'accession sociale, 9% de PLS 7% de logements locatifs aidés (PLUS/PLAI).

- ❖ **Maurepas Gayeulles** : 1 400 logements dont 50% logements en libre locatif ou accession, 30% en accession sociale ou maîtrisée et les 20% restant répartis entre le logement social PLUS (dont les 80 pour reconstituer une partie de l'offre démolie) et le PLS.

- ❖ **Le Gros-Chêne** : de 380 à 400 logements environ.

Cette nouvelle offre sur le quartier est obtenue à partir de :

la construction d'environ 280 à 300 logements dont la programmation définitive n'est pas arrêtée à ce jour mais aujourd'hui imaginée en accession aidée et/ou maîtrisée, voire en logements libres (locatif ou accession) s'il est possible d'en réaliser en fin de projet. Les projets qui seront réalisés par Foncière Logement, dans le cadre des contreparties foncières (Cf. annexe B1), participeront à la production de cette nouvelle offre sur le quartier ;

- la restructuration de 120 logements locatifs sociaux des tours du quartier qui offrent 100 nouveaux logements en accession, d'une part, et d'autre part, de la cession à Foncière Logement dans le cadre des contreparties foncières de 24 logements d'une tour pour produire une 40aine de logements "jeunes actifs" (Cf. annexe B1).

La programmation de logements innovants, permettant de répondre à des besoins aujourd'hui non couverts sur la métropole, sera le socle de la stratégie visant à redonner de l'attractivité à ce quartier.

La programmation dans les quartiers de Maurepas Gayeulles et du Gros-Chêne pourra intégrer l'objectif de mixité intergénérationnelle à une échelle fine, via notamment des opérations de réhabilitation adaptées.

- ❖ **Villejean – Normandie Saumurois** : 150 logements étudiants, 50 logements en accession aidée, 52 logements en accession maîtrisée, une quarantaine de logements libres, et un programme locatif social de 26 logements.

Parmi cette offre nouvelle, dans les premières années des projets, ce sont 436 logements en « accession sociale » et 157 « accession maîtrisée » qui sont prévus et pour lesquels la prime de l'Anru destinée aux ménages est mobilisée. Ces deux produits représentent en effet un levier fondamental pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir dans les QPV de nouveaux ménages.

- ❖ **Accession sociale et maîtrisée : levier fondamental à la diversification dans les QPV**

Dans son PLH, Rennes Métropole a souhaité conforter la programmation d'accession sociale à la propriété (en PSLA) pour les ménages modestes et la compléter par la mise en place d'une programmation en accession à prix maîtrisé pour les ménages à revenus intermédiaires de manière à répondre à l'ensemble des segments de clientèle et favoriser ainsi la fluidité des parcours au sein de la Métropole.

Ces produits (« accession sociale » et « maîtrisée ») prennent un sens particulier dans les QPV, et notamment ceux engagés dans le NPNRU, puisqu'ils participent pleinement au processus de rééquilibrage du peuplement où toute forme d'accession y fait aujourd'hui défaut. Ils constituent donc un levier fondamental à l'objectif de diversification de l'offre.

- ❖ **Distinction entre « l'accession sociale » et « l'accession maîtrisée »**

En l'absence d'un marché « libre » neuf sur les QPV, l'accession sociale et l'accession maîtrisée sont « deux produits-logement » complémentaires, encadrés par Rennes Métropole, permettant d'offrir la possibilité d'accéder à la propriété à une large cible de clientèle.

Deux points différencient ces deux produits : les conditions d'accès aux dispositifs et la différenciation du prix de vente. En effet, l'accession sociale est destinée aux ménages aux ressources modestes (plafonds PSLA et bénéficiaires du PTZ). L'accession maîtrisée s'adresse quant à elle à des ménages aux revenus intermédiaires (plafonds de ressources PLS majorés et bénéficiaires du PTZ). Le prix de vente moyen au programme est maximum de 2 000 € TTC pour les programmes réalisés en accession sociale en secteur NPNRU (2 230 € hors NPNRU) et de 2 461 € TTC (2 800 € hors NPNRU) pour les programmes réalisés via accession maîtrisée.

❖ **L'attractivité commerciale et architecturale**

En complément des interventions menées sur l'urbain, il est indispensable de prêter une attention particulière à leur attractivité commerciale en proposant des programmes immobiliers très qualitatifs et accessibles financièrement. Il s'agit de donner à ces produits un avantage concurrentiel suffisamment puissant pour déclencher l'acte d'achat des ménages.

Du point de vue de l'attractivité, il s'agit de mettre l'accent sur la qualité architecturale et la valeur d'usage des logements. Ces deux paramètres ont un coût qu'il convient de neutraliser dans le prix de vente pour convaincre le futur acquéreur de rester ou de s'installer dans ces quartiers en amont de la réalisation des projets de requalification.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Conformément à l'article 6 du titre III de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les contreparties pour le Groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU. Elles s'inscrivent pleinement dans la programmation présentée dans l'article 5.3 et concourent donc à la recherche de diversification sur les quartiers prioritaires.

Les contreparties mises à disposition du Groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 10 193 m² de droits à construire (surface de plancher développable) dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, prenant la forme de terrains donnés à titre gratuit et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un opérateur que le Groupe Action Logement aura désigné dès leur libération.

Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. A minima, il sera programmé 30% de logements locatifs libres.

- et à 301 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante : 247 droits de réservation portant sur des logements requalifiés et 54 droits de réservations au titre des constructions neuves.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexes B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 4.2 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux sont précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à l'article 3 de la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attribution

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et à la stratégie de relogement et d'attribution inscrite dans la Convention Intercommunale des Attributions valant Convention Équilibre Territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et arrêtée par le Conseil Métropolitain de Rennes Métropole le 07 juillet 2016 (annexe D1), les partenaires de la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- assurer aux ménages concernés des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, et en maîtrisant leur restes à charge suite au relogement ;
- conduire le plan de relogement lié à chaque opération rendant nécessaire des relogements ;
- prendre en compte et suivre les objectifs d'attribution sur les quartiers concernés par le NPNRU, conformément aux orientations de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires définis dans la CIA.

À horizon 10 ans, les objectifs stratégiques fixés dans la CIA en termes d'évolution de l'occupation sociale des quartiers d'intérêt national sont de :

- ❖ **Enrayer la relégation** : passer d'un "quartier subi" à un "quartier choisi" ;
- ❖ **Accueillir de nouveaux habitants** : une nouvelle offre de logements avec à terme 3000 nouveaux logements mixtes et une nouvelle offre au sein du parc existant ;
- ❖ **Conserver un rôle d'accueil de ménages aux revenus modestes** : maintien de l'offre existante de logements locatifs sociaux aux loyers accessibles aux ménages modestes, équité de traitement des ménages les plus pauvres grâce à des restructurations très qualitatives du parc social, développement d'une accession plus abordable et plus sécurisée.

Ces modalités s'appuient sur les actions essentielles mises en œuvre dans le NPNRU pour redonner de l'attractivité au cadre de vie des quartiers prioritaires (niveau d'équipements notamment scolaires, aménagement des espaces publics, développement économique) et permettre d'activer sur les quartiers les 3 leviers d'actions arrêtés dans la CIA :

- ❖ **Agir sur la structure de l'offre** : une politique ambitieuse de production et de requalification
 - Une poursuite de l'effort de production de logements sociaux pour un rééquilibrage du parc de logements ;

- Une amplification de la requalification des parcs existants les moins attractifs ;
- Une politique de loyers permettant que les ménages les plus fragiles puissent avoir accès à l'ensemble des secteurs de la métropole ;
- Une nouvelle diversité immobilière aux ensembles urbains les plus précarisés.

❖ **Conforter et optimiser les processus d'attribution**

- Des processus communs renforcés (nouvelle pondération du système de cotation de la demande, sécurisation et traçabilité des processus) ;
- Des parcours résidentiels plus fluides entre quartiers et communes.

❖ **Mieux prendre en compte les choix résidentiels**

- De nouvelles modalités d'accueil, d'information et de conseil du demandeur ;
- De nouvelles conditions de commercialisation des logements.

Article 6.1 Les relogements

Le relogement des ménages impactés par la démolition ou la transformation de leur logement, par le changement d'usage ou la transformation typologique, contribuera à tendre vers les objectifs définis ci-dessus ainsi que vers l'objectif principal de rééquilibrer l'occupation sociale à l'échelle de la métropole.

Ce sont, sur les 10 prochaines années, au total 599 logements locatifs sociaux sur les QPV qui vont être démolis ou transformés et "reconstitués" hors des quartiers. Les relogements réalisés dans le cadre du NPNRU représentent donc une opportunité de favoriser les parcours résidentiels des actuels résidents des QPV vers d'autres secteurs.

Cet objectif sera entièrement corrélé à la qualité du dispositif de gestion et d'accompagnement des relogements qui sera mis en œuvre par les bailleurs sociaux accompagnés par la Ville de Rennes et Rennes Métropole. Ainsi, il sera décliné et adapté à chaque projet et chaque bailleur, et veillera prioritairement à répondre à deux principes fondamentaux :

- ❖ **Donner priorité à l'expression de la demande des ménages à reloger**, en se basant sur deux conditions devant permettre de garantir toute latitude dans l'expression de cette demande :
 - En proposant de manière prioritaire l'offre reconstituée hors quartier et livrée antérieurement aux démolitions ;
 - En considérant les relogements comme des demandes prioritaires qui peuvent ainsi relever, tant que de besoin, des mutations inter-bailleurs à l'échelle métropolitaine, ceci offrant l'accès à l'ensemble du parc ancien et du parc neuf de la métropole ;
 À cet effet, une charte inter-organisme sera élaborée.
- ❖ **Encadrer l'impact financier du relogement** par un accompagnement social individualisé des ménages en veillant notamment à la maîtrise du reste à charge et à l'adéquation entre les revenus, les besoins et le nouveau logement.

Dans l'attente des livraisons des programmes neufs visés pour la reconstitution de l'offre dans la présente convention, des relogements provisoires pourront être proposés aux ménages.

Afin de répondre à ces principes, les dispositifs d'accompagnement social propres à chaque bailleur s'appuieront à minima sur les actions suivantes :

- ❖ Un diagnostic approfondi des locataires à reloger, sur le plan de leurs caractéristiques sociales et familiales, de leurs desiderata et de leurs capacités financières ;
- ❖ Une association des locataires au projet de reconstruction le plus en amont possible (nombreuses réunions, expositions, visites de sites, etc.) ;
- ❖ Un accompagnement rapproché et individualisé des locataires, tant sur le plan pratique et financier que psychologique, pour un déroulement optimum des relogements.

Le porteur de projet s'assurera de la déclinaison de ces objectifs dans la définition des principes de gestion et d'accompagnement mis en place par chaque maître d'ouvrage y compris dans leur capacité à s'organiser, à mutualiser les offres de logement et à apporter le maximum de satisfaction aux locataires concernés.

Article 6.2 Les attributions

Les attributions constituent un des leviers mobilisés pour répondre aux objectifs de la CIA. Pour les QPV, et dans un 1^{er} temps sur les quartiers d'intérêt national NPNRU, des leviers spécifiques ont été définis en s'appuyant sur les caractéristiques d'occupation constatées au sein de chaque immeuble ainsi que sur leur potentiel d'attractivité à court, moyen et long termes :

- ❖ **Des processus d'attribution rééquilibrant le rapport entre le logement et l'habitant au sein de Rennes Métropole** : un système de « location active » en identifiant, au sein du fichier partagé de la demande locative sociale ou en dehors de celui-ci (prospection de demandeurs), des ménages en situation socio-économique plus favorable ;
- ❖ **Des mutations fluidifiées** : accompagner les parcours résidentiels au sein des quartiers en développant des procédures innovantes (mobilisation renforcée de l'inter-organisme, proposition simultanée de plusieurs logements au choix du demandeur, visite systématique en amont des Commissions d'Attributions de Logement) ;
- ❖ **Une instance de coordination partenariale rassemblant la Ville de Rennes, Rennes Métropole, les organismes HLM ayant du patrimoine dans ces quartiers, Action Logement Services, l'Etat, les représentants des locataires.** Elle sera mise en place à l'échelle de Maurepas Gayeulles, du Gros-Chêne et du Blosne afin d'assurer la concertation entre les partenaires et l'évaluation des mesures engagées (ajuster la stratégie, favoriser les échanges et les pratiques de « location active », évaluer les impacts).

Ainsi, une stratégie et des outils similaires sont mis en place sur les quartiers d'intérêt national du NPNRU de Rennes (Maurepas Gayeulles, Gros-Chêne et le Blosne). Le Gros-Chêne verra, en complément de ces nouveaux processus d'attribution, le déploiement de statuts d'occupation différenciés (introduction de PLS, d'accession aidée, de locaux d'activités...) au sein du parc locatif social ancien afin d'inverser la tendance à l'hyper concentration de la pauvreté sur ce secteur et d'atténuer au maximum la césure sociale avec Maurepas Gayeulles.

À l'issue du projet, le porteur de projet s'attachera à réaliser un bilan global et notamment sur :

- ❖ **Les relogements**, tant en termes de parcours résidentiels des familles relogées qu'en terme de restes à charge des locataires.

- ❖ **Les attributions** réalisées dans les programmes neufs ciblés pour la reconstitution de l'offre locative sociale démolie.
- ❖ D'une manière générale, à partir de l'observatoire de l'occupation du parc social mis en œuvre par l'AUDIAR, une veille du suivi **des évolutions de l'occupation des QPV**.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 Le pilotage stratégique

La conduite stratégique du projet est partenariale et organisée comme suit :

Le Président de Rennes Métropole et Madame la Maire de Rennes assurent un portage politique fort de l'opération. Ils co-président le comité de pilotage NPNRU qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet, et a permis de suivre la mise en œuvre du protocole de préfiguration, de valider le contenu du PRU, de mobiliser les différents partenaires. Ce comité de pilotage a pour vocation de suivre régulièrement l'avancée du projet sur la durée de la convention.

Madame la Maire assure personnellement la présidence d'un comité de pilotage interne mensuel, alimenté par les travaux menés dans le cadre des équipes projet stratégiques et des équipes de projets quartier, et qui suit précisément l'avancée du projet.

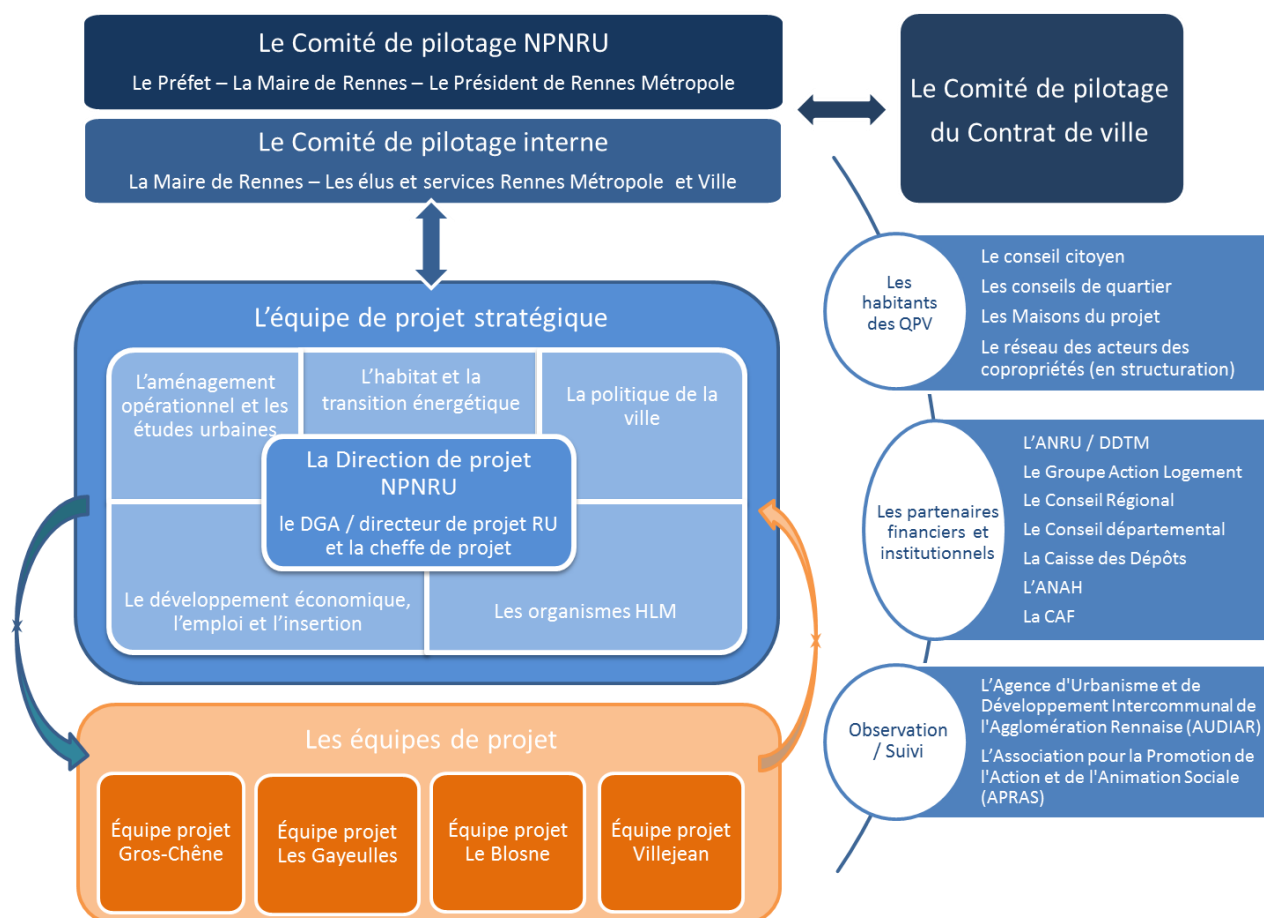
Dans la poursuite des principes retenus et du partenariat mobilisé dans le cadre du premier PRU de Rennes, en cohérence avec les orientations nationales relatives à la politique de la ville (Loi Lamy, Loi Maptam, contrat de ville unique), un pilotage technique au niveau de Rennes Métropole a été mis en place pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de Rennes (NPNRU), avec une conduite de projet stratégique et intégrée, impliquant étroitement les services opérationnels concernés qui sont le plus souvent mutualisés (Rennes Métropole et Ville de Rennes).

Ce choix s'inscrit pleinement dans la mise en place d'une direction générale unique et resserrée pour Rennes Métropole et la Ville de Rennes, qui vise notamment à assurer un portage resserré des principaux enjeux stratégiques de la collectivité, dont celui du renouvellement urbain des quartiers prioritaires.

Cette organisation permet, grâce à un portage au niveau stratégique par un des 4 directeurs généraux adjoints de la collectivité, et à une conduite de projet spécifique qui fonctionne en mode projet, de mobiliser les compétences métiers des Directions opérationnelles.

Pour correspondre à cette approche intégrée, la gouvernance du Contrat de Ville affirme ce même principe, permettant une articulation étroite entre les deux conduites de projet.

Le NPNRU de Rennes Métropole : schéma de gouvernance



Article 7.2 Le pilotage opérationnel

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Rennes Métropole en lien étroit avec la Ville de Rennes conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela la **mission « Programme de Renouvellement Urbain »**, constituée de deux cadres (une cheffe de projet, une chargée de suivi financier - coordination des démarches gestion urbaine de proximité) et d'un appui de secrétariat, qui est chargée de piloter la préparation du projet, d'impulser et coordonner sa mise en œuvre. Elle s'appuie pour ce faire autant que nécessaire sur les directions et services. Ce fonctionnement se situe dans la lignée du précédent programme où l'ensemble des engagements pris ont bien été tenus. Le fonctionnement en mode projet a été précisé afin de répondre à la nécessité de travailler en articulation étroite avec les autres politiques publiques (aménagement et urbanisme, habitat, transports et mobilités, emploi et développement économique, politique de la ville, éducation, insertion).

Le projet est piloté par un Directeur de projet, Directeur Général Adjoint et responsable de l'un des quatre nouveaux pôles de l'administration mutualisée Rennes Métropole et Ville de Rennes, le Pôle Solidarité Citoyenneté Culture. Il est particulièrement missionné sur ce projet, qu'il supervise avec l'appui permanent de la mission « Programme de Renouvellement Urbain ». Celle-ci est dans l'organigramme rattachée directement au Directeur Général du pôle. Ce lien direct permet une réactivité et un portage efficace des enjeux stratégiques.

Le travail en binôme entre le directeur de projet et la cheffe de projet permet d'interpeller directement les homologues du DGA et les différentes directions, et de mettre l'ensemble des politiques au service du NPNRU, en adéquation avec les enjeux du projet et en cohérence avec les principaux enjeux.

Le directeur de projet et la cheffe de projet sont notamment en lien très étroit avec le Directeur de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat afin de veiller à construire le volet urbain d'un projet intégré, et avec le Directeur Économie Emploi Innovation afin de pleinement intégrer les enjeux d'emploi et de création d'activité dans le projet. En interne au Pôle Solidarité Citoyenneté Culture, une coordination régulière est assurée avec les services cohésion sociale (Politique de la Ville, jeunesse, éducation, vie associative, culture, insertion) et les directions de quartier.

Le pilotage repose donc sur **deux niveaux de groupes de travail** qui, animés par la direction de projet, mettent l'accent sur le caractère transversal des enjeux et l'articulation des échelles : « l'équipe de projet stratégique » et les « équipes projets quartier ».

❖ **Une « équipe de projet stratégique »**

L'équipe de projet stratégique rassemble, autour du Directeur Général Adjoint et de la cheffe de projet, le Directeur de l'Aménagement Urbain et Habitat et ses 3 chefs de services concernés (les responsables des services Habitat, Études urbaines et Opérations d'Aménagement), la cheffe de projet Contrat de Ville, le Directeur Économie Emploi Innovation, accompagné de la responsable de la cellule clauses sociales et de la chargée de mission « développement d'activités quartiers P.R.U. », recrutée dans le cadre du protocole de préfiguration, et les directeurs des 2 organismes HLM principalement impliqués dans le projet.

Cette équipe, associant des cadres à haut niveau dans l'organisation, est garante de l'approche transversale entre les thématiques, notamment celles du peuplement et du développement économique, et veille à la bonne coordination des maîtrises d'ouvrage.

❖ **Quatre « équipes de projet quartier »**

L'équipe de projet se décline à l'échelle des trois quartiers impliqués dans le NPNRU (Les Gayeulles, Le Gros-Chêne, Le Blosne et Villejean). Ces équipes sont co-pilotées par le Directeur de quartiers et la cheffe de projet PRU.

Elles sont composées des acteurs suivants :

- **Rennes Métropole :**
 - Développement économique, emploi et insertion : les chargés de mission territoriaux de la Maison pour l'Emploi l'Insertion et la Formation, la cellule clauses sociales, le chargé de mission commerce, le chargé de mission développement d'activités quartiers R.U.
- **Ville de Rennes :**
 - Opérations d'aménagement : les chargés d'opération de la SPLA Territoires Publics ou de la Ville de Rennes, la chargée de mission concertation dédiée au projet du Blosne. Ces équipes ont été renforcées par l'arrivée d'un chargé d'opération dédié au suivi du projet du Gros Chêne et l'appui de la chargée de mission concertation au suivi du projet urbain du Blosne.
 - Politique de la ville - jeunesse : la chargée de mission politique de la ville – jeunesse
- **Organismes HLM :**
 - Les chefs de projet renouvellement urbain

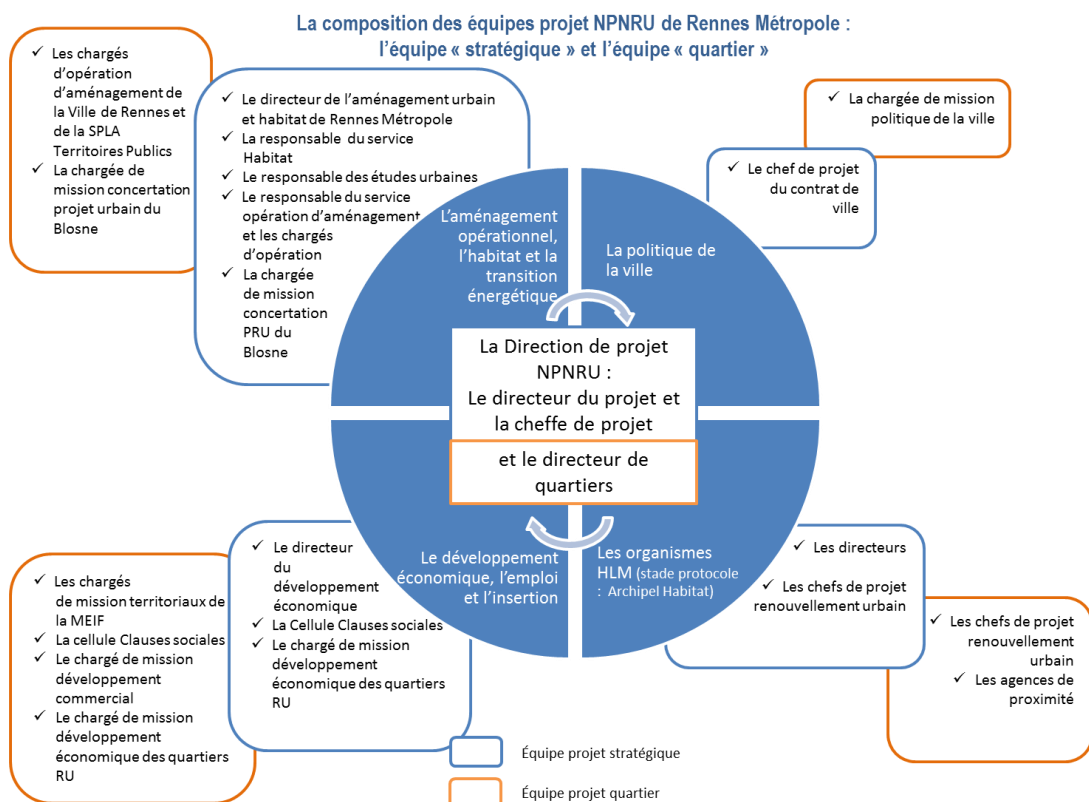
- Les agences de proximité.

Leur tenue régulière (environ toutes les 6 semaines) permet à la cheffe de projet de contribuer à la définition et à la coordination opérationnelle des projets.

Mises en place depuis la signature du protocole de préfiguration, ces équipes projet quartier suivent la mise en œuvre des charges des études liées aux projets urbains, participent à la définition des orientations pour les maisons du projet, organisent ou suivent leur mise en œuvre, impulsent ou coordonnent les projets en faveur de l'emploi des habitants en lien avec le renouvellement urbain.

En parallèle de cette organisation transversale aux services des collectivités et des bailleurs, **des équipes techniques et opérationnelles** ("revues de projet" pour Maurepas Gayeulles ou "comités techniques" pour le Blosne) sont animées par les chargés d'opération des ZAC en présence notamment des urbanistes de ZAC désignés pour chacun des projets (Maurepas Gayeulles : Treuttel-Garcia-Treuttel, Le Blosne : Agence Buro et Agence Origami, le Gros-Chêne : en cours de désignation, Normandie Saumurois : l'Atelier du Canal).

À travers ces équipes opérationnelles, la mission essentielle des urbanistes de ZAC est d'assurer la cohérence du parti urbain et architectural arrêtés dans chacun des plans guide.



Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Les signataires de la convention s'engagent à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi à mettre en œuvre des actions dans le cadre d'une démarche renouvelée de participation des habitants, en s'appuyant sur la mobilisation de plus en plus effective des membres du Conseil citoyen rennais et sur la mise en place des "maisons du projet".

Article 7.3.1 La Fabrique Citoyenne : une démarche renouvelée de participation des habitants

Afin de formaliser son projet d'une démocratie plus participative, la Ville de Rennes, après avoir mené pendant plusieurs mois une démarche "les Assises de la Démocratie Locale", associant au maximum une diversité des publics sur la réflexion des pratiques innovantes à mobiliser, s'est dotée d'une « charte de la démocratie locale Rennaise » (annexe D2) rédigée en collaboration avec l'ensemble des acteurs de la vie locale.

Cette charte rappelle les valeurs auxquelles la Ville est attachée, pose les grands principes et présente les thématiques, les sujets, les modalités, les moyens et les acteurs de la démocratie participative. Afin de favoriser l'inclusion du plus grand nombre, elle énonce les 3 principes des méthodes à mettre en œuvre :

- ❖ **La généralisation des démarches de terrain consistant à aller vers les habitants** : se rapprocher de l'expertise d'usage des habitants et des réalités des territoires (porte à porte, les marches exploratoires, les réunions sur site) ;
- ❖ **La diversification des formats d'ateliers aptes à susciter la coopération** : le format des réunions, les méthodes d'animation, doivent être adaptés pour mieux mobiliser l'intelligence collective ;
- ❖ **L'intensification des usages du numérique** : mobiliser les outils numériques et adapter les supports de communication pour toucher des publics, améliorer la transparence et l'accès à l'information, offrir des possibilités de participation en ligne et utiliser des outils virtuels et ludiques pour visualiser et débattre sur des projets.

Cette charte s'appuie sur une gouvernance structurée autour :

- ❖ **D'une organisation municipale territorialisée à travers des "directions de quartier"**, permettant d'assurer un appui et un accompagnement de proximité ;
- ❖ **De conseils de quartier** mis en place dès la fin des années 1990 et co-présidés par des habitants. Les 13 conseils de quartier de la Ville de Rennes sont composés de 40 membres, dont 20 habitants pour la moitié tirés au sort ;
- ❖ **Des comités consultatifs thématiques** progressivement mis en place : « Rennes au pluriel » pour l'égalité, contre le racisme et les discriminations, Égalité femmes/hommes, Laïcité, Commission communale d'accessibilité, Santé-environnement, Comité local patrimoine, Comité local de la biodiversité, Conseil du sport rennais (en cours de constitution).

Enfin, depuis 2016, la Ville a mis en place un budget participatif à hauteur de 5% du budget d'investissement annuel.

Pour la 1ère saison du budget participatif, sur les 992 projets déposés, 54 ont été lauréats et la plupart sont en cours de réalisation. Plus de la moitié est à ce jour réalisée, les autres sont en cours d'étude et verront le jour en 2017.

Une 2ème saison du budget participatif a été lancée sur les bases du bilan de la première année en particulier sur « l'aller au-devant » des Rennais et sur les modalités de vote. 630 projets sont aujourd'hui déposés pour 2017.

Article 7.3.2 La mise en place d'un Conseil citoyen rennais

En articulation avec la mise en œuvre des nouveaux conseils de quartier au cours de l'année 2015, le Conseil citoyen rennais, commun au 5 quartiers prioritaires, a été officiellement constitué par l'arrêté préfectoral du 26 avril 2016 après plus d'un an de mobilisation des habitants au sein d'un groupe de travail, suivi d'un tirage au sort et d'un appel à candidature auprès des acteurs locaux. Un second tirage

au sort, en juin 2016, a complété les membres du collège "habitants" qui demeurait incomplet suite à des abandons. La liste des membres du Conseil citoyen a de nouveau fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 mars 2017 afin d'intégrer officiellement ces nouveaux acteurs.

Début 2016, l'APRAS, Association pour la Promotion de l'Action et de l'Animation Sociale du territoire de Rennes Métropole, a été choisie par les membres du Conseil citoyen comme la structure chargée de son accompagnement notamment pour son habitude de travailler avec les acteurs sociaux des quartiers prioritaires et l'ensemble des acteurs du Contrat de ville.

Le Conseil citoyen est désormais encadré par une charte de fonctionnement ainsi que par un règlement intérieur. Ses réunions sont régulières, au sein du bureau, de l'assemblée plénière et des groupes territoriaux définis par quartier. Les conseillers citoyens participent désormais aux instances de suivi des Plans d'Action Territoriaux et donnent leur avis sur l'ensemble des projets sollicitant une subvention au titre du Contrat de ville.

Pour la première fois en décembre 2016, ils ont participé au comité opérationnel du Contrat de ville puis au comité de pilotage du 10 mars 2017 dont les ordres du jour prévoyaient officiellement leur prise de parole.

Soutenus depuis 2015 par des formations communes aux membres des conseils de quartier et des comités consultatifs, portant sur les outils numériques, les réseaux sociaux, l'environnement d'une collectivité territoriale, le fonctionnement d'un conseil municipal, les questions d'urbanisme, ils intégreront courant 2017 le comité de pilotage du NPNRU.

Article 7.3.3 Les maisons du projet

La mise en œuvre des maisons du projet s'appuie sur les principes définis localement et qui sont les suivants :

- ❖ Elles doivent être des lieux de croisement entre les projets urbains et les projets sociaux, lieux de permanences, de réunions et d'expositions mis à disposition des acteurs institutionnels et des collectifs d'habitants.
- ❖ Leur fonctionnement doit veiller à s'articuler aux autres lieux ressources existants sur les quartiers.
- ❖ Elles ont comme souci essentiel de refléter l'expression de l'ensemble des habitants des quartiers et non pas restreindre son champ de réflexion à un groupe d'acteurs.

Leur mise en place se fait dans la poursuite des démarches de concertation déjà menées pour les projets urbains du Blosne et de Maurepas-Gayeulles. Les modalités de fonctionnement de chacune sont en cours de définition et font l'objet d'ateliers d'échanges avec les habitants et les acteurs des quartiers auxquels les groupes territoriaux des Conseils citoyens sont invités à participer.

❖ Maurepas – Gayeulles et Gros-Chêne

La maison du projet des Gayeulles était jusqu'à présent localisée dans une cellule du centre commercial Le Gast à restructurer. Elle est ouverte depuis 2013 et gérée par la SPLA Territoires Publics. Elle est animée à partir d'outils numériques qui permettent de vulgariser le projet (représentation du projet en 3D sur une vitrine tactile), des démarches d'information et de co-élaboration sur les aménagements d'espaces publics notamment, d'organisation de réunions et

de visites à l'îlot, d'un travail de sensibilisation aux changements en élargissant la démarche aux riverains, aux Rennais, aux habitants futurs et aux professionnels, ainsi que d'un travail de médiation sur les chantiers depuis octobre 2014.

Des actions innovantes en matière d'emploi et de formation sur les chantiers ont également été mises en œuvre. La Maison de l'Emploi de l'Insertion et de la Formation accompagne les entreprises et les maîtres d'ouvrage afin de mettre en œuvre des visites de chantiers, des entretiens conseils, des forums de recrutements, des chantiers écoles...

Une démarche artistique a été menée en lien avec les enjeux de mémoire : le musée éphémère avant la démolition de l'immeuble le Balleroy, la présence à l'année de la compagnie « A l'envers ».

Une nouvelle localisation est à envisager puisque courant 2017 aura lieu la première phase de démolition du centre commercial nécessitant la fermeture du local. En parallèle, la concertation s'engage sur le projet urbain "Gros-Chêne 2030". L'opportunité de mettre en œuvre une maison du projet commune aux deux opérations s'avère pertinente pour constituer un lieu de ressource unique à l'échelle du quartier et un lieu d'articulation essentielle des deux projets. Un local vide du centre commercial de l'Europe va ainsi être mobilisé pour implanter, en proximité directe de la Direction de Quartiers, la maison du projet de Maurepas. Les partenaires du projet urbain sont actuellement dans une phase de définition (fonctionnement, animation...) avec les membres du conseil citoyen et du conseil de quartier.

Des thématiques de travail avec les habitants autour du projet y seront travaillées et notamment la programmation du nouvel espace social commun, la programmation des équipements, les projets de réhabilitation des logements...

Des secteurs d'aménagement stratégiques sur lesquels travailler les orientations d'aménagement et l'appropriation avec les habitants sont d'ores et déjà identifiés : il s'agit, sur le Gros-Chêne, du mail paysager, de la rive sud Bd de Rochester et de la future place centrale.

Deux démarches associent par ailleurs les habitants du quartier et s'appuient sur les membres du conseil citoyen et du conseil de quartier : une initiative sur l'emploi et le développement économique innovante en cours d'élaboration avec la MEIF ainsi qu'une démarche d'« évaluation des impacts sur la santé » du projet de renouvellement urbain du Gros Chêne.

❖ Le Blosne

La Maison du projet est actuellement mobile et animée par une personne à temps plein avec des temps de permanence (2 demi-journées / semaine) situés dans le Pôle Social du Blosne. Un nouveau local lui sera dédié à partir de mi-2017. Il est construit sur la Place de Zagreb et fait l'objet d'une démarche de concertation sur les objectifs et modalités de la concertation ainsi que sur l'organisation de son fonctionnement (définition d'une charte d'utilisation d'un lieu de vie et d'expression citoyenne).

Dans la suite de la démarche ambitieuse de construction participative du projet urbain menée depuis 2010, des rencontres régulières avec les habitants permettent de partager l'avancement des opérations. Des échanges collectifs sur l'organisation des équipements et notamment sur

lieux et les fonctionnalités des nouveaux équipements (le Pôle associatif du Blosne, la Maison du projet, le Conservatoire, la halle multifonctions...) sont engagés. Des démarches de co-construction sont à venir très prochainement sur la définition des cœurs d'îlots ou de certains espaces publics de proximité.

Une démarche artistique autour du patrimoine musical des habitants de différentes origines "les Chants du Blosne", est menée par la Compagnie Ars Nomadis (Cf. article 8.3 de la présente convention).

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser en étroite articulation avec l'ensemble des acteurs et dans le respect du planning annoncé, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

❖ SPLA Territoires Publics identifiée "Territoires Publics" dans la maquette financière (annexe C 1-2)

L'organisation de la SPLA Territoires Publics pour la concession de la ZAC Maurepas Gayeulles est la suivante :

Le projet est conduit par un chef de projet à temps plein sur cette mission. Il a un rôle de direction de projet et de réalisation des éléments stratégiques.

Il est secondé par un responsable d'opération à temps plein sur le projet. Il a en charge tous les éléments opérationnels de mise en œuvre qui ne sont pas du ressort du chef de projet.

Il est complété en tant que de besoin par des compétences internes affectées à certaines opérations qui le nécessitent (construction des ateliers artisanaux par exemple).

Ce binôme est assisté par une assistante expérimentée affectée à temps plein qui prend en charge les aspects de suivi administratif, commerciaux et financiers de l'opération ainsi que par une médiatrice, affectée à mi-temps sur le projet, qui prend en charge les aspects médiation/concertation/communication/information/lien avec les différentes représentations dans le quartier.

Cette équipe projet couvre l'ensemble des domaines d'intervention mis en œuvre dans le cadre de la concession. Elle est assistée par les moyens internes de la société (responsable marché et commande, responsable foncier, contrôle de gestion, direction administrative et financière).

Elle peut faire appel en tant que de besoin au directeur opérationnel pour la définition des éléments stratégiques, ainsi qu'au directeur général.

En outre, pour les missions d'expertise (juridique, fiscale, métiers,...) Territoires Publics est affilié aux réseaux nationaux de la SCET (Services Conseil, Expertise et Territoires) et des EPL (Entreprises Publiques Locales).

Bien évidemment, toutes les ressources nécessaires à la réalisation du projet sont toutes extérieures et choisies après consultation : géomètre, urbaniste, maîtrise d'œuvre, bureaux d'étude divers, géomètre, architecte, avocat, entreprises,...

L'organisation du pilotage opérationnel du projet est la suivante :

- Une revue de projet technique complète a lieu toutes les semaines en présence du chargé de suivi de la collectivité.
- Un groupe opérationnel constitué d'élus, de la Direction de Quartiers et des responsables des collectivités se réunit mensuellement pour aborder toutes les questions techniques relatives au projet et sa mise en œuvre.

Les décisions majeures (projet de travaux, vente des terrains, ...) sont discutées et décidées lors de groupes de travail programmés en tant que de besoin, sous la présidence de l'adjoint à l'urbanisme de la Ville de Rennes, en présence des élus dont les délégations sont concernées par la décision et avec les directeurs des services de la collectivité.

Par ailleurs des coordinations ont été mises en place :

- Liées à la co-activité : par exemple coordination avec les travaux pour la seconde ligne de métro tous les mois.
- Coordination de maîtrises d'ouvrage : tous les deux mois.
- Coordination équipe projet élargie : direction de quartier, services techniques, urbaniste, maître d'œuvre et Territoires Publics 3 fois par an.

❖ **L'OPH de Rennes Métropole Archipel Habitat**

Pour faire face au projet d'ampleur que représente le NPNRU (plus de la moitié du budget de son Plan Stratégique du Patrimoine lui est consacré), l'organisation interne d'Archipel Habitat a été renforcée avec :

- Un chargé de mission renouvellement urbain : en coordination, transversalité sur les 3 quartiers (Maurepas, Blosne et Villejean), et animation interne et externe (création de poste) ;
- Un chef de projet Gros-Chêne : animation du projet sur le Gros Chêne ;
- Un chargé d'opérations Gros-Chêne : pilotage des opérations de requalification et de construction neuve (création de poste) ;
- Un développeur de quartier Gros-Chêne : participation et insertion (création de poste) ;
- Deux chargés de relogement (créations de postes) ;
- Des équipes de proximité renforcées.

Concernant plus particulièrement l'organisation spécifique sur le quartier du Gros-Chêne :

Un poste dédié à la double question de l'insertion par l'économique et de la participation des habitants / concertation locative sera créé au sein des équipes d'Archipel Habitat ; plus généralement, une équipe projet, à géométrie variable, est constituée pour suivre l'avancement du projet de renouvellement urbain. Sous l'animation du chef de projet renouvellement urbain Gros-Chêne, elle rassemble les monteurs d'opérations et conducteurs de chantiers de la direction du développement et du patrimoine, les chargés des relogements, le développeur de quartier.

Un accompagnement social renforcé des locataires sera envisagé, sur tous les registres de la « capacité à habiter » : difficultés de paiement des loyers, troubles de voisinage, appropriation des logements, interface avec les partenaires de l'action sociale sur les autres dimensions (éducation, parentalité, hygiène, santé, ...). Le pôle social d'Archipel Habitat, enrichi prochainement d'une compétence en matière de diagnostic et d'orientation des personnes en situation de fragilité psychologique, sera particulièrement mobilisé sur Maurepas. Les partenariats, avec le secteur social et médico-social, avec celui de la médiation (Correspondants de nuit notamment), ou encore celui de la tranquillité publique / sécurité (police nationale, police municipale, justice), seront aussi renforcés sur le quartier.

Une adaptation de la gestion de proximité :

Dans le cadre de son Projet Stratégique d'Entreprise, Archipel Habitat a engagé une réorganisation globale de sa gestion de proximité, ceci dans une double perspective : la confirmation de ses choix de gestion au plus près du terrain par le renforcement des effectifs dits de « gardiennage » d'une part, la différenciation des organisations pour une même qualité de service rendu sur chacun des territoires, d'autre part.

Sur le Gros-Chêne, plus précisément sur les 1400 logements du cœur du quartier, la décision a ainsi été prise de renouveler en totalité le dispositif de gestion de proximité : de nouveaux postes de gestionnaires de site (5) ont été créés, chargés de missions étendues (accueil des locataires, propreté et maintenance des parties communes, suivi des demandes d'intervention, lien social et médiation). Ils seront épaulés dans leurs tâches de nettoyage par des employés d'immeuble (3) et dans le suivi des réclamations des locataires par des techniciens de proximité (2), tout ceci sous la responsabilité d'un responsable de proximité (1). En outre, les autres moyens mutualisés, que ce soit au sein de l'agence (chargés de location, médiateur, chargé de la prévention des impayés, responsable d'agence / chef de projet RU), ou au siège (pôle social, animation sociale, ingénierie territoriale, exploitation du patrimoine, régie d'entretien, ...) seront mobilisables de façon prioritaire sur le quartier.

❖ **Néotoa**

Compte tenu de sa programmation dans le NPNRU, Néotoa, envisage de s'appuyer sur le Directeur du patrimoine qui est chargé d'assurer le suivi du projet et sa cohérence entre le Plan Stratégique Patrimonial de l'organisme et les orientations générales définies en lien avec le porteur de projet.

❖ **La SA HLM Aiguillon Construction**

Aiguillon Construction s'est doté d'une chargée de développement patrimoine, interlocutrice principale du projet.

Parmi les équipes d'Aiguillon, elle est assistée :

- d'un chef de projet opérationnel (éventuellement une AMO externe).
- d'un chargé d'opération réhabilitation qui assure le montage et suivi des programmes de réhabilitation, en lien avec le gérant immobilier pour la partie chantier.
- d'un chargé d'étude sociale chargé des entretiens individuels auprès des locataires et du suivi des relogements.
- d'un chargé de communication qui élabore les documents de concertation, en lien avec le chef de projet et le chargé d'opération.
- d'un responsable de programme promotion qui assure le montage et le suivi des opérations de reconstitution de l'offre et/ou de construction neuve sur le foncier libéré
- d'un conseiller commercial accession.

❖ **Espacil Habitat**

Le projet NPNRU s'articule autour d'un chef de projet, le Directeur du Patrimoine.

Il aura comme référent un chargé d'opération Patrimoine, qui assure lui-même ou par délégation l'ensemble des activités opérationnelles. Il assure le montage et le suivi de chacune des opérations, déléguant, quand il l'estime nécessaire, la conduite des travaux à un assistant technique interne à Espacil Habitat.

Le comité de coordination interne mis en place intègre aussi le responsable d'agence locatif de Maurepas et le responsable d'agence locatif du Blosne. Ils sont le plus souvent les relais auprès des locataires pour les informations concernant leur quartier.

Pour les opérations de démolition/construction, et principalement l'activité "relogement", le pôle social d'Espacil Habitat, a intégré dans son équipe une chargée de relogement. Celle-ci s'entourera probablement d'une assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour l'aider dans sa mission, car ce sont 230 logements, donc 230 familles qui devront être relogées dans un délai relativement court.

Le service communication d'Espacil Habitat, appuiera aussi l'activité en support, que ce soit en interne ou en externe.

- ❖ **Les autres maîtres d'ouvrages** impliqués dans le NPNRU de Rennes Métropole le sont de manière plus ponctuelle qui n'appelle pas un renforcement de leurs équipes internes.
Le département d'Ille et Vilaine a mandaté la SPLA SADIV (Société Publique Locale de Construction Publique d'Ille et Vilaine) pour la réalisation du nouvel espace social commun Maurepas.
La SAS de portage immobilier Territoires & Perspectives, filiale de la Société d'Économie Mixte Territoires, porte l'opération de construction d'ateliers artisanaux aux Gayeulles.
Habitation Familiale et Bâti Armor ont mandaté des Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) pour le portage de leurs opérations d'accession à la propriété : la SCCV HF Le Strat, la SCCV HF Gacet, la SCCV HF Normandie et la SCCV Rochester.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du Contrat de ville, le pilotage du projet de renouvellement urbain s'appuie sur un dispositif d'évaluation local comme outil de pilotage, qui repose notamment sur les instances de suivi décrites à l'article 12 de la présente convention. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme.

Ce dispositif local d'évaluation contribue à nourrir l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Une démarche « bilan et évaluation du NPNRU » va être structurée en lien étroit avec la démarche d'évaluation du Contrat de ville de Rennes Métropole. Elle intégrera une démarche participative en impliquant le Conseil citoyen.

Deux temps dédiés à l'évaluation sont déjà identifiés et permettront de :

- 1/ Mener à mi-parcours un bilan de l'avancement de la mise en œuvre du projet, un point d'étape sur l'occupation et le peuplement et premiers éléments d'impact sur les quartiers (changement d'image, fréquentation des équipements et notamment des équipements scolaires...).
- 2/ En fin de projet, un point d'étape général (type Plan Stratégique Local) afin d'apprécier les réussites et enjeux demeurant sur les quartiers.

Au vu des principaux enjeux identifiés sur les quartiers, l'élaboration du NPNRU, grâce au protocole de préfiguration, mobilise dès le démarrage du projet l'observation d'indicateurs (constitution notamment d'un temps 0) à poursuivre sur sa durée :

- ❖ **L'observatoire de l'occupation du parc social** : observatoire du peuplement mis en place par l'AUDIAR (Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise) dans le cadre de l'élaboration de la CIA, à l'échelle de la métropole et des QPV (observation infra-QPV).
- ❖ **Le suivi de la Convention Intercommunal des Attributions / volet Convention d'Équilibre Territorial** : accompagner le dispositif et les partenaires dans la déclinaison opérationnelle des objectifs arrêtés dans la CIA, conduire et animer le dispositif d'évaluation en lien avec les données issues de l'observatoire du peuplement et des attributions avec une approche globale des parcours à l'échelle de la métropole et un focus particulier pour les quartiers prioritaires.

- ❖ **L'observatoire des copropriétés privées et son élargissement à l'ensemble des QPV et de la métropole** : observatoire des copropriétés mis en place par l'AUDIAR, suite à la période d'expérimentation menée en 2016 et 2017 sur Le Blosne.

Par ailleurs, les démarches suivantes sont envisagées :

- ❖ **La démarche d'Évaluation des Impacts sur la Santé (EIS) du projet de renouvellement urbain Gros-Chêne** : juger des effets possibles d'un projet de renouvellement urbain sur la santé de la population et la distribution de ces effets au sein de la population. Les effets attendus sont notamment de sensibiliser les acteurs de l'urbanisme aux effets de leurs actions en termes de santé publique et de prendre en compte certaines recommandations opérationnelles dans des projets d'aménagement.
- ❖ **La construction d'un observatoire économique des quartiers prioritaires** : connaître et évaluer, dans la durée, la dynamique économique des QPV à partir de la stratégie définie en faveur du développement économique et de l'emploi dans les quartiers prioritaires. L'enrichissement et l'actualisation de la base de données des entreprises existantes mise en place en 2016, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic économique des quartiers prioritaires, est une donnée essentielle à ce suivi.
- ❖ **La définition d'une évaluation et de l'ajustement en continu du projet de restructuration des tours du Gros-Chêne** : le retour d'expérience menée sur les premières tours devra alimenter la définition ou la redéfinition des éléments de programme sur les tours suivantes dans les dimensions sociales, urbaines, architecturales, techniques et juridiques.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du Contrat de ville, les signataires s'engagent à mettre en place un projet de gestion partenarial, coconstruit avec les habitants et usagers des quartiers concernés, visant à améliorer la gestion urbaine des quartiers et à anticiper et accompagner les impacts du projet urbain sur leur fonctionnement.

Article 8.1.1 Les orientations définies dans le Contrat de ville

De manière indissociable au NPNRU, la thématique "cadre de vie" du Contrat de ville de Rennes Métropole, repose sur le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité dont l'objectif est de contribuer au bon fonctionnement des quartiers en coordonnant les actions de l'ensemble des acteurs qui œuvrent à améliorer, sur la base d'un diagnostic partagé, les conditions de vie des habitants.

Ce dispositif, décliné à Rennes, part du principe que la qualité du cadre de vie ne se limite pas seulement à la présence d'un certain nombre d'équipements, mais intervient à travers des aspects plus qualitatifs qui doivent être traités au travers des questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services, de tranquillité publique et d'implication des habitants.

Ainsi, la GUP, définie dans le Contrat de ville, englobe les actions sur le bâti et la résolution des problématiques de dysfonctionnements et de dégradations des aménagements urbains mais elle comprend aussi les actions d'animation de la vie sociale en travaillant sur les usages et sur la construction du lien social. Elle s'inscrit en complémentarité des projets de renouvellement urbain où elle est essentielle pour pérenniser les investissements réalisés et favoriser le changement d'image des quartiers et de leurs habitants.

À l'exception du secteur de Maurepas Gayeulles, la collectivité a fait le choix d'être le propriétaire foncier de l'ensemble des espaces extérieurs des quartiers prioritaires. Ce choix permet notamment de limiter les dysfonctionnements souvent induits par la nécessaire articulation sur le terrain entre les différents bailleurs et la Ville de Rennes. Il permet d'assurer, de manière homogène sur la ville, l'entretien et de garantir la qualité d'aménagement des espaces extérieurs. Le dispositif de GUP mis en œuvre à Rennes s'est intégré à ce contexte particulier.

Ainsi, les enjeux suivants identifiés dans le Contrat de ville sont :

- ❖ Un premier enjeu est **d'adapter les modalités d'intervention à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité**, à savoir :
 - Mieux prioriser et renforcer les interventions dans les territoires prioritaires ;
 - Améliorer la coordination et l'échange entre les différents acteurs de la GUP ;
 - Favoriser les échanges inter-quartiers pour valoriser et réitérer les expériences positives.
- ❖ Le second enjeu retenu par le Contrat de Ville est de **veiller à partir des besoins, des demandes et des pratiques des habitants à améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité**, c'est-à-dire de :
 - Mieux prendre en compte les compétences et les expertises d'usage des habitants ;
 - Renforcer ou recréer le dialogue entre les acteurs techniques et les habitants pour améliorer la remontée des informations ;
 - Renforcer la sensibilisation des habitants au respect du cadre de vie.

Article 8.1.2 L'avancement des réflexions

Plusieurs démarches multi-partenariales (études sociologiques et d'usages pré-PRU, ateliers PSL, marches exploratoires, diagnostics en marchant...), menées ces dernières années de manière régulière sur les quartiers prioritaires de Rennes, ont dressé un constat partagé des dysfonctionnements. Ils ont ainsi permis d'alimenter les réflexions et des réponses spécifiques par quartier. Leurs résultats sont repris dans les Plans d'Actions Territoriaux.

Un travail partenarial a ensuite été mené en 2016 par Rennes Métropole, la Ville de Rennes, les quatre organismes HLM, l'ARO HLM et l'État sur l'articulation entre les conventions d'abattement de Taxe Foncière des Propriétés Bâties dans les QPV, signées le 31 décembre 2015, et les axes de travail définis dans les PAT sur chaque quartier.

Quatre enjeux transversaux ont ainsi été retenus et redéfinissent les priorités du dispositif de gestion à savoir :

- ❖ **L'attractivité des QPV** : viser un objectif de mixité sociale, en lien étroit avec les objectifs du Contrat de ville, avec les outils déclinés dans le NPNRU et la CIA de Rennes Métropole. Les objectifs sont de favoriser, d'une part, la qualité du cadre de vie par la qualité de services rendus, la réactivité des interventions, la sensibilisation au respect du cadre de vie (jets par les fenêtres, dépôts sauvages, gestion des encombrants...) et d'autre part, l'attractivité des logements (la remise en état des logements n'est que l'aspect « technique » d'une politique de

commercialisation globale développée par les organismes et qui va surtout se développer à partir de 2017 dans le cadre de la Convention d'Équilibre Territorial) et enfin par le maintien de la tranquillité résidentielle.

- ❖ **La circulation et le partage de l'information en s'attachant à être relais d'information auprès des habitants** : homogénéiser l'information, lutter contre les rumeurs, développer une culture et une connaissance commune des territoires : permettre l'adhésion de tous au projet de territoire et notamment au projet urbain et développer et partager entre professionnels des approches territoriales des problématiques.
- ❖ **La lutte contre l'isolement, le vivre ensemble** en ayant pour objectifs de travailler contre l'isolement des personnes en situation de précarité, contre l'isolement des personnes âgées et en favorisant l'accueil des nouveaux habitants sur les quartiers.
- ❖ **La mixité fonctionnelle sur les quartiers** : permettre le développement d'activités à vocation économique pour favoriser l'emploi dans les quartiers et favoriser la mise à disposition de locaux associatifs.

Soumis à la validation du comité de pilotage du Contrat de ville au 2^{ème} semestre 2017, ces axes de travail alimenteront les rencontres partenariales du dispositif GUP, pour lequel le pilotage est assuré par la Mission PRU de Rennes Métropole, ainsi que les rencontres menées entre les Directions de Quartiers et les organismes HLM pour définir et arrêter les actions à lancer par quartier.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Article 8.2.1 La gouvernance du dispositif

C'est à la faveur du premier PRU que la structuration d'une fonction d'assistance à maîtrise d'ouvrage insertion et de médiation emploi liée aux clauses sociales a d'abord été initiée sur le territoire rennais. Il a permis à 395 personnes, dont 203 habitants des anciens périmètres ZUS (51%), d'accéder à l'emploi.

Il a également permis à ce que la mobilisation des porteurs de projets préfigure la constitution d'un partenariat local en faveur de la pérennisation de la démarche et du développement du dispositif des clauses d'insertion via l'ensemble des consultations publiques intervenant sur le territoire du bassin d'emploi de Rennes.

Le dispositif devenu "**Guichet Unique Atout Clauses**", rattaché à la Maison pour l'Emploi l'Insertion et la Formation (MEIF) de Rennes depuis 2012, s'est progressivement structuré autour de la consolidation de ses missions et de ses partenaires (25 donneurs d'ordre publics ou privés). Dans le contexte des "Grands Chantiers" (Cité Internationale, seconde ligne de métro, Couvent des Jacobins...) lancés sur Rennes en 2015, ses objectifs sont aujourd'hui de promouvoir la qualité des parcours de bénéficiaires de clauses sociales et mettre en place des actions de préparation à l'emploi en lien avec les besoins des entreprises.

Il est, par ailleurs, mobilisé dans le cadre du **Plan Emplois Quartiers de la Ville de Rennes** dont l'axe n°1 est de renforcer l'impact du dispositif des clauses sociales au bénéfice des habitants des QPV avec un objectif de passer de 20% à 40% la mobilisation d'un public issu de ces quartiers.

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru, approuvée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

Le Guichet Unique est le référent de la mise en œuvre de ses objectifs pour le NPNRU de Rennes Métropole. Il rendra compte, par l'intermédiaire de la cheffe de projet NPNRU de Rennes Métropole, de la réalisation des objectifs, tant de manière quantitative que qualitative.

Dans la continuité de ses missions de droit commun auprès des acheteurs publics du bassin d'emploi de Rennes, le Guichet Unique proposera aux porteurs de projets partenaires du NPNRU, aux entreprises attributaires des marchés et aux partenaires emploi-insertion du dispositif une mobilisation selon les 3 axes suivants :

❖ **Axe 1 : L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage visant à promouvoir l'insertion des publics éloignés de l'emploi à la faveur des investissements et des achats publics générés par les opérations de Renouvellement Urbain.**

L'accompagnement des facilitateurs du Guichet Unique prendra la forme de propositions permettant à ces opérations de faire levier sur la problématique du chômage longue durée, sur les phénomènes d'exclusion durable du marché du travail et de relégation des populations faiblement qualifiées et/ou expérimentées.

Il aboutira selon les cas de figure à :

- L'intégration d'une clause sociale comme condition d'exécution dans les cahiers des charges exigeant des entreprises attributaires qu'elles réservent au minimum 5% des heures de travail à des personnes éligibles au dispositif et résidant un QPV.
- L'intégration d'une clause d'exécution ou d'un critère de performance sociale de nature à valoriser une plus grande implication des entreprises (réalisation de visites de chantiers, de chantiers école, exigence de formation des effectifs à certaines compétences telles que le tutorat par exemple).
- L'utilisation de la possibilité de réserver une prestation aux structures du secteur de l'Insertion par l'Activité Économique.
- La réservation de consultation aux structures du Handicap (Entreprises Adaptées et Établissements de Service et d'Aide par le Travail).

❖ **Axe 2 : La mobilisation et la préparation du public QPV**

En application des objectifs stratégiques du Plan Emplois Quartiers, du Schéma de développement économique des quartiers prioritaires et du Contrat de ville, le Guichet Unique Atout Clauses est mobilisé depuis 2015 sur l'enjeu de renforcer l'impact des marchés publics rennais pour les demandeurs d'emploi résidant en QPV.

À cet effet, les moyens mis en œuvre sont les suivants :

- **La formalisation d'une contrainte contractuelle** : une clause spécifique aux opérations liées au NPNRU a été rédigée, et seules les heures de travail effectuées par des demandeurs d'emploi éligibles seront comptabilisées. Si l'entreprise attributaire souhaite valoriser le recrutement de personnes éligibles au regard des critères d'éloignement à l'emploi mais ne résidant pas en QPV, elle devra présenter les éléments de sa mobilisation au bénéfice d'un recrutement conforme et expliquer pourquoi cette dernière est restée sans effet.

- **La mobilisation d'instances de travail *ad hoc*** (comité techniques Grands Chantiers et comité technique Atout Clauses).

- **L'organisation de recrutements avec les entreprises** en proximité dans les quartiers de réalisation des marchés.

- **Le renforcement de la lisibilité des offres** par leur enregistrement à Pôle Emploi, leur diffusion sur le réseau du Service Emploi Insertion Formation de Rennes Métropole, de la MEIF et du plan local pour l'insertion et l'emploi, et leur envoi systématique vers le vivier de compétences du Plan Emplois Quartiers face à des habitudes et des pratiques du secteur du BTP dont les recrutements passent plus facilement par des rencontres "en face à face" sur les chantiers et non par la diffusion d'offres.

- **La mise en place d'action collectives de préparation à l'emploi** sur le modèle de celles expérimentées autour des Grands Chantiers depuis 2014 et qui ont permis à la fois de renforcer la qualité des parcours des personnes qui en ont bénéficié, et à la fois de favoriser les demandeurs d'emploi résidant en QPV.

Ces actions collectives préalables à l'emploi, au-delà de la plus-value qu'elles représentent en termes de préparation des personnes constituent, en plus des recrutements, des temps de mise en visibilité pour les habitants de l'impact sur leur quotidien des opérations de rénovation urbaine.

L'ensemble de ces actions sera renouvelé, réinterrogé et évalué tout au long de la période de réalisation du projet.

On retient du bilan du volet insertion du PRU1 que plusieurs freins ont été rencontrés dans la mobilisation de demandeurs d'emploi résidant dans les périmètres ZUS en lien avec les besoins des entreprises. Aussi, la mise en œuvre des actions proposées devra systématiquement être accompagnée d'un volet communication performant visant à contribuer à casser les représentations négatives, tant des entreprises sur les publics que des publics sur les métiers concernés.

Ainsi, à l'initiative du Guichet Unique, plusieurs mobilisations parallèles seront organisées dès 2017 :

- Une action de promotion des parcours d'alternance auprès des jeunes issus des QPV est en cours de construction avec le Groupement d'employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ) BTP du Pays de Rennes.
- Une action de formation des prescripteurs au décryptage des offres d'emploi dans le secteur du Bâtiment et des Travaux publics sera proposée en 2017 par l'Exploratoire.
- Une information collective est proposée en janvier 2017 à tous les demandeurs d'emploi recensés par Pôle Emploi habitant un QPV et engagé sur un projet professionnel relevant du secteur du Bâtiment et des Travaux publics.

Tout au long du NPNRU, afin de maintenir l'équilibre entre les besoins en recrutement et la mobilisation des publics, des temps d'information sur les tendances de recrutement seront organisés en s'appuyant sur les maisons du projet afin de recueillir des candidatures directes des habitants des quartiers.

Enfin, s'agissant des recrutements effectués en interne dans les équipes des porteurs de projet, des outils de diffusion des offres liées à l'ingénierie transversale NPNRU sont mis à disposition des maîtres d'ouvrage.

❖ **Axe 3 : La promotion des parcours, la qualité du suivi**

Grâce à la création d'un poste de chargé de sécurisation des parcours en 2014 et à la mobilisation de l'équipe des facilitateurs sur ce thème, un travail est mené afin de promouvoir la qualité des emplois générés et le suivi des parcours proposés tant par les entreprises que par les structures

d'insertion et les opérateurs de mise à disposition (durée et nature des contrats, évolution des missions, passerelles pertinentes entre SIAE, mise en place d'actions de formations,...).

Les actions suivantes ont été mises en place :

- **La promotion des parcours** initiés à l'occasion des actions collectives de préparation.
- **Un système de traitement des offres d'emploi supérieurs à 600 heures** de travail afin de garantir la cohérence des parcours et d'éviter des logiques concurrentielles entre opérateurs de mise à disposition.
- **Un suivi trimestriel des parcours de bénéficiaires accompagnés par nos partenaires de l'intérim classique.**
- **Un coaching collectif** des bénéficiaires afin de maintenir une dynamique de formation malgré leur entrée en emploi.
- **Une augmentation du recours au contrat de professionnalisation** pour la mise en œuvre de la clause sociale
- **Un partenariat avec Pôle Emploi** pour le positionnement de profils éligibles sur les marchés d'étude et de maîtrise d'œuvre.

Article 8.2.2 La définition des objectifs

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

❖ Pour les travaux

Sur la base d'un coût horaire moyen chargé de 33 € pour les opérations de travaux, de 65 € pour les marchés d'étude et sur la base des investissements prévisionnels identifiés dans le tableau financier annexe C1-2, l'objectif global à atteindre est de **264 580 heures d'insertion**, soit 7 559 semaines de travail.

Cet objectif prévisionnel se décline par maître d'ouvrage de la manière suivante :

Déclinaison des objectifs par maîtres d'ouvrage pour les opérations travaux

Maitrise d'ouvrage	Coût prévisionnel HT	% main d'œuvre	Part salariale	Heures travaillées à partir d'un coût moyen horaire de 33 €	Objectif d'heures à réserver au public cible soit 5% des heures travaillées	Équivalence Semaine (base 35h)
Rennes Métropole	22 560 976	0,4	9 024 391	273 466	13 673	391
Commune de Rennes	123 845 959	0,4	49 538 384	1 501 163	75 058	2 145
Territoires Publics	33 037 695	0,4	13 215 078	400 457	20 023	572
Département d'Ille-et-Vilaine	11 666 667	0,4	4 666 667	141 414	7 071	202
OPH de Rennes Métropole - Archipel Habitat	120 628 254	0,4	48 251 302	1 462 161	57 848	1 653
SA HLM Aiguillon Construction	12 769 281	0,4	5 107 712	154 779	6 206	177

Espacil Habitat	59 098 129	0,4	23 639 252	716 341	27 174	776
Néotoa	37 553 992	0,4	15 021 597	455 200	22 760	650
SCCV Rochester	3 025 592	0,4	1 210 237	36 674	1 834	52
SCCV Le Strat	4 955 276	0,4	1 982 110	60 064	3 003	86
SCCV Gacet	3 086 325	0,4	1 234 530	37 410	1 871	53
SCCV Normandie	6 747 473	0,4	2 698 989	81 788	4 089	117
Icade Promotion Logement	1 424 701	0,4	569 881	17 269	863	25
Coopération Habitation Bretagne	1 386 730	0,4	554 692	16 809	840	24
SAS Territoire et Perspectives	690 000	0,4	276 000	8 364	418	12
À définir	42 101 403	0,4	16 840 561	510 320	21 849	624
Total	484 578 453		193 831 381	5 873 678	264 580	7 559

Ce tableau fera l'objet d'actualisations en fonction de la désignation des maîtrises d'ouvrage et de leur intégration à la convention.

- ❖ **Pour les opérations d'ingénierie** (hors ligne "minoration de loyers"), sur la base d'un coût prévisionnel de 6 707 000 € HT, l'objectif "théorique" à atteindre est de **3 611 heures d'insertion**, équivalent à 103 semaines de travail.

Le Guichet Unique de Rennes Métropole a fixé le seuil de déclenchement d'une clause sociale à 200 000 € pour un marché de travaux, 180 000 € pour un marché d'étude et à 50 000 € pour les marchés relatifs à l'entretien ou à la création d'espaces verts. Tous les autres marchés de service (prestations de médiation, d'enquête,...) seront étudiés indépendamment de leur montant. Chaque démarche d'achat d'une prestation liée au NPNRU fera l'objet d'un échange préalable visant à identifier son potentiel en termes d'insertion.

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le public bénéficiant du dispositif cumule les deux critères d'éligibilité suivants :

- ❖ **Être éloigné de l'emploi au sens des critères du dispositif des clauses sociales :**
 - Les Demandeurs d'Emploi Longue Durée (sans activité significative au cours des 12 derniers mois) ;
 - Les bénéficiaire du RSA et en recherche d'emploi ;
 - Les bénéficiaires des ASS, de l'ATA, de l'AAH ou de l'AI ;
 - Les jeunes de moins de 26 ans de niveau infra V (inférieur au CAP BEP) ;
 - Les bénéficiaires d'une Reconnaissance en Qualité Travailleur Handicapé orientés en milieu ordinaire et en recherche d'emploi ;
 - Les personnes prises en charges dans le dispositif IAE (Insertion par l'Activité Économique) ou dans des dispositifs particuliers (notamment le PLIE de Rennes Métropole) ;
 - Les salariés des GEIQ lorsqu'ils rencontrent des difficultés d'insertion.

- ❖ **Résider dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville.**

Article 8.3 La valorisation de la mémoire des quartiers

Le Contrat de ville de Rennes Métropole a souligné l'opportunité des actions mémorielles menées dans le cadre du projet de renouvellement urbain comme un levier pour construire une histoire inclusive des quartiers, à l'image de la diversité des populations qui habitent ces territoires. L'histoire et la mémoire des quartiers populaires constituent ainsi le troisième axe transversal du Contrat de ville.

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers et cela conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de production et de réalisation filmographique ou photographique relatives aux quartiers et à leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'Anru et notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Parmi les premières initiatives qui ont été ou qui sont actuellement mises en œuvre dans le cadre du NPNRU, on peut citer :

- ❖ **Le "musée éphémère"** a été réalisé en 2011, avant la démolition des 116 logements de l'immeuble Balleroy sur Maurepas. Cette action a été envisagée comme un outil pour mobiliser les habitants et transformer le moment du départ et de la disparition de l'immeuble, ressenti comme douloureux, en un temps de confiance dans l'avenir de leur quartier et de leur ville. Des ateliers d'expression des résidents ont été suivis de la réalisation d'œuvres éphémères par groupes mixant habitants et artistes en s'appropriant des pièces voire des appartements mis à disposition par Espacil Habitat, propriétaire de l'immeuble.
 - ❖ **Un groupe de travail** a été mis en place **sur le sujet de la mémoire du quartier** dans le cadre de la démarche de concertation autour du nouveau pôle associatif du Blosne. Il travaille sur la question "Le pôle associatif et les opérations de transformation urbaine du Blosne peuvent-elles être le support, ou le lieu où s'exprime/s'expose un témoignage sur l'histoire du quartier et notamment la place et le rôle des personnes immigrées dans sa construction ?"
 - ❖ **"Les chants du Blosne"**, un projet artistique participatif porté par la compagnie Ars Nomadis en partenariat avec le Conservatoire de musique et de danse. L'objet est ici d'interroger et valoriser l'histoire du quartier et ses différentes phases d'aménagement et de peuplement au travers du patrimoine musical de ses habitants.
Pendant 3 ans, une équipe artistique ira à la rencontre des habitants, de ses lieux de vie et ses associations, afin de réaliser une série de portraits vivants du quartier. Mêlant témoignages et réinterprétation musicale, ces portraits constitueront une mosaïque à l'image du quartier, avec ses questionnements, ses espoirs, ses trésors cachés, en jouant de la relation poétique et mémorielle que chacun entretient aux chants (chants traditionnels, berceuses, chansons liées à un souvenir, chants ouvriers...).
- À l'issue des 3 ans, une vingtaine de portraits seront accessibles via QR code (accessibles avec un smartphone) sur des bornes disséminées dans tout le quartier, formant une balade sonore et invitant à la découverte de ce quartier-monde.

Des événements publics et festifs, les « Dimanches au Blosne », viendront ponctuer les phases de création en associant tous les participants au projet et avec le concours d'architectes, designers, plasticiens et marcheurs proposant des façons alternatives d'occuper l'espace public.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES

Article 9. Les opérations programmées et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'Anru. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1-2. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C1-2.

La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention dans le cadre notamment du comité d'engagement du 2 février 2017 et du protocole de préfiguration de Rennes Métropole).

L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'Anru.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant dans les annexes C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. La date de prise compte des dépenses correspond au plus tôt à la date signature de la présente convention, ou par exception à la date du comité d'engagement examinant l'opération ou à la date autorisée par le directeur général de l'Anru.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru

▪ Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

❖ Les actions portant sur la participation et la co-construction du projet de renouvellement urbain

En complément des dispositifs et outils de concertation mis en œuvre sur le territoire, l'appui de bureaux d'études permettra la mise en place de temps de co-construction, le développement d'outils spécifiques de communication au sein des maisons du projet (maquettes, recueil de la parole d'habitants, journaux des projets...) et l'accompagnement des conseils citoyens.

❖ Les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers

Des actions mémorielles seront développées, en articulation avec les maisons du projet, afin de :

- mettre en valeur l'histoire des quartiers,
- travailler sur la collecte et la conservation des archives photographiques et autres dont les habitants disposent,
- déterminer la manière dont les témoignages de l'histoire des quartiers peuvent être exprimés et rendus visibles.

❖ Les études et expertises

Les études menées participeront au dispositif d'évaluation du projet de renouvellement urbain. Elles porteront notamment sur :

- évaluation de la CIA et son volet convention d'équilibre territorial ;
- bilan et évaluation du NPNRU avec un bilan d'avancement à mi-parcours et un point d'étape général en fin de projet.

Tableau récapitulatif des opérations d'ingénierie relevant des études, des expertises et des moyens d'accompagnement du projet cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
A7 -Participation des habitants et actions d'animation des Maisons du projet	610-69999 99-14-0001-006	QPV multisites 6999999	Commune de Rennes	300 000 €	25 %	75 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	20
A8 - Travail sur la mémoire des quartiers	610-69999 99-14-0001-007	QPV multisites 6999999	Commune de Rennes	150 000 €	25 %	37 500 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	20
A9 - Dispositif d'évaluation	610-69999 99-14-0002-002	QPV multisites 6999999	Rennes Métropole	240 000 €	25 %	60 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	20

A10 - Mise en œuvre et évaluation de la CIA/CET et de son impact pour les quartiers	610-69999 99-14-0002-003	QPV multisites 6999999	Rennes Métropole	500 000 €	25 %	125 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	20
---	--------------------------	------------------------	------------------	-----------	------	-----------	------------	-------------------------------	----

▪ L'accompagnement des ménages

❖ Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Les actions d'accompagnement des ménages réalisées dans le cadre des relogements sont relatives aux opérations de démolition reconstruction de logements locatifs sociaux. Elles sont précisées dans l'article 9.1.1.2.

❖ Le relogement des ménages avec minoration de loyer

L'enjeu poursuivi à travers les relogements est de s'inscrire dans l'objectif de rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle de la Métropole tel que défini dans la Convention Intercommunale d'Attributions. Ainsi la minoration de loyer représente un levier pour mettre en adéquation les capacités financières des ménages et les niveaux de loyers du parc neuf.

L'objectif fixé avec les organismes HLM est de reloger 50% des ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans. Cet objectif représente 347 ménages à reloger.

La subvention de l'Anru attribuée pour minoration de loyer aux relogements réalisés dans le parc neuf ou moins de 5 ans fera l'objet d'une convention spécifique qui sera signée ultérieurement et qui encadrera les modalités d'attribution par maître d'ouvrage.

Tableau récapitulatif des opérations d'ingénierie relevant de l'accompagnement des ménages cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation	Maître d'ouvrage	Nombre prévisionnel de ménages par typologie	Assiette subventionnable	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
B1 - Minoration de loyer pour les relogements dans le parc neuf ou moins de 5 ans – Espacil Habitat	610-6035004-15-0001-001	MAURE PAS – 6035004	Espacil Habitat	T1/T2 : 41 T3/T4 : 71 T5 et + : 4	365 500 €	100 %	365 500 €	02/02/2017	2ème semestre 2017	20
B2 - Minoration de loyer pour les relogements dans le parc neuf ou moins de 5 ans – Archipel Habitat	610-6035004-15-0002-001	MAURE PAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	T1/T2 : 57 T3/T4 : 114	541 500 €	100 %	541 500 €	02/02/2017	2ème semestre 2017	20
B3 - Minoration de loyer pour les relogements dans le parc neuf ou moins de 5 ans - Néotoa	610-6035004-15-0003-001	MAURE PAS – 6035004	Néotoa	T1/T2 : 37 T3/T4 : 23	147 500 €	100 %	147 500 €	02/02/2017	2ème semestre 2017	20

L'aide de l'Anru attribuée pour la minoration de loyer fera l'objet d'une convention spécifique qui sera signée ultérieurement et qui aura pour objet d'encadrer les modalités d'attribution par maître

d'ouvrage. Les conventions seront intégrées ultérieurement par voie d'avenant à la présente convention.

▪ **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

❖ **Conduite de projet transversale :**

- **Conduite de projet NPNRU** : la mission « Programme de Renouvellement Urbain » de Rennes Métropole est constituée de deux cadres (une cheffe de projet, une chargée de suivi financier et coordination des démarches gestion urbaine de proximité) et d'un appui de secrétariat. Ces postes font suite au protocole de préfiguration du NPNRU, dans le cadre duquel ils ont bénéficié d'un financement sur 18 mois. La mission est chargée de piloter la préparation du projet, d'impulser et coordonner sa mise en œuvre.
- **Un chargé de mission pour la mise en œuvre de la convention intercommunale des attributions** : ce poste est dédié à la déclinaison des orientations de la CIA avec l'ensemble des partenaires sur les quartiers prioritaires (organisation des groupes de travail, lien avec les autres groupes de travail de la CIA et du PPGD). Il est également chargé du suivi des procédures et des attributions sur les quartiers prioritaires d'intérêt national, de l'évaluation et du suivi de l'occupation sociale (observatoire de l'occupation sociale et des attributions en lien avec l'AUDIAR). Il observe par ailleurs les profils des acquéreurs des programmes aidés et maîtrisés.

❖ **Équipe projet Gros Chêne :**

- **Un chargé d'opération** est dédié à la requalification du quartier du Gros-Chêne : il est garant de la mise en œuvre opérationnelle du projet, de la conduite des études préalables et des opérations d'aménagement. Il contribue également à l'information du public sur le projet et va garantir sa cohérence avec l'ensemble des acteurs et des démarches de concertation. Ce poste fait suite au protocole de préfiguration du NPNRU, dans le cadre duquel il a bénéficié d'un financement sur 18 mois.

❖ **Équipe projet du Blosne :**

- **Une chargée d'opération** renouvellement urbain du Blosne : au vue de l'ampleur du projet, elle vient renforcer l'équipe interne déjà en place. Elle a également pour mission d'assurer la cohérence du projet avec l'ensemble des démarches de concertation. Ce poste fait suite au protocole de préfiguration du NPNRU, dans le cadre duquel il a bénéficié d'un financement sur 18 mois.

Tableau récapitulatif des opérations d'ingénierie relevant de la conduite de projet cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestres
----------------	-------	-------------------------------	--------------------------------------	--	----------------------------	----------------------	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

A2 - Chargé d'opération Renouvellement Urbain Gros-Chêne 2017-2026 (1 ETP)	610-603500 4-14-0001-002	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	950 000 €	50 %	475 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semes tre 2017	20
A6 - Chargé d'opération Renouvellement Urbain Blosne 2017-2026 (1 ETP)	610-603500 5-14-0001-005	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	950 000 €	50 %	475 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semes tre 2017	20
A12 - Chargé de mission pour la mise en œuvre de la CIA - CET 2017-2026 (1 ETP)	610-699999 9-14-0002-005	QPV multisites 6999999	Rennes Métropole	950 000 €	50 %	475 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semes tre 2017	20
A13 - Conduite de projet NPRU 2017-2026 (2 ETP)	610-699999 9-14-0002-006	QPV multisites 6999999	Rennes Métropole	1 900 000 €	50 %	950 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semes tre 2017	20

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet dans la présente convention.

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet dans la présente convention (le financement des postes internes aux organismes HLM présents sur Rennes Métropole ne relèvent pas des financements de l'ANRU).

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le projet prévoit au total la démolition de **403 logements locatifs sociaux**. Les financements de l'Anru portent sur la démolition de 387 logements suivants :

- L'immeuble « Trécesson », propriété d'Espacil Habitat, situé 11 à 19 rue Guy Ropartz composé de 116 logements ;
- L'immeuble « Pierrefonds », propriété d'Espacil Habitat, situé 2 à 12 rue Guy Ropartz composé de 114 logements ;
- 10 logements de l'immeuble situé 18 rue de la Marbaudais, propriété d'Archipel Habitat ;
- L'immeuble situé 1 à 5 rue de la Marbaudais, propriété d'Archipel Habitat, composé de 29 logements ;

- La tour située 1 place de l'Europe, l'immeuble situé 2 à 8 rue Alphonse Nonclercq et une partie de l'immeuble situé 12 à 14 rue de Louvain, propriété de Néotoa, représentant un total de 118 logements.

Tableau récapitulatif des opérations de démolition de logements locatifs sociaux cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
C1 - Démolition de l'immeuble 11 à 19 rue Guy Ropartz « Trécesson » (116 logements)	610-60350-04-21-0001-001	MAURE PAS – 6035004	Espacil Habitat	4 059 362 €	70 %	2 841 554 €	02/02/2017	2ème semestre 2019	10
C2 - Démolition de l'immeuble 2 à 12 rue Guy Ropartz « Pierrefonds » (114 logements)	610-60350-04-21-0001-002	MAURE PAS – 6035004	Espacil Habitat	4 131 296 €	70 %	2 891 908 €	02/02/2017	2ème semestre 2019	10
C3 - Démolition partielle de l'immeuble 18 rue de la Marbaudais (10 logements)	610-60350-04-21-0002-001	MAURE PAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	842 437 €	70 %	589 706 €	20/01/2016	1er semestre 2017	9
C4 - Démolition de l'immeuble 1 à 5 rue de la Marbaudais (29 logements)	610-60350-04-21-0002-002	MAURE PAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	805 245 €	70 %	563 672 €	02/02/2017	2ème semestre 2017	8
C5 - Démolition de la tour 1 place de l'Europe, de l'immeuble 2 à 8 rue A. Nonclercq et partielle de l'immeuble 12 à 16 rue Louvain (118 logements)	610-60350-04-21-0003-001	MAURE PAS – 6035004	Néotoa	2 064 050 €	70 %	1 444 835 €	02/02/2017	2ème semestre 2018	8

▪ **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet dans la présente convention.

▪ **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet dans la présente convention.

- **L'aménagement d'ensemble**

- ❖ **Le bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU : Les Gayeulles**

La ZAC Maurepas –Gayeulles a été concédée à la SPLA Territoires Publics le 19 juillet 2011. Dans la continuité des aménagements menés dans le cadre du PRU1, une importante redéfinition des domanialités accompagnera la nouvelle hiérarchisation du système viaire et le renforcement des liaisons internes au quartier.

Le projet prévoit également de renforcer les pôles de centralité en valorisant les équipements existants et en en développant de nouveaux, ainsi qu'en améliorant l'offre commerciale par l'aménagement de locaux tertiaires.

Enfin, en libérant et aménageant le foncier, le quartier accueillera de nouveaux logements (1400 logements) permettant la création d'une offre diversifiée en termes de statuts d'occupation et de typologies.

Le bilan d'aménagement intègre les coûts de travaux de requalification de voiries, des espaces publics, de parcs et jardins (coulée verte et espaces en proximité des immeubles d'Espacil Habitat "Château Gaillard" et "Marginelles") ainsi que les coûts de démolition de cellules commerciales du centre commercial du Gast, situé dans le périmètre du territoire vécu du QPV, les coûts d'acquisitions foncières et coûts d'éviction, de transfert et d'expropriation.

Les recettes intègrent la valorisation des terrains à destination de logements (logements locatifs sociaux, accession libre, accession aidée), d'activités et des équipements publics.

- ❖ **Le bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU : Gros-Chêne**

Le projet d'aménagement vise à assurer l'ouverture du quartier sur son environnement urbain en recomposant l'îlot commercial du Gros-Chêne autour de la station de métro. Il poursuit la requalification des espaces publics en lien avec les aménagements prévus par la ZAC Maurepas Gayeulles.

Par ailleurs, l'adaptation ou la requalification du réseau des équipements publics doit permettre de développer l'attractivité du Gros-Chêne en lien étroit avec l'offre proposée sur les Gayeulles.

Le bilan d'aménagement du Gros-Chêne comprend les coûts de travaux de requalification des voiries, des espaces publics et des espaces résidentiels sur la dalle du Gros-Chêne, ainsi que des travaux de recoutage de réseaux liés à la viabilisation d'îlots nouveaux. Il intègre également les coûts de démolition des locaux commerciaux (centre commercial Europe et des locaux du centre commercial du Gros-Chêne), et des coûts d'acquisitions foncières et d'éviction, de transfert et d'expropriation.

Les recettes sont liées à la valorisation foncière des terrains accueillant des équipements publics, du logement (accession sociale et libre) ainsi que des commerces et des activités tertiaires.

Le portage de l'opération d'aménagement du Gros-Chêne reste à définir à ce jour. La maîtrise d'ouvrage indiquée à ce stade du projet est donc "la Commune de Rennes". Elle sera précisée définitivement par avenant à la présente convention après désignation du maître d'ouvrage, bénéficiaire des subventions.

- ❖ **Le bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU : le Blosne, aménagement de la centralité de quartier**

L'opération d'aménagement de la place de Zagreb comme nouvelle centralité du Blosne est réalisée en régie par la Ville de Rennes. L'aménagement de cet espace public central est conçu en s'appuyant sur la création d'une nouvelle polarité commerciale qui devra répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Cette place centrale sera également structurée par de nouveaux équipements publics (le conservatoire, la Maison du projet), des immeubles dont les rez-de-

chaussée seront destinés à des activités. La structuration linéaire, « en front de rue », aura pour objectif de favoriser le lien social et l'animation urbaine.

Le bilan d'aménagement de la centralité de quartier intègre les aménagements d'espaces publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Rennes, les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération et les coûts de démolition (parkings, logement de fonction de l'école Torigné, surface commerciale bordant l'îlot Le Strat).

Les recettes sont constituées de la valorisation des équipements publics, des terrains destinés à des logements (logements locatifs sociaux, locatifs intermédiaires, accession sociale, maîtrisée et libre) et des surfaces destinées aux commerces, activités et à l'artisanat.

Ce bilan comprend notamment une partie de l'opération d' « aménagement de l'îlot Le Strat – phase 1 », opération qui bénéficie d'une autorisation de démarrage anticipée en date du 17 avril 2015 (Cf. annexe E.1).

❖ **Le bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU : le Blosne, aménagement de la voirie**

L'aménagement des voiries au Blosne est réalisé en régie par les services de Rennes Métropole. Le projet s'attache à structurer les mobilités et les déplacements en réduisant les emprises dédiées à la circulation automobile. Il tente ainsi de répondre aux enjeux de maillage et de hiérarchisation des espaces sur le quartier.

Le bilan d'aménagement comprend les dépenses liées aux travaux de requalification des voiries réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole, ainsi que les coûts de démolition d'équipements et de locaux associatifs nécessaires à l'aménagement de ces voiries. Cette opération ne génère pas de recette foncière.

Ce bilan comprend notamment l'opération d' « aménagement de l'avenue des Pays-Bas et libération d'emprise pour le Quadri » et une partie de l'opération d' « aménagement de l'îlot Le Strat – phase 1 ». Ces opérations bénéficient d'une autorisation de démarrage anticipée en date du 17 avril 2015 (Cf. annexe E.1).

❖ **Le bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU : le Blosne, mutation des centres commerciaux existants**

À ce stade du projet, il est prévu que cette opération soit confiée à la SPLA Territoires Publics dans le cadre d'un contrat de revitalisation commerciale (date prévisionnelle de mise en œuvre : fin 2017).

L'offre commerciale, présente sur le quartier est répartie sur 3 centres commerciaux, Landrel, Torigné, Saint Elisabeth situé hors QPV mais dans son périmètre du territoire vécu, qui présentent un manque d'attractivité (économique et urbain). L'offre commerciale sera repositionnée sur la place de Zagreb, nouvelle polarité du quartier. Les emprises ainsi libérées muteront pour accueillir de nouvelles activités ou des logements. Cette programmation n'est pas arrêtée à ce jour.

Le bilan d'aménagement intègre les coûts d'acquisition foncière ainsi que d'éviction ou de transfert des 3 centres commerciaux. Des dépenses de démolition sont également prévues (centres commerciaux et locaux associatifs et tertiaires), ainsi que des travaux d'aménagement de voies et de cheminements.

Les recettes intègrent la valorisation des surfaces destinées aux logements (logements locatifs sociaux, accession sociale et libre), aux commerces, à des bureaux et de l'artisanat.

Tableau récapitulatif des opérations d'aménagement d'ensemble cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
D3 - Bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU – Les Gayeulles	610-60350 04-24-0003-001	MAUREPAS – 6035004	Territoires publics	9 931 359 €	25%	2 482 840 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	20
D4 - Bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU – Le Gros Chêne	610-60350 04-24-0001-002	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	26 264 408 €	25 %	6 566 102 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	20
D5 - Bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU – Le Blossne : aménagement de la centralité de quartier	610-60350 05-24-0001-003	LE BLOSSNE - 6035005	Commune de Rennes	21 733 492 €	25 %	5 433 373 €	02/02/2017 À l'exception de l'opération d'aménagement de l'îlot Le Strat – phase 1 qui bénéficie d'une autorisation de démarrage anticipé au 17/04/2015	1 ^{er} semestre 2017	20
D6 - Bilan d'aménagement d'ensemble NPNRU – Le Blossne : aménagement de la voirie	610-60350 05-24-0002-002	LE BLOSSNE - 6035005	Rennes Métropole	14 946 094 €	25 %	3 736 524 €	02/02/2017 À l'exception de l'opération d'aménagement de l'îlot Le Strat – phase 1 et de l'opération d'aménagement de l'avenue des Pays-Bas et libération d'emprise pour le Quadri qui bénéficie d'une autorisation de démarrage anticipé au 17/04/2015	1 ^{er} semestre 2017	20
D7 - Bilan d'aménagement d'ensemble - Le Blossne : mutation des centres	610-60350 05-24-	LE BLOSSNE - 6035005	Territoires Publics	9 313 394 €	25%	2 328 349 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	20

commerciaux existants	0003-002								
-----------------------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

▪ La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)

La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux comprend **599 logements** dont 403 font suite à des démolitions et 196 à des restructurations lourdes. Sur ces restructurations, ce sont 46 logements qui seront supprimés suite à des modifications de typologie et 150 logements pour lesquels un changement d'usage va être mis en œuvre.

Parmi les 599 logements à reconstituer, **433 font l'objet d'une aide de l'Anru** avec 387 logements démolis et 46 logements "perdus" suite à la transformation de typologie.

La localisation de la reconstitution est définie selon les principes exposés à l'article 4.3.

La répartition de la programmation de l'offre de logements locatifs sociaux reconstituée et financée par l'Anru (soit 433 logements) s'établit de la façon suivante :

Programmation prévisionnelle de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'Anru	Dont hors QPV et dans la commune de Rennes	Dont hors QPV et hors Rennes	Dont autre : en QPV (avec accord du CE)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	172	104	36	32	4
PLUS AA	1	1			4
Total PLUS	173	105	36	32	4
% PLUS sur le total programmation	40 %	40 %	40 %	40%	4
PLAI neuf	258	155	55	48	4
PLAI AA	2	2			4
Total PLAI	260	157	55	48	4
% PLAI sur le total programmation	60 %	60%	60 %	60%	4
Total programmation	433	262	91	80	4

Parmi cette offre, bénéficiant de financements de l'ANRU, la reconstitution est assurée par les organismes HLM, chacun reconstituant sa part de logements démolis, à savoir :

- **Archipel Habitat (OPH de Rennes Métropole)** : 85 logements
- **Néotoa** : 118 logements
- **Espacil Habitat** : 230 logements

Les programmes de logements reconstitués faisant l'objet d'un financement de l'Anru sont détaillés dans le tableau suivant.

Cette programmation cible, de manière volontariste et avec le soutien de l'Anah, une opération de requalification de logements situés dans le centre ancien de Rennes (rue Saint-Georges).

Tableau récapitulatif de reconstitution de l'offre locative sociale démolie cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
E2 - Reconstitution de 3 logts démolis 12 à 26 rue de la Marbaudais – site : 9-11-11 bis rue Saint-Georges (1 PLUS/2 PLAI - neuf) – Rennes - hors QPV	610-603500 4-31-0002-001	MAUREPAS - 6035004	OPH de Rennes Métropole	3 logements : 1 PLUS et 2 PLAI	1 095 045 €	1%	Subvention : 15 600 € Prêt : 31 900 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	4
E3 - Reconstitution de 32 logts démolis : 25 logements 1 à 5 rue de la Marbaudais et 7 logts démolis 12 à 26 rue de la Marbaudais – site : CHU Patton (13 PLUS/19 PLAI - neuf) – Rennes - hors QPV	610-603500 4-31-0002-002	MAUREPAS - 6035004	OPH de Rennes Métropole	32 logements : 13 PLUS et 19 PLAI	3 967 029 €	4 %	Subvention : 148 200 € Prêt : 346 100 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	4
E4 - Reconstitution de 23 logts : 4 logts démolis 1 à 5 rue de la Marbaudais et 19 supprimés bd E. Mounier / allée de Brno – site : ZAC de l'Octroi (9 PLUS/14 PLAI - neuf) – Rennes - hors QPV	610-603500 4-31-0002-003	MAUREPAS - 6035004	OPH de Rennes Métropole	23 logements : 9 PLUS et 14 PLAI	2 851 302 €	4%	Subvention : 109 200 € Prêt : 247 900 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	4
E5 - Reconstitution de 27 logts supprimés Bd E. Mounier / allée de Brno – site : ZAC Lorient St Brieuc - Rue de Lorient (11 PLUS/16 PLAI - neuf) – Rennes - hors QPV	610-603500 4-31-0002-004	MAUREPAS - 6035004	OPH de Rennes Métropole	27 logements financés sur un programme de 30 : 11 PLUS et 16 PLAI	3 347 181 €	4 %	Subvention : 124 800 € Prêt : 292 100 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	4
E7 - Reconstitution de 27 logts démolis place de l'Europe	610-603500 4-31-	MAUREPAS - 6035004	Néotoa	27 logements : 11 PLUS et 16 PLAI	3 347 181 €	4%	Subvention : 124 800 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	5

et rue de Louvain – site : Les Jardins de la Poterie (11 PLUS / 16 PLAI) – Rennes - hors QPV	0003- 001						Prêt : 292 100 €			
E8 - Reconstitution de 26 logts démolis place de l'Europe et rue de Louvain – site : ZAC Le Landry (10 PLUS/16 PLAI - neuf) – Rennes - hors QPV	610- 603500 4-31- 0003- 002	MAUREPAS - 6035004	Néotoa	26 logements : 10 PLUS et 16 PLAI	3 223 212 €	4%	Subvention : 124 800 Prêt : 279 800 €	02/02/ 2017	1 ^{er} semestre 2018	5
E9 - Reconstitution de 65 logts démolis place de l'Europe et rue de Louvain - sites : à définir (26 PLUS/39 PLAI - neuf) – en et hors QPV	610- 603500 4-31- 0003- 003	MAUREPAS - 6035004	Néotoa	65 logements : 26 PLUS et 39 PLAI	8 058 028 €	4%	Subvention : 304 200 € Prêt : 702 000 €	02/02/ 2017	1 ^{er} semestre 2018	10
E1 - Reconstitution des 230 logts démolis 11 à 19 et 2 à 12 rue Guy Ropartz – sites : à définir (92 PLUS / 138 PLAI - neuf) – en et hors QPV	610- 603500 4-31- 0001- 001	MAUREPAS - 6035004	Espacil Habitat	230 logements : 92 PLUS et 138 PLAI	28 513 024 €	4%	Subvention : 1 076 400 € Prêt : 2 484 000 €	02/02/ 2017	2 ^{ème} semestre 2018	12

Parmi cette offre nouvelle, pour 295 logements, dont 65 sous la maîtrise d'ouvrage de Néotoa et 230 d'Espacil Habitat (Cf. les deux dernières lignes du tableau ci-dessus), les sites demeurent à attribuer aux organismes HLM. Rennes Métropole et la Ville ont d'ores et déjà identifiés, parmi la programmation opérationnelle du PLH à moyen terme, les sites potentiels pour réaliser cette reconstitution conformément aux objectifs visés (article 4.3). Il s'agit des opérations d'aménagement listées dans le tableau ci-dessous.

Projets ciblés pour reconstituer l'offre de logements démolis

Nom des opérations fléchées	Nombre total de logements	Répartition PLUS / PLAI
ZAC Baud Chardonnet - Tranche 1C - Rennes	40	16 PLUS / 24 PLAI
ZAC Baud Chardonnet - Tranche 1B - Rennes	20	8 PLUS / 12 PLAI
ZAC Armorique - Ilot C tranche 1 - Rennes	30	12 PLUS / 18 PLAI
ZAC Armorique - Ilot C tranche 2 - Rennes	30	12 PLUS / 18 PLAI
ZAC Courrouze - Pôle Mermoz 1 - Saint-Jacques de La Lande	31	12 PLUS / 19 PLAI
ZAC Via Silva - Cesson Sévigné	64 ou 94	Hyp 1 : 26 PLUS / 38 PLAI Hyp 2 : 38 PLUS / 56 PLAI
ZAC Maurepas Gayeulles (QPV : dérogation RGA) – Rennes	80 ou 50	Hyp 1 : 32 PLUS / 48 PLAI Hyp 2 : 20 PLUS / 30 PLAI
Total	295	118 PLUS / 177 PLAI

Sur ces opérations, les droits de réservation seront mis à disposition d'Action Logement Services conformément à l'article 5.2 de la présente convention. Les contreparties sont comptabilisées, à l'annexe B2, parmi les droits de réservation portant sur les 54 logements reconstitués.

Un avenant ultérieur à la présente convention permettra d'intégrer les programmes définitifs par maîtrise d'ouvrage et les droits de réservation s'y afférant.

Récapitulatif des démolitions et du fléchage pour la reconstitution de l'offre locative sociale

Sites de démolition / suppression de LLS	Maître d'ouvrage	Nombre de LLS "perdus"	Fléchage de la reconstitution de l'offre avec financements de l'ANRU	Fléchage de la reconstitution de l'offre hors financements de l'ANRU
Démolition de l'immeuble 11 à 19 rue Guy Ropartz - Trécesson	Espacil Habitat	116	116 logements dont les sites sont à arrêter parmi les projets ciblés	
Démolition de l'immeuble 2 à 12 rue Guy Ropartz - Pierrefonds	Espacil Habitat	114	114 logements dont les sites sont à arrêter parmi les projets ciblés	
Démolition partielle de l'immeuble - 18 rue de la Marbaudais	OPH de Rennes Métropole	10	3 logements 9-11-11 bis rue Saint-Georges 7 logements CHU Patton	
Démolition de l'immeuble 1 à 5 rue de la Marbaudais	OPH de Rennes Métropole	29	25 logements CHU Patton 4 logements ZAC de l'Octroi	
Restructuration des tours boulevard E. Mounier et allée de Brno	OPH de Rennes Métropole	46 par modification de typologie 150 par changement d'usage	19 logements ZAC de l'Octroi 27 logements ZAC de Lorient St Briec – rue de Lorient	150 logements dont les sites sont à arrêter
Démolition de la tour 1 place de l'Europe, démolition de l'immeuble 2 à 8 rue A. Nonclercq et démolition partielle de l'immeuble 12 à 16 rue de Louvain	Néotoa	118	27 logements Jardins de la Poterie 26 logements ZAC Le Landry 65 logements dont les sites sont à arrêter parmi les projets ciblés	
Démolition des maisons individuelles square de l'Europe	SA HLM Aiguillon Construction	16		16 logements dont les sites sont à arrêter
TOTAL		599	433 Dont 138 sur programmes arrêtés et 295 sur programmes non arrêtés mais sites fléchés	166

▪ La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet dans la présente convention.

▪ La requalification de logements locatifs sociaux

2 958 logements feront l'objet de travaux de requalification sur la période 2016-2026, dont **1 972 logements** bénéficient des subventions de l'Anru.

❖ Les Gayeulles :

Le projet prévoit la requalification de 282 logements, non financés par l'Anru.

❖ Le Gros-Chêne :

1 444 logements feront l'objet de travaux de requalification visant l'objectif "BBC RENOVATION" et bénéficiant des financements de l'Anru, dont 728 logements feront l'objet de travaux de requalification importante :

- Requalification de l'immeuble 12 à 16 et 20 à 26 rue de la Marbaudais, propriété d'Archipel Habitat (70 logements)
- Requalification de l'immeuble 11 à 29 rue de la Marbaudais, immeuble dit « la Banane », propriété d'Archipel Habitat (252 logements)
- Requalification lourde des tours 5 et 7 boulevard Emmanuel Mounier, propriété d'Archipel Habitat (145 logements)
- Requalification lourde des tours 2 et 4 allée de Brno, propriété d'Archipel Habitat (152 logements)
- Requalification lourde des tours 6-8-10 et 12 allée de Brno 1 et 3 boulevard Emmanuel Mounier, propriété d'Archipel Habitat (431 logements)
- Requalification de l'immeuble 2 à 10 rue du Louvain, propriété de Néotoa (50 logements)
- Requalification de la tour 1 rue Charles Marie Widor, 1 square Hippolyte Dayot, propriété de Néotoa (96 logements)
- Requalification de l'immeuble 13 à 31 rue Charpentier, propriété d'Aiguillon Construction (100 logements)
- Requalification de l'immeuble 2 à 18 rue d'Exeter, propriété d'Aiguillon Construction (90 logements)
- Requalification de l'immeuble 21 rue Parmentier, propriété d'Aiguillon Construction (58 logements)

❖ **Le Blosne :**

Le projet prévoit la requalification de 1232 logements, dont 528 logements bénéficient des financements de l'Anru.

- Requalification de l'ensemble Landrel-Torigné, propriété de Néotoa (419 logements)
- Requalification de l'immeuble 2 à 8 cours d'Arnhem, propriété de Néotoa (28 logements)
- Requalification de l'immeuble 11 à 18 square de Nimègue, « L'Avesne », propriété d'Espace Habitat (81 logements)

Tableau récapitulatif des opérations de requalification de logements locatifs sociaux cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
F4 - Requalification BBC 12 à 16 et 20 à 26 rue de la Marbaudais (70 logements)	610-6035004-33-0002-001	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	2 361 290 €	14%	Subvention : 332 258 € Prêt bonifié : 649 190 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	3
F5 - Requalification BBC 11 à 29 Marbaudais « la Banane » (252 logements)	610-6035004-33-0002-002	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	6 630 000 €	12%	Subvention : 822 000 € Prêt bonifié : 1 933 697 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2021	4

F6 - Requalification BBC, restructuration 5 et 7 bd E. Mounier (145 logements)	610-6035004-33-0002-003	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	9 610 454 €	17%	Subvention : 1 632 091 € Prêt bonifié : 2 362 404 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	4
F7 - Requalification BBC, restructuration 2 et 4 allée de Brno (152 logements)	610-6035004-33-0002-004	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	10 723 018 €	17%	Subvention : 1 840 604 € Prêt bonifié : 2 616 318 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2020	4
F8 - Requalification BBC, restructuration 6-8-10-12 allée de Brno et 1 et 3 bd E. Mounier (431 logements)	610-6035004-33-0002-005	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	30 466 692 €	17%	Subvention : 5 231 339 € Prêt bonifié : 7 431 855 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2022	13
F9 - Requalification BBC 2 à 10 rue Louvain (50 logements)	610-6035004-33-0003-001	MAUREPAS – 6035004	Néotoa	2 046 083 €	8%	Subvention : 154 609 € Prêt bonifié : 695 827 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2019	4
F10 - Requalification BBC 1 rue Charles Marie Widor, 1 square Hippolyte Dayot (96 logements)	610-6035004-33-0003-002	MAUREPAS – 6035004	Néotoa	3 981 567 €	8%	Subvention : 302 157 € Prêt bonifié : 1 352 744 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	4
F11 - Requalification BBC 13 à 31 rue Charpentier (100 logements)	610-6035004-33-0004-001	MAUREPAS – 6035004	SA HLM Aiguillon Construction	4 170 616 €	15%	Subvention : 634 124 € Prêt bonifié : 1 099 354 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	8
F12 - Requalification BBC 2 à 18 rue d'Exeter (90 logements)	610-6035004-33-0004-002	MAUREPAS – 6035004	SA HLM Aiguillon Construction	3 649 770 €	15%	Subvention : 549 954 € Prêt bonifié : 967 038 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	4
F13 - Requalification BBC 21 rue Parmentier (58 logements)	610-6035004-33-0004-003	MAUREPAS – 6035004	SA HLM Aiguillon Construction	2 418 957 €	15 %	Subvention : 367 792 € Prêt bonifié : 637 625 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	4
F15 - Requalification BBC Landrel et Torigné - 1, 3, 5, 7, 9, 11 cours de Bohème, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 9 à 14 place du Landrel, 10-12-14-16 Bd Léon Grimault, 2-4-6-8 allée de Croatie, 9-10 sq de Nimègue, 1 à 8 cours d'Arnhem, 2, 4 chemin de Torigné, 1 à 7 place de Torigné, 1 à 9 parc des Balkans, 8 rue de Roumanie, 13 rue de Bulgarie (419 logements)	610-6035005-33-0003-003	LE BLOSNE - 6035005	Néotoa	13 580 645 €	7 %	Subvention : 939 065 € Prêt bonifié : 4 705 603 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	4
F16 - Requalification BBC 2 à 8 cours d'Arnhem (28 logements)	610-6035005-33-0003-004	LE BLOSNE - 6035005	Néotoa	903 226 €	7%	Subvention : 62 323 € Prêt bonifié : 313 095 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	4

F21 - Requalification BBC 11 à 18 square de Nimègue « l'Avesne » (81 logements)	610-6035005-33-0001-008	LE BLOSNE - 6035005	Espacil Habitat	1 842 654 €	11%	Subvention : 206 531 € Prêt bonifié : 559 350 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	2
---	-------------------------	---------------------	-----------------	-------------	-----	--	------------	--------------------------------	---

▪ La résidentialisation de logements

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Le projet prévoit la réalisation de 7 opérations de résidentialisation d'immeubles comptant au total **713 logements locatifs sociaux**.

❖ Les Gayeulles

Sur le secteur des Gayeulles, 6 résidentialisations seront menées dans le cadre du NPNRU :

- Résidentialisation de l'immeuble « Littorines » (142 logements), propriété d'Espacil Habitat
- Résidentialisation de l'immeuble « Château Gaillard » (40 logements), propriété d'Espacil Habitat
- Résidentialisation de l'immeuble « Rochelambert » (87 logements), propriété d'Espacil Habitat
- Résidentialisation de l'immeuble « Bonneval » (88 logements), propriété d'Espacil Habitat
- Résidentialisation de l'immeuble « Beaumesnil » (87 logements), propriété d'Espacil Habitat
- Résidentialisation de l'immeuble « Marginelles » (109 logements), propriété d'Espacil Habitat

❖ Villejean

Une opération de résidentialisation est prévue sur le quartier de Villejean : la résidentialisation d'un ensemble d'immeubles situés rue de Picardie, propriété d'Archipel Habitat (160 logements).

Tableau récapitulatif des opérations de résidentialisation de logements locatifs sociaux cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTO P	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
G1 - Résidentialisation 67 à 105 avenue de Rochester - "Les Littorines" (142 LLS)	610-6035004-34-0001-001	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	1 281 818 €	40 %	512 728 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	3
G2 - Résidentialisation 1 avenue des Gayeulles - "le Château Gaillard" (40 LLS)	610-6035004-34-0001-002	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	363 636 €	40 %	145 455 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	5

G3 - Résidentialisation 13 à 21 avenue des Gayeulles "le Rochelambert" (87 LLS)	610-60350 04-34-0001-003	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	522 727 €	40 %	209 091 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	2
G4 - Résidentialisation 2 à 18 rue Poullart des Places "le Bonneval" (88 LLS)	610-60350 04-34-0001-004	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	545 455 €	40 %	218 182 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	2
G5 - Résidentialisation 3 à 11 avenue des Gayeulles "le Beaumesnil " (87 LLS)	610-60350 04-34-0001-005	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	522 727 €	40 %	209 091 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	2
G6 - Résidentialisation 33 à 61 avenue Rochester "les Marginelles" (109 LLS)	610-60350 04-34-0001-006	MAUREPAS – 6035004	Espacil Habitat	1 181 818 €	40 %	472 728 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	2
G7 - Résidentialisation 2 à 6 rue Picardie et 39 à 43 avenue W. Churchill - 8-10 rue Picardie et 2-4 rue du Maine - 12 à 20 rue de Picardie et 1 rue du Maine (160 LLS)	610-60350 02-34-0002-001	VILLEJEAN - 6035002	OPH de Rennes Métropole	1 342 160 €	40 %	536 864 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	2

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet dans la présente convention.

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet dans la présente convention.

- **La diversification de l'habitat dans les quartiers par l'accession dite "sociale" ou "maîtrisée" à la propriété**

La programmation des opérations d'accession à la propriété est définie conformément à la stratégie de diversification résidentielle présentée à l'article 5.1.

Ainsi, sur la période 2016-2026, il est prévu la construction de **737 logements en accession** à la propriété (dont 593 logements appelant des subventions de l'Anru) : 484 en accession dite "sociale" et 253 en accession dite "maîtrisée" tels que définis par le PLH de Rennes Métropole.

❖ **Les Gayeulles**

Souffrant aujourd'hui d'une image dévalorisée, le secteur des Gayeulles est peu attractif. Les nouveaux logements qui vont être proposés méritent une attention particulière quant à leur confort d'usage (surface, orientation, balcons/terrasse, locaux de rangement...) et leur accessibilité financière. Un travail est mené avec les professionnels (promoteurs, architectes, aménageur) afin de proposer des programmes au plus près des attentes des ménages.

Parmi la programmation, 253 logements en accession aidée seront réalisés sur la période 2016-2026 : 175 en accession sociale, dont 127 avec un financement de l'Anru et 61 en accession maîtrisée (non financés).

Les opérations pour lesquelles un financement de l'Anru est contractualisé sont les suivantes :

- Construction lot 22 de 24 logements en accession sociale par la SCCV Rochester
- Construction lot 9a de 54 logements en accession sociale, dont la maîtrise d'ouvrage est à définir
- Construction lot 10a de 49 logements en accession sociale, maîtrise d'ouvrage à définir

❖ **Le Gros-Chêne**

Sur le secteur du Gros-Chêne, un programme d'accession à la propriété sera réalisé sur l'îlot du square de l'Europe à l'emplacement actuel des 16 maisons individuelles appartenant à Aiguillon Construction et vouées à être démolies.

Par ailleurs, des logements en accession sociale seront créés au sein des tours d'Archipel Habitat. À l'échelle des dix tours situées allée de Brno et boulevard Emmanuel Mounier, 120 logements existants seront transformés, via leur "déconventionnement", en 100 logements en accession sociale.

Ainsi, les opérations de diversification de l'habitat par l'accession à la propriété pour lesquelles les financements de l'Anru sont contractualisés sont :

- La création de 19 logements en accession dans les tours 5 et 7 boulevard Emmanuel Mounier par Archipel Habitat
- La création de 18 logements en accession dans les tours 2 et 4 allée de Brno par Archipel Habitat
- La création de 63 logements en accession dans les tours 1 et 3 boulevard Emmanuel Mounier, 6-8-10-12 allée de Brno par Archipel Habitat
- La construction de 30 logements en accession sociale sur le square de l'Europe par Aiguillon Construction.

Ceci représente un total de 130 logements en accession sociale financés par l'Anru sur le Gros-Chêne.

❖ **Le Blosne**

234 logements en accession sociale et maîtrisée seront construits au Blosne avec l'aide de l'Anru. Ces produits visent à s'adresser aux jeunes primo-actifs (jeunes 25-30 ans en début de parcours résidentiels, pour des T2 ou des T3 "classiques") et aux ménages familiaux (couples avec enfants, pour des logements de typologies plus spacieuses).

- Construction Ilot Le Strat (lot E11B) de 30 logements en accession sociale, Archipel Habitat
- Construction Ilot Le Strat (lot E11A) de 33 logements en accession maîtrisée par Habitation Familiale
- Extension de la copropriété Tage Gacet de 23 logements en accession maîtrisée par Habitation Familiale
- Construction Hautes Ourmes (lot E28) de 11 logements en accession sociale par Coop Habitat
- Construction Banat (lot E16) de 18 logements en accession sociale, *maîtrise d'ouvrage à définir*
- Construction Prague Volga (lot E24) de 30 logements en accession sociale, *maîtrise d'ouvrage à définir*
- Construction Prague Volga (lot E24) de 23 logements en accession maîtrisée, *maîtrise d'ouvrage à définir*
- Construction Banat (lot E20) de 20 logements en accession sociale, *maîtrise d'ouvrage à définir*

- Construction Banat (lot E20) de 26 logements en accession maîtrisée, *maîtrise d'ouvrage à définir*
- Construction Volclair (lot E33) de 20 logements en accession sociale, *maîtrise d'ouvrage à définir*

❖ **Villejean**

Le projet Normandie Saumurois vise à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle du quartier par le développement d'une offre mixte (accession sociale, abordable et libre) avec des logements modulables, et ainsi à accompagner les parcours résidentiels de ses habitants.

Ainsi, 150 logements étudiants, 50 logements en accession sociale, 52 logements en accession maîtrisée, une quarantaine de logements libres, et un programme locatif social de 26 logements sont programmés sur cet îlot.

- Construction Normandie Saumurois (Lot A) de 12 logements en accession sociale par Archipel Habitat
- Construction Normandie Saumurois (Lot C) de 24 logements en accession sociale par Archipel Habitat
- Construction Normandie Saumurois (Lot D) de 14 logements en accession sociale par Habitation Familiale
- Construction Normandie Saumurois (Lot D) de 30 logements en accession maîtrisée par Habitation Familiale
- Construction Normandie Saumurois (Lot C) de 10 logements en accession maîtrisée par Icade Promotion Logement
- Construction Normandie Saumurois (Lot E) de 12 logements en accession maîtrisée, *maîtrise d'ouvrage à définir*

L'aide de l'Anru attribuée pour les opérations de construction de logements en accession aidée et maîtrisée fera l'objet d'une convention spécifique qui sera signée ultérieurement et qui aura pour objet d'encadrer les modalités d'attribution par maître d'ouvrage. Les conventions seront intégrées ultérieurement par voie d'avenant à la présente convention.

Pour les opérations dont le maître d'ouvrage n'est pas désigné à ce jour, il est convenu que le porteur de projet, Rennes Métropole, soit identifié comme maître d'ouvrage dans la présente annexe financière à la convention ([annexe C.1-2](#)) et dans le tableau récapitulatif ci-dessous. Les maîtrises d'ouvrage seront précisées par voie d'avenant suite à leur désignation.

Tableau récapitulatif des opérations d'accession cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestres
H1 - Construction îlot Rochester Est lot 22 - 24 logts en accession sociale « Enjoy »	610-6035004-36-0001-001	MAUREPAS – 6035004	SCCV Rochester	3 025 592 €	8%	240 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	8

H2 - Construction îlot Rochester Ropartz lot 9a - 54 logts en accession sociale	610-6035004-36-0002-001	MAUREPA S – 6035004	Rennes Métropole	6 807 583 €	8%	540 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2022	10
H3 - Construction îlot Rochester Ropartz lot 10a - 49 logts en accession sociale	610-6035004-36-0002-002	MAUREPA S – 6035004	Rennes Métropole	6 177 251 €	8%	490 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2023	10
H5 - Restructuration tours 5 et 7 bd E. Mounier - 19 logts accession sociale	610-6035004-36-0003-001	MAUREPA S – 6035004	OPH de Rennes Métropole	1 915 200 €	12%	190 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	9
H6 - Restructuration tours 2 et 4 allée de Brno - 18 logts en accession sociale	610-6035004-36-0003-002	MAUREPA S – 6035004	OPH de Rennes Métropole	1 814 400 €	12%	180 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2020	9
H7 - Restructuration tours 1 et 3 bd E. Mounier, 6-8-10-12 allée de Brno - 63 logts accession sociale	610-6035004-36-0003-003	MAUREPA S – 6035004	OPH de Rennes Métropole	6 350 400 €	12%	630 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2021	15
H8 - Construction square de l'Europe - 30 logts en accession sociale	610-6035004-36-0002-004	MAUREPA S – 6035004	Rennes Métropole	3 781 991 €	8%	300 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2021	10
H9 - Construction îlot Le Strat lot E11B - 30 logts en accession sociale	610-6035005-36-0003-004	LE BLOSNE - 6035005	OPH de Rennes Métropole	4 549 763 €	7%	300 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	8
H10 - Construction îlot Le Strat lot E11A - 33 logts en accession maîtrisée	610-6035005-36-0004-001	LE BLOSNE - 6035005	SCCV HF Le strat	4 955 276 €	7%	330 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	8
H11 - Extension de la copropriété Tâge Gacet - 23 logts en accession maîtrisée	610-6035005-36-0005-001	LE BLOSNE - 6035005	SCCV HF Gacet	3 086 325 €	7%	230 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	8
H12 - Construction îlot Hautes Ourmes lot E28 - 11 logts en accession sociale	610-6035005-36-0006-001	LE BLOSNE - 6035005	Coopérati on Habitation Bretagne	1 386 730 €	8%	110 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	8
H13 - Construction îlot Banat lot E16 - 18 logts en accession sociale	610-6035005-36-0002-005	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	2 269 194 €	8%	180 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2019	10
H14 - Construction îlot Prague Volga lot E24 - 30 logts en accession sociale	610-6035005-36-0002-006	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	3 781 991 €	8%	300 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2019	10
H15 - Construction îlot Prague Volga lot E24 - 23 logts en accession maîtrisée	610-6035005-36-0002-007	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	2 899 526 €	8%	230 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2019	10

H16 - Construction îlot Banat lot E20 - 20 logts en accession sociale	610-6035005-36-0002-008	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	2 521 327 €	8%	200 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	10
H17 - Construction îlot Banat lot E20 - 26 logts en accession maîtrisée	610-6035005-36-0002-009	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	3 277 725 €	8%	260 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2019	10
H18 - Construction îlot Volclair lot E33 - 20 logts en accession sociale	610-6035005-36-0002-010	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	2 521 327 €	8%	200 000 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2018	10
H19 - Construction îlot Normandie Saumurois lot A - 12 logts accession sociale « Villas del Sol »	610-6035002-36-0003-005	VILLEJEAN - 6035002	OPH de Rennes Métropole	2 398 717 €	5%	120 000 €	22/12/2015	2 ^{ème} semestre 2015	8
H20 - Construction îlot Normandie Saumurois lot C - 24 logts accession sociale	610-6035002-36-0003-006	VILLEJEAN - 6035002	OPH de Rennes Métropole	3 968 413 €	6%	240 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	8
H21 - Construction îlot Normandie Saumurois lot D - 14 logts accession sociale « New Vill »	610-6035002-36-0007-001	VILLEJEAN - 6035002	SCCV HF Normandie	2 337 473 €	6%	140 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	8
H22 - Construction Normandie Saumurois lot D - 30 logts accession maîtrisée « New Vill »	610-6035002-36-0007-002	VILLEJEAN - 6035002	SCCV HF Normandie	4 410 000 €	7%	300 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	8
H23 - Construction îlot Normandie Saumurois lot C - 10 logements accession maîtrisée	610-6035002-36-0008-001	VILLEJEAN - 6035002	Icade Promotion Logement	1 424 701 €	7%	100 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	8
H24 - Construction îlot Normandie Saumurois lot E - 12 logts accession maîtrisée	610-6035002-36-0002-011	VILLEJEAN - 6035002	Rennes Métropole	2 012 303 €	6%	120 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	10

▪ **La diversification fonctionnelle dans les quartiers : les équipements publics de proximité**

❖ **La construction du nouvel espace social commun de Maurepas :**

Les espaces sociaux communs constituent à Rennes une porte d'entrée unique donnant accès aux services d'aide sociale, d'aide à l'insertion, à l'emploi, d'accompagnement dans les démarches administratives.

L'ESC actuel de Maurepas est situé sur la dalle du Gros-Chêne. Sa surface et sa configuration ne permettent plus d'assurer le regroupement des services inscrits dans la démarche des ESC. Le projet de construction du nouvel ESC de Maurepas repositionne l'équipement sur le secteur des Gayeulles, à proximité immédiate du pôle d'échange multimodal et des équipements commerciaux et culturels. Ce nouveau positionnement s'effectue dans une stratégie de rééquilibrer l'offre d'équipements à l'échelle de Maurepas.

Il s'agit d'un équipement qui représentera environ 4 500 m² de plancher. Il accueillera les services du CDAS, du CCAS, de la mission locale, de la CAF, du pôle municipal et du Centre Social.

❖ **L'extension de la salle de théâtre Guy Ropartz**

La salle de théâtre Guy Ropartz a été aménagée de manière provisoire par la Ville en 2004 dans un ancien gymnase de l'ancien groupe scolaire Guy Ropartz désaffecté à l'occasion des "saisons nomades" du Théâtre National de Bretagne. La salle a depuis accueilli différentes structures artistiques en résidence. Les travaux d'extension et sa requalification permettent d'engager un nouveau projet culturel à l'échelle du quartier. L'objectif est de croiser le travail des acteurs du spectacle vivant avec les acteurs du quartier afin que l'équipement participe pleinement à la vie culturelle du quartier.

❖ **La maison du projet Maurepas**

Conformément à la loi du 21 février 2014, une maison du projet sera mise en œuvre sur le quartier. Lieu de croisement des projets urbains et sociaux du quartier, cet équipement unique pour les deux projets urbains de Maurepas sera un lieu ressource à la disposition de tous et assurera leur articulation. Situé dans un local du centre commercial de l'Europe qui sera restructuré, elle bénéficiera d'un positionnement central sur le quartier.

❖ **La restructuration du groupe scolaire Trégain**

Le site actuel du groupe scolaire Trégain représente une importante emprise foncière qui induit une absence de lisibilité de ses accès et des déplacements complexes et longs pour l'équipe enseignante. Ses abords sont exposés à des problèmes de sécurité. Ses bâtiments sont, par ailleurs, énergivores et très peu fonctionnels.

La restructuration complète de l'équipement à l'emplacement du bâtiment de l'actuelle maternelle a pour objectif de revaloriser son image et de développer son attractivité auprès de publics mixtes. Elle va être menée de façon complémentaire à l'implantation d'un nouveau groupe scolaire positionné au carrefour des Gayeulles et du Gros-Chêne. Ces deux équipements scinderont en deux les effectifs aujourd'hui accueillis des classes maternelles et élémentaires.

❖ **La construction d'un nouveau groupe scolaire à l'articulation du secteur des Gayeulles et du Gros-Chêne**

Le second groupe scolaire sera implanté sur la place de l'Europe à l'articulation des deux secteurs de Maurepas. Cette localisation permet d'envisager une refonte de l'ensemble des périmètres scolaires de la zone nord-est et ainsi de tendre vers une meilleure mixité sociale au sein de ces équipements. Elle sera également facteur d'attractivité nouvelle pour le quartier et pour l'offre de nouveaux logements.

❖ **L'aménagement du pôle médiathèque et petite enfance de Maurepas**

La libération des locaux occupés par l'actuel espace social commun de Maurepas (relocalisé sur le secteur des Gayeulles) va permettre de positionner un pôle socio-culturel pour le quartier. Celui-ci est envisagé autour du regroupement d'équipements déjà présents, mais peu lisibles et donc peu valorisés.

Dans l'état actuel des réflexions, le pôle à vocation enfance et culture est envisagé à partir du relogement de la bibliothèque de quartier, de certaines activités du centre social (ludothèque, CLSH, Halte-garderie) et des services et activités localisés de manière disparate sur le quartier du Gros-Chêne. Le pôle permettra ainsi de développer l'attractivité du quartier grâce à la valorisation et au développement de nouveaux services.

Cette programmation méritera toutefois d'être retravaillée avec les acteurs et les habitants.

❖ **La reconfiguration des locaux associatifs (extension nord de l'immeuble la « Banane ») d'Archipel Habitat**

Les locaux, appartenant à Archipel Habitat, sont actuellement occupés par certaines des missions de l'espace social commun. Leur libération suite au déménagement de l'ESC va permettre de positionner de nouvelles activités sur le Gros-Chêne.

La programmation n'est pas arrêtée à ce jour et résultera de la concertation menée avec les habitants, les associations et des opportunités d'activités nouvelles à positionner sur le quartier.

❖ **La construction de la maison du projet du Blosne**

Ouverte aux partenaires du projet et acteurs du quartier, la maison du projet du Blosne sera un lieu de permanence ouvert au public, un lieu d'exposition et de réunion et une vitrine du nouveau programme de renouvellement urbain.

Son fonctionnement s'inscrit dans la démarche participative engagée dans le cadre du projet de requalification urbaine visant à allier consultation, concertation et co-construction. Elle se situera sur la place de Zagreb, nouvelle centralité du quartier. D'une surface totale de 120 m², cette construction neuve comprendra un espace d'accueil et d'exposition, une grande salle de réunion et un bureau.

❖ **L'implantation d'une halle multifonctions au Blosne**

Positionnée au cœur du quartier sur la place de Zagreb, la "halle multifonctions" sera dédiée à des activités sportives libres et pourra recevoir des animations diverses (marché ou commerces non sédentaires, activités culturelles...). Construite en articulation avec le futur parc en réseau, le programme se basera notamment sur des pratiques sportives non encadrées. Il sera travaillé en concertation avec les habitants en termes d'usages, de fonctions, d'animation et d'identité esthétique.

❖ **La construction du pôle associatif du Blosne**

La perspective de la démolition du pôle associatif de Nimègue a permis d'envisager la construction d'un nouveau pôle associatif qui portera une nouvelle dimension. En sus de reloger les associations actuelles, sa programmation intègre de nouveaux espaces pour un accueil "jeunes", des espaces dédiés à l'enfance, au sport et des studios de musique. Il permettra également de reconstituer une salle familiale ainsi que la "Baraque", l'ancienne baraque de chantier mise en place lors de la construction du quartier.

La restructuration du réseau viaire du quartier, et notamment de l'avenue des Pays-Bas, permet de positionner cet équipement à proximité de son emplacement actuel. Il est positionné sur un actuel terre-plein central qui jouxtant le périmètre du quartier prioritaire et relevant de son espace vécu.

Le pôle associatif va permettre de multiplier les usages, de mixer les types d'associations, leurs publics respectifs dans une dynamique d'animation de territoire et de cohésion sociale. Sa programmation est issue d'un travail mené en concertation avec les acteurs associatifs et jeunesse du Blosne.

❖ **L'acquisition (en VEFA) des locaux associatifs du Landrel**

La restructuration du centre commercial du Landrel conduira à la disparition des locaux associatifs aujourd'hui situés à l'étage. Ils seront reconstitués dans de nouvelles constructions que la Ville de Rennes acquerra pour partie en VEFA afin de permettre le maintien d'activités associatives essentielles à la dynamique de cohésion sociale et l'animation du territoire.

❖ **La construction du pôle municipal Yougoslavie Sud**

La Ville de Rennes souhaite repositionner ses services de proximité dédiés aux habitants (Direction de Quartiers Sud-Est, l'antenne territoriale de la Direction Éducation Enfance) dans des locaux qui seront construits sur la nouvelle centralité du quartier (place Zagreb).

❖ **La restructuration du groupe scolaire Volga**

Les secteurs relevant de l'éducation prioritaire à Rennes connaissent une démographie scolaire positive avec plusieurs groupes scolaires qui sont aujourd'hui au maximum de leur capacité d'accueil. C'est notamment le cas l'école Volga, aujourd'hui saturée et marquée par sa vétusté. L'arrivée de nouveaux ménages dans le quartier et l'attractivité recherchée sont conditionnées en partie par des bâtiments scolaires attractifs, rénovés et redimensionnés.

❖ **L'acquisition (en VEFA) de locaux associatifs pour le pôle santé Normandie Saumurois**

Le pôle santé implanté sur l'îlot Normandie Saumurois accueillera un groupement de professionnels de la santé et des associations (360 m²). Cette partie est acquise par la Ville de Rennes en VEFA auprès d'Archipel Habitat et mise à disposition d'associations intervenant dans le domaine de la santé.

Ce projet est intégré au programme A de la ZAC Normandie-Saumurois qui comprend par ailleurs une résidence pour étudiants, un parking silo, des maisons sur le toit et divers locaux d'activités.

Tableau récapitulatif des opérations d'équipements publics cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Subvention de l'Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
I1 - Construction du nouvel espace social commun de Maurepas	610-603500 4-37-0001-001	MAUREPAS – 6035004	Département d'Ille et Vilaine	11 666 667 €	25 %	2 916 667 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	10
I2 - Extension de la salle de théâtre Ropartz	610-603500 4-37-0002-001	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	1 025 000 €	25 %	256 251 €	17/04/2015	2 ^{ème} semestre 2015	7
I3 - Maison du projet Maurepas	610-603500 4-37-0002-002	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	300 000 €	25 %	75 001 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	4
I4 - Restructuration du Groupe scolaire Trégain	610-603500 4-37-0002-003	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	11 800 000 €	25 %	2 950 001 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2024	4

I5 - Construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Gros-Chêne	610-603500 4-37-0002-004	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	10 583 334 €	25 %	2 645 834 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2021	4
I7 - Aménagement du pôle médiathèque et petite enfance de Maurepas	610-603500 4-37-0002-006	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	2 987 125 €	25 %	746 782 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2022	2
I8 - Reconfiguration des locaux associatifs (extension nord "banane")	610-603500 4-37-0003-001	MAUREPAS – 6035004	OPH de Rennes Métropole	238 000 €	25 %	59 500 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2023	2
I9 - Construction Maison du projet du Blosne	610-603500 5-37-0002-007	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	212 000 €	25 %	53 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2017	4
I11 - Implantation d'une halle multifonctions	610-603500 5-37-0002-009	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	1 000 000 €	25 %	250 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2021	2
I12 - Construction du pôle associatif du Blosne	610-603500 5-37-0002-010	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	4 930 833 €	24 %	1 187 500 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2020	5
I13 – Acquisition en VEFA des locaux associatifs du Landrel	610-603500 5-37-0002-011	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	1 202 000 €	25 %	300 500 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2024	3
I14 - Construction du pôle municipal Yougoslavie Sud	610-603500 5-37-0002-012	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	1 200 000 €	25 %	300 000 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2023	4
I15 - Restructuration du Groupe scolaire Volga	610-603500 5-37-0002-013	LE BLOSNE - 6035005	Commune de Rennes	2 000 000 €	25 %	500 001 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2022	2
I16 - Acquisition en VEFA de locaux associatifs pour le pôle santé Normandie Saumurois	610-603500 2-37-0002-014	VILLEJEAN - 6035002	Commune de Rennes	664 834 €	25 %	166 209 €	22/12/2015	2 ^{ème} semestre 2017	4

▪ **La diversification fonctionnelle sur les quartiers : l'immobilier à vocation économique**

❖ **Les ateliers artisanaux des Gayeulles**

Afin de favoriser la mixité des usages et des fonctions au sein du quartier, la ZAC Maurepas Gayeulles prévoit le maintien et l'accueil d'activités artisanales. L'objectif est de reloger les artisans déjà présents au centre commercial et d'encourager l'arrivée de nouvelles entités sur le quartier, à l'image des commerces de proximité.

Afin d'atteindre un montant de loyer modéré (entre 30 à 50 € HT/an/m²), des efforts et montages spécifiques sont imaginés à trois niveaux : limiter l'investissement (« hangars »

basiques mais adaptés à l'activité), réduire au minimum le coût du foncier, accepter une rentabilité locative faible. Compte tenu de ces contraintes, deux sites d'implantation d'activités artisanales ont été retenus aux Gayeulles. Ils sont portés par la filiale de la SEM Territoires : la SAS de portage d'immobilier d'entreprise Territoires & Perspectives.

❖ **Le centre d'affaires de quartier – incubateur d'entrepreneurs de Maurepas**

Destiné aux créateurs d'activités, il permet l'accès à des locaux professionnels à moindre coût pour une durée de deux ans maximum afin de tester la viabilité de l'activité et d'en favoriser son développement. Il sera à la fois lieu de ressources et lieu d'impulsion d'actions. Le programme suppose d'acquérir des locaux d'un volume de 200 m², à proximité de la place du métro Gros-Chêne. Étant donné que les frais d'animation ne permettront pas à priori de dégager un résultat d'exploitation positif, la valeur de marché du bien prise en compte dans l'assiette de subvention prévisionnelle est donc nulle.

❖ **La restructuration du centre commercial Gros-Chêne**

L'objectif est d'assurer la pérennité de l'offre commerciale de proximité au cœur du Gros-Chêne par l'ouverture du centre commercial sur la future station de métro et le renforcement de sa visibilité depuis l'avenue Patton. Cette opération s'inscrit dans un projet de développement de la future centralité de quartier articulée autour d'une offre renouvelée en équipements publics, de services et d'activités économiques. Ce pôle de quartier s'appuiera sur les flux induits par la nouvelle station de métro.

En accompagnement, une action forte sera menée sur les espaces publics avec l'aménagement d'une place piétonne, l'amélioration de l'accessibilité (création de nouvelles voies), le réaménagement de l'offre en stationnement et une plus grande lisibilité des itinéraires doux afin notamment d'assurer la traversée piétonne d'est en ouest vers l'avenue Patton et du Nord au Sud vers le métro.

❖ **La cité artisanale du Blosne : études et projet**

La thématique artisanale sur le quartier du Blosne est très prégnante : 23 % des activités économiques recensées sur ce quartier prioritaire correspondent à des artisans du secteur du bâtiment. L'objectif est donc de maintenir les activités artisanales et d'offrir aux artisans des locaux adaptés.

La cité artisanale proposera une offre de locaux à prix modérés (volume global de 1000 m²) afin de maintenir les activités artisanales existantes, de permettre de séparer le local d'activité du lieu d'habitation et d'accueillir de nouveaux artisans extérieurs au quartier.

Le scénario privilégié à l'heure actuelle est une implantation sur la rue de Roumanie, à proximité de la place de Zagreb.

❖ **La pépinière d'entreprises et le centre d'affaires de quartier - incubateur d'entrepreneurs du Blosne : études et projet**

Le nouveau bâtiment aura pour objectif d'implanter sur le quartier du Blosne un lieu qui soutienne la création d'entreprises. Il devra permettre d'accueillir à la fois des entreprises en pépinière et d'y intégrer le centre d'affaires de quartier du Blosne.

La localisation dans un même équipement permettra la mutualisation de moyens, facilitera le parcours résidentiel des créateurs d'entreprises et offrira un accompagnement privilégié.

Le scénario envisagé est d'acquérir un plateau du futur Pôle de l'économie sociale et solidaire pour y localiser la pépinière et le centre d'affaires de quartier. Étant donné que les frais d'animation ne permettront à priori pas de dégager un résultat d'exploitation positif, la valeur de marché du bien prise en compte dans l'assiette de subvention prévisionnelle est donc nulle.

Tableau récapitulatif des opérations d'immobilier à vocation économique cofinancées par l'Anru

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
J1 - Ateliers artisanaux des Gayeulles	610-6035004-38-0001-001	MAUREPAS – 6035004	SAS Territoires et Perspectives	390 000 €	25 %	97 500 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2020	2
J2 - Centre d'affaires de quartier-incubateur d'entrepreneurs de Maurepas	610-6035004-38-0002-001	MAUREPAS – 6035004	Rennes Métropole	310 000 €	25%	77 500 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2024	1
J3 - Restructuration du centre commercial du Gros Chêne	610-6035004-38-0003-001	MAUREPAS – 6035004	Commune de Rennes	3 410 727 €	25%	852 682 €	02/02/2017	2 ^{ème} semestre 2017	20
J4 - Cité artisanale du Blosne : études et projet	610-6035005-38-0002-002	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	410 000 €	25%	102 500 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2021	4
J5 - Pépinière d'entreprise et centre d'affaires de quartier-incubateur d'entrepreneurs du Blosne : études et projet	610-6035005-38-0002-003	LE BLOSNE - 6035005	Rennes Métropole	2 005 000 €	25%	501 250 €	02/02/2017	1 ^{er} semestre 2018	6

À ce stade des projets, le portage des opérations à vocation économique, à l'exception des ateliers artisanaux aux Gayeulles, demeure à confirmer. Le maître d'ouvrage identifié à ce jour dans la convention pour mener ces opérations est Rennes Métropole. La Ville de Rennes est, à ce stade du projet, identifiée maître d'ouvrage pour la restructuration du centre commercial du Gros-Chêne.

Les maîtrises d'ouvrages définitives seront précisées par avenant à la présente convention dès leur désignation.

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence

Sans objet dans la présente convention.

Article 9.2 Les opérations du programme cofinancées par les autres partenaires

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des cofinancements de la Région Bretagne dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région et de la délibération cadre du Conseil régional des 15 et 16 décembre 2016

La Région Bretagne, engagée dans le soutien aux quartiers prioritaires de la politique de la ville et notamment sur les enjeux relatifs au renouvellement urbain, accompagne le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur diverses problématiques majeures pour les populations vivant dans ces quartiers.

Concernant les opérations réalisées dans les QPV de Rennes Métropole (quartiers d'intérêt national et régional) réalisées jusqu'en 2020 :

- ❖ **La Région, apportera un soutien spécifique de 10,7 millions d'euros** par ses politiques territoriales 2014-2020 : 3,5 M€ sur la période 2014-2016 dans le cadre du contrat de partenariat Europe/Région/Pays de Rennes et 7,2 M€ sur la période 2017-2020 au titre d'une enveloppe dédiée au renouvellement urbain.
- ❖ En matière culturelle, **la Région soutiendra à hauteur de 0,3 millions d'euros**, sur la période 2017-2020, la réalisation du **Conservatoire Régional de Musique et de Danse** localisé au Blosne, qui accueillera le « Pont supérieur ».

Concernant l'enjeu des mobilités, la Région accompagne, par ailleurs, Rennes Métropole, à hauteur de 90 millions d'euros, pour la réalisation de la deuxième ligne de métro qui dessert notamment les quartiers prioritaires de Maurepas et de Cleunay. Ce projet est également co-financé à hauteur de 12 millions d'euros par des crédits du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) au titre de l'Investissement Territorial Intégré (ITI) de Rennes Métropole.

À noter par ailleurs, que malgré la concentration des aides publiques sur le patrimoine des quartiers prioritaires, l'ambition d'intervenir sur l'habitat à l'échelle de l'ensemble de la métropole, est rendue possible, en partie, grâce à la mobilisation de crédits du FEDER sur la réhabilitation thermique des logements locatifs sociaux présents sur tout le territoire de la métropole.

La contribution de la Région au-delà de 2020 sera précisée ultérieurement.

Le détail des opérations sur lesquelles les financements prévisionnels de la Région Bretagne sont appelés figure dans l'annexe C5.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des cofinancements du Département d'Ille et Vilaine

Le Département d'Ille et Vilaine participe au financement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et au Projet d'Intérêt Régional de Rennes Métropole à hauteur de **12,861 millions d'euros** ventilés de la manière suivante :

- ❖ **Les opérations de renouvellement des logements pour les quartiers d'intérêt national (le Blosne, Maurepas Gayeulles et Gros-Chêne) : 10,975 millions d'euros** sur la base d'une participation à hauteur de 3% maximum des coûts de construction des logements en accession aidée et des logements reconstruits, de 5% maximum des frais de démolition et de 7% maximum des travaux de réhabilitation.

S'agissant d'une programmation prévisionnelle sur 10 ans, Rennes Métropole pourra présenter des ajustements, sur la même nature d'opération, à la validation du Département et dans la limite de sa participation financière de 10,975 M€.

- ❖ **Les opérations de renouvellement des logements pour le quartier d'intérêt régional (Villejean) : 0,236 million d'euros** sur la base d'une participation à hauteur de 2,49% des coûts de construction des logements en accessions aidée.
- ❖ **La construction du Conservatoire régional de musique et de danse sur le quartier du Blosne** : participation départementale à hauteur de 10% du coût de l'opération plafonné à **une subvention maximale de 1,650 millions d'euros**.

Le détail des opérations sur lesquelles les financements du Département d'Ille et Vilaine sont appelés figure dans l'annexe C6.

Une convention particulière d'application associant les différents maîtres d'ouvrage et/ou opérateurs définit les conditions de mobilisation et de paiement de ces financements à la programmation prévue à l'annexe C6. Elle précise notamment un lissage régulier des paiements afin de respecter un équilibre des versements entre les deux périodes de référence : 2016-2020 et 2021-2025.

Le financement par l'Anru du nouvel espace social commun de Maurepas, à hauteur de 25% d'un montant de 11,6 M€HT (soit 2,9 M€), est une condition forte pour l'équilibre de l'opération portée par le Département. Dans le cas d'un financement qui s'avérerait être, in fine, inférieur à ce montant, une réduction à due concurrence de l'enveloppe pourra impacter le financement des opérations de renouvellement des logements. Il en va de même pour les financements attendus de la part de la Ville de Rennes (2,8 M€) et de Rennes Métropole (1,17 M€) figurant dans le plan de financement prévisionnel (annexes C1-2).

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant des cofinancements de l'Anah

Bien que la situation des copropriétés ne soit pas alarmante sur le territoire de Rennes Métropole, l'indicateur de fragilité du parc privé a fait ressortir, lors de l'élaboration du nouveau PLH, des besoins de veille active sur certains quartiers et en particulier sur certains QPV. Ainsi, dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU et de la plate-forme locale de la rénovation énergétique Ecotravo, Rennes Métropole a initié une démarche expérimentale en direction des copropriétés à laquelle l'Anah participe :

- ❖ Elle a lancé en 2016 la mise en œuvre **d'un observatoire technique et social**, mission confiée à l'AUDIAR, développé dans un premier temps sur le Blosne. Cet observatoire va être étendu à l'ensemble du territoire métropolitain et notamment dès 2017 à Villejean et Maurepas. Il bénéficie d'un financement de l'Anah dans cadre du dispositif Veille Observations des Copropriétés (VOC) à hauteur de 50% sur un coût de 94 K€.
- ❖ Le second volet de la démarche porte sur **une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**, confiée à la SPLA Territoires Publics, afin d'entraîner les copropriétés dans une dynamique de travaux grâce au soutien de l'Anah. L'objectif est ici, en appui au projet de renouvellement urbain, de conforter dans les QPV, le rôle d'accueil des ménages aux revenus intermédiaires du parc privé. Une opération de réhabilitation de la copropriété dite "Tage Gacet" au Blosne a notamment été engagée en lien avec son extension et mobilise les financements de l'Anah et du « Programme d'Investissements d'Avenir Ville de Demain » conduit par la Caisse des Dépôts.

D'autres copropriétés sont repérées pour poursuivre cette dynamique.

Le dispositif d'aides aux copropriétés fragiles mis en œuvre par l'Anah pourra par ailleurs être mobilisé au vu des éclairages du VOC sur l'état et la situation de fragilité des copropriétés présentes dans les QPV.

Enfin, la métropole porte aujourd'hui une nouvelle réflexion sur la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général (PIG) "énergie" avec un volet copropriété à l'échelle de son territoire ou d'un PIG "énergie" qui pourra être complété par une OPAH copropriété QPV.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant de cofinancements de la Caisse des Dépôts

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe C7. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

La Caisse des Dépôts soutient également le programme à travers des prêts mobilisés par différents maîtres d'ouvrage (organismes HLM, collectivités, autres...) et dont le montant prévisionnel pour les bailleurs sociaux est à ce jour estimé à 66,9 millions d'euros.

Elle pourra également participer au co-investissement sur l'immobilier à vocation économique notamment à travers sa participation à la SAS patrimoniale Territoires et Perspectives.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents.

Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Article 9.2.5 Les opérations bénéficiant des cofinancements d'autres partenaires

Article 9.2.5.1 Les opérations bénéficiant des cofinancements de L'Etat

En sus de sa contribution au financement de l'Anru, l'État est amené à participer au financement d'opérations de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires via la mobilisation de fonds spécifiques et notamment le Fond National d'Aménagement et du Développement du Territoire et du Centre National pour le Développement du Sport.

A ce stade du projet, l'Etat participe à hauteur de **4,5 millions d'euros** sur l'implantation de deux équipements (l'implantation du Blosne du Conservatoire régional de musique et de danse et la requalification du gymnase de Trégain).

Article 9.2.5.2 Les opérations bénéficiant des cofinancements de Rennes Métropole

Rennes Métropole, porteur du projet et maître d'ouvrage d'opérations d'aménagement, des opérations immobilières à vocation économique et de la conduite du projet, intervient également en qualité de co-financeur de la manière suivante :

En matière d'habitat :

À travers sa politique volontariste en faveur de l'habitat, la métropole :

- ❖ **Facilite l'accès au logement pour tous** en programmant et soutenant financièrement la production de logements aidés. Cette intervention permet une adaptation à la réalité de la solvabilité des ménages de la métropole, en développant une offre accessible pour satisfaire le plus grand nombre de ménages et présenter la meilleure adéquation avec leur profil et leurs ressources.

Ce soutien passe par deux types d'aides :

- Une subvention aux opérations immobilières locatives sociales neuves pour maîtriser le niveau de loyer.
- Une intervention sur les opérations d'accession sociale à la propriété pour plafonner le prix de vente. En déclinaison des orientations du PLH sur les opérations d'accession aidée situées dans les périmètres du NPNRU, Rennes Métropole apporte :
 - Une aide forfaitaire au ménage de 4 000 €.
 - Une aide au bilan de l'opération sur le complément nécessaire à la sortie des opérations aux prix de vente de 2 000 € TTC/m², déduction faite des autres cofinancements. Cette aide intervient via un mécanisme d'aide au foncier « surcharge foncière » : le niveau de la charge foncière financée par Rennes Métropole est significativement revalorisé pour la réalisation de logements aidés par rapport au reste du territoire (à 330 € soit + 55 € /m²) afin de ne pas faire porter par les charges foncières des logements libres le financement de cette diversité et de développer ainsi l'attractivité des quartiers.

Les opérations d'accession sociale prévues dans les tours boulevard E. Mounier et allée de Brno à Maurepas bénéficieront, par ailleurs, d'aides dont les modalités restent à définir compte tenu de la spécificité des produits et des besoins de financement.

Le montant total de l'aide moyenne attribuée par Rennes Métropole est de 10 000 € par logement. Toutefois, le financement de ces opérations tel qu'indiqué dans les annexes C1 et C8 de la présente convention, reste indicatif à ce stade d'élaboration des opérations.

- ❖ **Veille aux conditions de l'attractivité des parcs existants** (notamment par rapport à 3 axes : sa performance énergétique, son accessibilité aux personnes âgées ou en situation de handicap) en accompagnant la programmation de requalification du parc locatif social. Le financement de Rennes Métropole s'établit en bouclage financier dans la limite de 30% du prix de revient TTC et après participation des autres cofinanceurs.
Le montant total de l'aide de Rennes Métropole tel qu'indiqué dans les annexes C1 et C8 de la présente convention est donc indicatif puisque susceptible de s'adapter au prix de revient final des opérations.

Au total, ce sont près de **26 millions d'euros** que Rennes Métropole engage, au titre de sa politique locale de l'habitat, pour la mise en œuvre de ce nouveau projet.

En matière d'équipements publics :

La métropole soutient par ailleurs le développement d'équipements stratégiques dans les quartiers prioritaires avec sa participation au nouvel espace social commun de Maurepas ainsi qu'au conservatoire régional de musique et de danse, avec une enveloppe de **2,8 millions d'euros**.

Article 9.2.5.3 Les opérations bénéficiant des cofinancements de la Ville de Rennes

En parallèle de sa maîtrise d'ouvrage sur les opérations d'aménagement ou d'équipements publics dans les quartiers prioritaires, la Ville de Rennes co-finance le projet à hauteur de **3,1 millions d'euros** de subventions attribuées à l'implantation du nouvel espace social commun de Maurepas et à l'opération de requalification du patrimoine locatif social des Balkans au Blosne.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières des signataires de la présente convention sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C1-2, C4, C5, C6 et C7 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru.
- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montant de subventions Anru et les volumes de prêts bonifiés.

L'ensemble des co-financements y sont précisés : Ville de Rennes, Rennes Métropole, Département d'Ille et Vilaine, Région Bretagne, la Caisse des Dépôts, l'Etat.

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- **La participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, intervient sous la forme de subventions et de prêts bonifiés. Elle s'entend pour un montant total de 99 981 527 euros réparti comme suit :**
 - **Le montant de subvention de l'Anru s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 69 981 527 euros.**
 - **L'enveloppe de prêts bonifiés par Action Logement Services au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de 30 millions d'euros.**

Cette enveloppe, pré-fléchée dans l'annexe C4 de la présente convention par opération de requalification du parc locatif social et reconstitution du patrimoine démolé, est répartie entre les organismes HLM de la manière suivante :

- Archipel Habitat : 15 911 464 €

- Aiguillon Construction : 2 704 017 €
 - Néotoa : 8 341 169 €
 - Espacil Habitat : 3 043 350 €
- **L'aide financière de la Caisse des Dépôts, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal de 341 000 € jusqu'en 2020.**
 Cette enveloppe pourra être révisée en fonction des projets à venir au-delà de 2020. Elle pourra à minima être abondée de 120 000 € avec le financement du poste de chargé de mission stratégie, recherche et développement d'activités jusqu'à 2026.
 La mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts de la Caisse des Dépôts estimée à un montant prévisionnel de 66,8 millions d'euros. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
 - **La participation financière de la Région Bretagne s'entend pour un montant de 11 millions d'euros jusqu'en 2020** pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
 La contribution de la Région Bretagne au-delà de cette enveloppe sera précisée ultérieurement, avec un montant prévisionnel appelé s'élevant à 10,7 M€.
 - **La participation financière du Département d'Ille et Vilaine s'entend pour un montant de 17,644 millions d'euros** dont 12,861 millions d'euros de subventions pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.
 - **La participation de Rennes Métropole s'entend pour un montant de 81,8 millions d'euros** dont 28,8 millions d'euros de subventions, 17,4 millions d'euros HT en qualité de maître d'ouvrage et 35,6 millions d'euros en qualité de porteur de projet avant désignation des maîtres d'ouvrage (immobilier à vocation économique et accession sociale/maîtrisée).
 - **La participation de la Ville de Rennes s'entend pour un montant de 71,3 millions d'euros** dont 3 millions d'euros de subventions et 49,3 millions d'euros en qualité de maître d'ouvrage et 19 millions d'euros en qualité de porteur de projet avant désignation des maîtres d'ouvrage (immobilier à vocation économique et opération d'aménagement).
 - **La participation des organismes HLM (OPH de Rennes Métropole Archipel Habitat, Néotoa, Espacil Habitat) s'entend pour un montant de 160,2 millions d'euros.**
 - **La participation des autres maîtres d'ouvrages s'entend pour un montant de 36,4 millions d'euros.**
 À noter que la **SPLA Territoires et Perspectives** participe à hauteur de 13,2 millions d'euros de cette enveloppe.

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru

Les opérations faisant l'objet d'un cofinancement de l'Anru au titre du NPNRU peuvent démarrer à compter du comité d'engagement de l'Anru du 2 février 2017, à l'exception des opérations ayant bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipée délivrée dans le cadre du protocole de préfiguration.

Les aides de l'Anru sont attribuées et versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU applicables à la date de signature de l'engagement juridique de l'opération (décision attributive de subvention).

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur et du respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 2.1 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015. L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts dans les conditions prévues par le règlement financier de l'Anru, permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah sont précisées dans les dispositifs mobilisés.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires

Les modalités de financement du Département d'Ille et Vilaine seront précisées dans une convention particulière entre les différents maîtres d'ouvrage et/ou opérateurs, le porteur de projet Rennes Métropole, la Ville de Rennes et le département.

Les modalités de financement de la Région Bretagne sont précisées dans la délibération cadre du Conseil Régional des 15 et 16 décembre 2016.

Les modalités d'attribution et de versement des autres financeurs seront détaillées dans des conventions d'application ad-hoc.

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru

Article 12.1 Le reporting annuel

Les signataires s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, conformément à l'instruction du directeur général de l'Anru sur le suivi des projets, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (Cf. annexes A2.2.b, A2.3.c, A3.4, A4.2) relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8,
- suivi de la mise en œuvre des clauses d'insertion et des actions de gestion urbaine de proximité (Cf. bilans annuels transmis au comité de pilotage du Contrat de ville).

Article 12.2 Les revues de projet

Les signataires participent au minimum à une revue de projet annuelle à l'initiative du délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens y sont associés.

La revue de projet doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'Anru),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues à Action Logement Services et Foncière Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Conformément à l'article 8.1.1 du titre III du RGA NPNRU et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes seront réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet. Ils permettront de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques métropolitaines, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Conformément à l'article 8.1.2 du titre III du RGA NPNRU et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, le porteur de projet s'engage à transmettre le rapport de chaque point d'étape à l'Agence, comprenant notamment le tableau de bord de suivi des objectifs complétés avec les résultats atteints (Cf. annexes A2.2.b, A2.3.c, A3.4, A4.2).

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à l'Anru, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 13. Les modifications du projet

Conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative à la modification des projets, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain doit se faire dans le respect de la présente convention pluriannuelle.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'Anru par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Donnent notamment lieu à un avenant au contrat (au maximum une fois par an), les évolutions sur les points suivants :

- Les objectifs du projet de renouvellement urbain décrits à l'article 2.2 et notamment les cibles fixées dans le tableau de bord figurant en annexe A (annexes A2.2.b, A2.3.c, A3.4, A4.2) ;
- Les opérations du programme décrites à l'article 9 ;

- Les contreparties pour Action Logement Services et Foncière Logement décrites à l'article 5.2 et détaillées en annexes B1 et B2 ;
- Le calendrier opérationnel de réalisation en cas de dépassement des délais prévus dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU ;
- Des évolutions des aides de l'Anru dans le plan de financement des opérations programmées conformément au règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 13.2 Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. L'instruction du directeur général sur les modifications de projet précise la notion de modifications techniques et d'évolutions mineures et les modalités de leur mise en œuvre.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises au porteur de projet, aux signataires de la convention pluriannuelle, ainsi qu'au directeur général de l'Anru dès leur signature. Ces modifications sont traduites dans le prochain avenant à la convention pluriannuelle.

Article 13.3 Revoyure et suivi du projet

Conformément aux conclusions du comité d'engagement du 2 février 2017, l'Anru se réserve la possibilité d'une revoyure, qui interviendra en fin de la 3^{ème} année qui suit celle de la signature des présentes, avec les partenaires de la convention en fonction de :

- l'évolution des tendances démographiques, de développement économique et d'une analyse fine de l'évolution du marché de l'Habitat,
- du bilan de la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine notamment en termes de relogement et d'attributions, et d'adéquation entre besoins des familles concernées, stratégie de peuplement et programme de reconstruction et de requalification,
- de la cohérence des politiques urbaines et d'habitat menées à l'échelle de la métropole et des orientations issues du SCoT et des évolutions du PLH et du PLUi.

La revoyure vise à faire un point précis sur l'avancement des opérations : pré-programme de travaux, montage opérationnel, définition des maîtrises d'ouvrage, calendrier prévisionnel, articulation entre les projets.

Cette revoyure portera notamment sur les opérations suivantes dont l'évolution pourrait être actée suite au processus d'ajustement en continu ou affinées pour les programmes envisagés à plus long terme :

- Requalification de 6 tours (1/3 boulevard Emmanuel Mounier et 6/8/10/12 allée de Brno) sur Gros-Chêne - Archipel Habitat ;
- Réalisation de logements en accession sociale sur les 6 tours requalifiées susvisées sur Gros-Chêne - Archipel Habitat et deux opérations sises aux Gayeulles (démarrage 2022/2023) ;
- Projets d'équipements et immobilier économique engagés sur 2021-2024 : médiathèque/pôle petite enfance Maurepas, locaux associatifs Banane au Gros-Chêne, halle multifonctions, locaux associatifs Landrel, pôle municipal Yougoslavie au Blosne et centre d'affaires de quartier à Maurepas ;

- Opérations d'aménagement Gros-Chêne (mis en œuvre opérationnelle du projet) et mutation centres commerciaux Blosne (suivi du CRAC).

Cette revoyure pourra intégrer les revues de projet ou faire l'objet de points d'étape spécifiques.

Article 13.4 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Anru assurent la traçabilité des modifications apportées à la convention. La convention initiale, y compris ses annexes, devra être réécrite intégralement à chaque avenant pour consolider les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans la présente convention avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure décrite à l'article 7 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel de l'annexe C1-2, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour Action Logement Services et Foncière Logement définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle. Un bilan final des engagements contractuels est réalisé par le porteur de projet et transmis à l'Anru au moment de la date limite de lancement opérationnel de la dernière opération du projet contractualisé.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du projet. Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire de la convention pluriannuelle est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil.

Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 14.4 La clause de renégociation de la convention

La présente convention pluriannuelle pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration de la convention pluriannuelle.

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Article 14.5 La durée de la convention

14.5.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1^{er} semestre 2015 et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2024.

14.5.2 La durée administrative de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à partir du (date de signature de la convention par l'Anru).

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle

s'effectue le paiement ou le recouvrement de la subvention pour la dernière opération physique financée par l'Anru dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation,... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'Anru toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'Anru (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La signalétique des chantiers

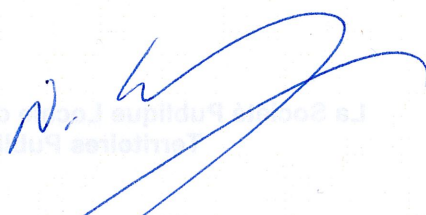
Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'Action Logement Services et Foncière Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date¹ **22 DEC. 2017**

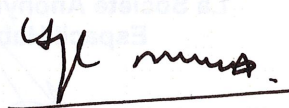
Signatures

**L'Agence Nationale pour la Rénovation
Urbaine**



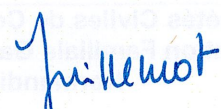
Nicolas GRIVEL,
Le Directeur Général

L'Etat



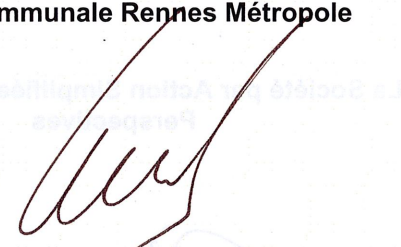
Christophe MIRMAND,
Le Préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille et Vilaine

L'Agence Nationale de l'Habitat



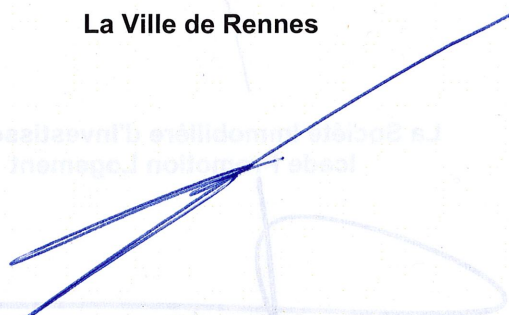
Blanche GUILLEMOT,
La Directrice Générale

**L'Établissement Public de Coopération
Intercommunale Rennes Métropole**



Emmanuel COUET,
Le Président

La Ville de Rennes



Nathalie APPÉRÉ
La Maire

**L'Office Public de l'Habitat de Rennes
Métropole
Archipel Habitat**



Cécile BELARD DU PLANTYS
La Directrice Générale

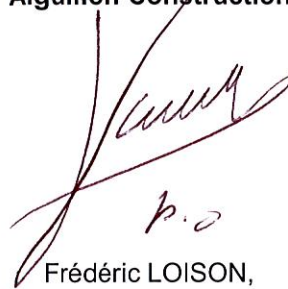
¹ Apposée par le dernier signataire

**L'Office Public d'Aménagement et de
Construction d'Ille et Vilaine
Néotoa**



Bruno CACCIA,
Le Directeur Général

**La Société Anonyme d'HLM
Aiguillon Construction**



Frédéric LOISON,
Le Directeur Général

**La Société Anonyme d'HLM
Espacil Habitat**



Jules RAULT,
Le Directeur Général

**La Société Publique Locale d'Aménagement
Territoires Publics**



Jean BADAROUX,
Le Directeur

**La Société par Action Simplifiée Territoires et
Perspectives**



Jean BADAROUX,
Le Directeur

**Les Sociétés Civiles de Construction Vente
Habitation Familiale Gacé, Le Strat et
Normandie**



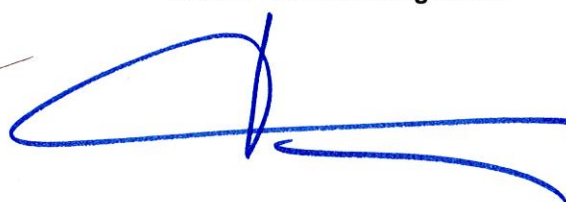
Pascal MASSON,
Le Directeur

**La Société Civile de Construction Vente
Rochester**



Damien SAVEY,
Le Gérant

**La Société Immobilière d'Investissement
Icade Promotion Logement**



Dominique FEUVRIER,
Le Directeur Régional Bretagne Normandie

**La Société Coopérative de Production
Coopération Habitat Bretagne**



Foncière Logement

Hugues VANEL,
Le Président

Action Logement Services

A red ink signature consisting of a large loop and a vertical stroke.

Elodie AU COURT,
La Directrice Générale

La Région Bretagne

Loïg CHESNAIS-GIRARD,
Le Président

Le Département d'Ille et Vilaine

A red ink signature consisting of several overlapping loops.

Jean-Luc CHENUT,
Le Président

La Caisse des Dépôts

A red ink signature consisting of a large loop and a vertical stroke.

Gil VAUQUELIN,
Le Directeur Régional

	NATURE national / régional)	LOCALISATION		IMMEUBLES. OGEMEN		COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (coût HT)	Ville de Rennes	EPCI Rennes Métropole	Département d'Ille- et-Vilaine	Région Bretagne	Bailleurs sociaux : Archipel Habitat, Neofon, Espaceil Habitat et Aiguillon Construction (y compris les prêts)	Caisse des dépôts Fonds propres	Autres (dont la SPLA Territoires Publics, les maîtres d'ouvrage des opérations d'accession et les recettes immobilières)	ANRU	PRETS	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	Démarrage A n n é e	Durée en s e m e s t r e									
		QPV DE RATTACHEME NT (ou assimilés)	LIEU DE REALISATIO N (N°de QPV ou de commune)	NBRE	TYPE (MLR+)																				NBRE	LOGT							
IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE																																	
J1 - Ateliers artisanaux des Gayeulles	national	QP035004	QP035004				035/SAS TERRITOIRES & PERSPECTIVES/80029119700013	690 000	20,0%	828 000	690 000							592 500	86%	97 500	14%			2020	1	2							
J2 - Centre d'affaires de quartier-incubateur d'entrepreneurs de Maurepas	national	QP035004	QP035004				035/RENNES METROPOLE/24350013900189	310 000	20,0%	372 000	310 000		232 500	75%				77 500	25%					2024	1	1							
J4 - Cité artisanale du Blossne : études et projet	national	QP035005	QP035005				035/RENNES METROPOLE/24350013900189	910 000	20,0%	1 092 000	910 000		272 500	30%			35 000	4%	500 000	55%	102 500	11%			2021	1	4						
J5 - Pépinière d'entreprise et centre d'affaires de quartier-incubateur d'entrepreneurs du Blossne : études et projet	national	QP035005	QP035005				035/RENNES METROPOLE/24350013900189	2 005 000	20,0%	2 406 000	2 005 000		1 491 250	74%			12 500	1%	4 352 250	56%	501 250	25%			2018	1	6						
J3 - Restructuration du centre commercial du Gros Chêne	national	QP035004	QP035004				035/COMMUNE DE RENNES/21350238800019	7 762 977	20,0%	9 315 572	7 762 977	2 558 045	33%	1 996 250	17%			47 500	0%	5 444 750	47%	1 631 432	14%			2017	2	20					
Sous Total IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE																																	
dont national																																	
dont régional																																	
AUTRES INVESTISSEMENTS																																	
		QP035004	QP035004						20,0%																								
Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS																																	
dont national																																	
dont régional																																	
				41	5 514			492 226 372		550 488 580	492 226 372	71 386 481	15%	81 851 163	17%	17 643 902	4%	21 737 088	4%	160 225 660	33%	461 000	0%	68 939 551	14%	69 981 527	14%	96 891 715	28%	66 891 715	30 000 000		
					4 513						473 667 771		79 458 860		17 407 171		21 737 088		153 940 495		461 000		61 516 847		68 758 454		96 236 715		30 000 000				
					160						18 558 601		498 625		236 731				6 285 165				7 422 704				655 000						

REGION BRETAGNE	21 737 088
Contribution arrêtée jusqu'en 2020	11 000 000
Sollicitations prévisionnelles à partir de 2021	10 737 088

CAISSE DES DEPÔTS	461 000
Contribution arrêtée jusqu'en 2020	341 000
Contribution appelée à partir de 2021	120 000

dont SPLA TERRITOIRES PUBLICS	14 138 097
-------------------------------------	------------

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including names like "Renault", "Lap", "M", "Z", "h", and "d".

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date¹

Signatures

**L'Agence Nationale pour la Rénovation
Urbaine**

Nicolas GRIVEL,
Le Directeur Général

L'Etat

Christophe MIRMAND,
Le Préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille et Vilaine

L'Agence Nationale de l'Habitat

Blanche GUILLEMOT,
La Directrice Générale

**L'Établissement Public de Coopération
Intercommunale Rennes Métropole**

Emmanuel COUET,
Le Président

La Ville de Rennes

Nathalie APPÉRE
La Maire

**L'Office Public de l'Habitat de Rennes
Métropole
Archipel Habitat**

Cécile BELARD DU PLANTYS
La Directrice Générale

¹ Apposée par le dernier signataire

**L'Office Public d'Aménagement et de
Construction d'Ille et Vilaine
Néotoa**

**La Société Anonyme d'HLM
Aiguillon Construction**

Bruno CACCIA,
Le Directeur Général

Frédéric LOISON,
Le Directeur Général

**La Société Anonyme d'HLM
Espacil Habitat**

**La Société Publique Locale d'Aménagement
Territoires Publics**

Jules RAULT,
Le Directeur Général

Jean BADAROUX,
Le Directeur

**La Société par Action Simplifiée Territoires et
Perspectives**

**Les Sociétés Civiles de Construction Vente
Habitation Familiale Gacet, Le Strat et
Normandie**

Jean BADAROUX,
Le Directeur

Pascal MASSON,
Le Directeur

**La Société Civile de Construction Vente
Rochester**

**La Société Immobilière d'Investissement
Icade Promotion Logement**

Damien SAVEY,
Le Gérant

Dominique FEUVRIER,
Le Directeur Régional Bretagne Normandie

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date¹

Signatures

**L'Agence Nationale pour la Rénovation
Urbaine**

L'Etat

Nicolas GRIVEL,
Le Directeur Général

Christophe MIRMAND,
Le Préfet de la Région Bretagne
Préfet d'Ille et Vilaine

L'Agence Nationale de l'Habitat

**L'Établissement Public de Coopération
Intercommunale Rennes Métropole**

Blanche GUILLEMOT,
La Directrice Générale

Emmanuel COUET,
Le Président

La Ville de Rennes

**L'Office Public de l'Habitat de Rennes
Métropole
Archipel Habitat**

Nathalie APPÉRÉ
La Maire

Cécile BELARD DU PLANTYS
La Directrice Générale

¹ Apposée par le dernier signataire

**L'Office Public d'Aménagement et de
Construction d'Ille et Vilaine
Néotoa**

**La Société Anonyme d'HLM
Aiguillon Construction**

Bruno CACCIA,
Le Directeur Général

Frédéric LOISON,
Le Directeur Général

**La Société Anonyme d'HLM
Espacil Habitat**

**La Société Publique Locale d'Aménagement
Territoires Publics**

Jules RAULT,
Le Directeur Général

Jean BADAROUX,
Le Directeur

**La Société par Action Simplifiée Territoires et
Perspectives**

**Les Sociétés Civiles de Construction Vente
Habitation Familiale Gacet, Le Strat et
Normandie**

Jean BADAROUX,
Le Directeur

Pascal MASSON,
Le Directeur

**La Société Civile de Construction Vente
Rochester**

**La Société Immobilière d'Investissement
Icade Promotion Logement**

Damien SAVEY,
Le Gérant

Dominique FEUVRIER,
Le Directeur Régional Bretagne Normandie

**La Société Coopérative de Production
Coopération Habitat Bretagne**

Foncière Logement

Patrice CORDIER,
Le Gérant

Hugues VANEL,
Le Président

Action Logement Services

La Région Bretagne

Elodie AUCOURT,
La Directrice Générale

Loïg CHESNAIS-GIRARD,
Le Président

Le Département d'Ille et Vilaine

La Caisse des Dépôts

Jean-Luc CHENUT,
Le Président

Gil VAUQUELIN,
Le Directeur Régional