CONTRAT DE VILLE **DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE** 2015-2020

Convention d'application

Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'agglomération tourangelle

PREFET D'INDRE-ET-LOIRE

Sommaire

Signataires **3**

Préambule **4**

Article 1. Quartiers d'intervention **5**

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration .. **7**

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville 7

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 12

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration **26**

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration **26**

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage **35**

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain **36**

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 ..... **37**

Article 8. Gouvernance et conduite de projet **37**

8.1. Gouvernance 37

8.2. Conduite de projet 40

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail **41**

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain 41

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail 42

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail . 44

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 44

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 45

Article 10 (*à titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration **46**

Article 11. Durée du protocole de préfiguration **46**

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU **46**

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration **46**

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 46

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 46

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 47

13.4. Contrôle et audits 48

13.5. Conséquences du non-respect des engagements 48

13.6. Clause de renégociation du protocole 48
13.7. Traitement des litiges 48
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 49
Annexes 52

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Signataires

- L'État représenté par le préfet de département,
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son Directeur Général,
- La Région, représentée par son Président
- Le Département, représenté par son Président
- La communauté d'agglomération Tour(s)plus, désigné ci-après « porteur de projet », représenté par son Président,
- La Ville de Tours, représentée par son Maire,
- La Ville de Joué-lès-Tours, représentée par son Maire,
- La Ville de Saint-Pierre-des-Corps, représentée par son Maire,
- Les bailleurs sociaux, Tour(s)Habitat, Val Touraine Habitat, La SEM Maryse Bastié, Touraine Logement, LogiOuest, représentés par leur Directeur Général,
- La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional.
- L'EPARECA, représentée par son Directeur Général

Préambule

Depuis sa création, Tour(s)plus s'est affirmée comme un acteur majeur du développement de l'agglomération de Tours grâce à la mise en œuvre de politiques publiques structurantes au service du dynamisme et de la compétitivité du territoire.

À ce titre, la communauté d'agglomération a inscrit, dès 2001, dans le cadre de son Grand Projet de Ville, la rénovation urbaine au cœur de son action pour renforcer l'attractivité résidentielle des principaux quartiers d'habitat social des communes et garantir la cohésion sociale et urbaine de l'agglomération.

La position centrale de ces quartiers explique la singularité de la stratégie urbaine déployée visant à renforcer leurs fonctions de centralité et leur mise en réseau à l'échelle de l'agglomération.

Le Programme de Rénovation Urbaine, engagé en 2004 dans la continuité du Grand Projet de Ville, a constitué l'action la plus visible de Tour(s)plus en faveur de l'amélioration durable des conditions de vie des habitants des quartiers prioritaires de l'agglomération. Ce programme a bénéficié de la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques à l'œuvre sur le territoire en matière, notamment, de développement économique, d'emploi et d'insertion, de mobilités, d'habitat et d'équipements. Il s'est inscrit dans une démarche intercommunale fondée sur une gouvernance resserrée et un partenariat fort avec l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Caisse des Dépôts et Consignations, les communes, la Région, le Département et les bailleurs sociaux.

Si certains quartiers d'habitat social de l'agglomération ont achevé leur mutation à l'issue du premier programme national pour la rénovation urbaine, d'autres quartiers nécessitent une intervention supplémentaire pour continuer à améliorer leur image, diversifier leurs fonctions, leur habitat et leurs usages.

C'est l'objet de ce protocole qui vise, d'une part, à exprimer la volonté de poursuivre la stratégie urbaine initiale, et, d'autre part, à présenter le programme d'études, les moyens d'ingénierie, les modalités de gouvernance et de participation des habitants, nécessaires à la définition et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain à mener en cohérence avec le projet de territoire et les orientations du contrat de ville 2015-2020 signé le 2 octobre 2015.

Le protocole de préfiguration s'appuie sur un dossier de candidature examiné par le comité d'engagement de l'Anru le 16 décembre 2016 contenant notamment les éléments de diagnostic et de bilan du PRU 1 ainsi que la présentation des orientations stratégiques portées par Tour(s)plus, les trois villes concernées et leurs partenaires.

Article 1. Quartiers d'intervention

La nouvelle géographie prioritaire définie par la loi du 21 février 2014 redessine la carte des quartiers abritant les ménages à bas revenus (voir annexe 1). Le nouveau contrat de ville de l'agglomération tourangelle 2015-2020 concerne 15 quartiers dont 10 prioritaires et 5 quartiers de veille (contre 14 quartiers inscrits dans le précédent contrat urbain de cohésion sociale dont 4 quartiers classés en zone urbaine sensible). Parmi les 10 quartiers prioritaires, sept sont situés sur la commune de Tours. 15% des tourangeaux et 11% des habitants de Tour(s)plus habitent un quartier politique de la ville.

Quatre quartiers prioritaires sont éligibles au NPNRU (voir annexe 2) :

un quartier d'intérêt national :

- Le Sanitas, à Tours (45 ha, 7880 habitants, 7300 € de revenu médian[1]) ;

trois quartiers d'intérêt régional :

- La Rabière, à Joué-lès-Tours (35 ha, 5850 habitants, 9000 € de revenu médian) ;
- La Rabaterie, à Saint-Pierre-des-Corps (34 ha, 5000 habitants, 11000 € de revenu médian) ;
- Maryse-Bastié, à Tours (10 ha, 1830 habitants, 10600 € de revenu médian).

Les périmètres de ces quartiers reprennent en partie ceux des ZUS ou des anciens quartiers du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS).

Le périmètre du quartier du Sanitas est celui qui varie le moins (seul le centre municipal des Sports est exclu du nouveau périmètre).

Celui du quartier de la Rabaterie est sensiblement élargi et englobe les espaces situés au pied de la digue de protection de la Loire (situés hors ZUS auparavant).

Le périmètre du quartier de la Rabière est réduit aux îlots d'habitat collectif de l'ancienne ZUP (sont exclus du quartier prioritaire les espaces en copropriété et en renouvellement urbain au nord, les quartiers pavillonnaires et les équipements scolaires, sportifs et culturels situés à l'est, à l'ouest et au sud-ouest).

Le périmètre du quartier prioritaire Maryse Bastié évolue fortement, se décalant vers l'est autour des îlots d'habitat social de Tour(s) Habitat.

11% des habitants et 47% des locataires du parc social de Tour(s)plus habitent dans un quartier prioritaire. Rassemblant 20 713 habitants, les quatre quartiers éligibles au NPNRU abritent 63% de la population des dix quartiers prioritaires et 55% de l'ensemble des quartiers du contrat de ville.

La comparaison des données diffusées en 2015 à l'échelle des quartiers prioritaires et celles diffusées en 2011 à l'échelle des anciens périmètres de la politique de la ville (ZUS et quartiers CUCS) révèlent une accentuation des indicateurs de fragilité entre 2009 et 2011 pour les quartiers dont le périmètre a été maintenu (Sanitas), réduit (Rabière) ou recentré sur le parc social (Maryse Bastié) et, à l'inverse, une atténuation de ces mêmes indicateurs dans les quartiers dont le périmètre a été élargi (Rabaterie).

[1] Source : INSEE / DGFip, RFL 31/12/2011.

Les données sur l'occupation du parc social en 2012, analysées à l'échelle de chaque bâtiment inclus dans les quartiers prioritaires, soulignent une concentration des ménages les plus fragiles dans les quartiers éligibles au NPNRU et notamment dans différents secteurs non traités lors du PRU 1.

Contexte et principaux dysfonctionnements urbains identifiés sur les quatre quartiers éligibles au NPNRU

Quartier Sanitas

Occupant au sein de la nouvelle géographie prioritaire, le 3e rang régional en termes de population et de précarité (8230 habitants dont 42% à bas revenus), le quartier Sanitas-Rotonde se distingue par sa localisation favorable au cœur de l'agglomération tourangelle (dans le prolongement du centre-ville et de la gare de Tours). À la différence des autres quartiers ayant bénéficiés du PRU 1, l'environnement urbain du quartier Sanitas-Rotonde a peu évolué au cours des dix dernières années, à l'exception de l'extrémité nord proche de la gare, où des opérations de restructuration urbaine ont vu le jour en lien avec l'aménagement de la nouvelle ligne de tramway.

L'enclavement du quartier à l'est et au sud, la très faible diversité de l'habitat (hormis la mise en vente par Tour(s) Habitat de cinq petits immeubles totalisant 150 logements soit 4% du parc HLM), le faible développement du tissu économique, la perte d'attractivité des pôles commerciaux de proximité et la persistance de problèmes d'usages, à proximité du centre commercial Saint Paul en particulier, sont les principaux points faibles de l'organisation et du fonctionnement actuel du quartier Sanitas.

La liberté d'accès et la gratuité du stationnement sur l'ensemble du quartier génèrent des difficultés et des nuisances pour les résidents, professionnels et usagers qui fréquentent le quartier. La pression sur le stationnement semble s'être amplifiée depuis la mise en service du tramway.

Quartier Rabière

Situé entre le centre-ville de Joué-lès-Tours et le boulevard périphérique sud, le quartier de la Rabière est probablement celui où les transformations intervenues dans le cadre du GPV et surtout du PRU ont été les plus importantes. Ces transformations ont eu lieu dans un environnement urbain en forte mutation résultant de la politique de redéploiement du centre-ville de Joué-lès-Tours engagée au début des années 2000 et amplifiée par l'arrivée du tramway.

Le secteur dit de la « Vieille Rabière », non traité dans le cadre du PRU, apparaît peu attractif et en décalage avec son environnement urbain immédiat, fortement renouvelé. Ce secteur d'habitat social (240 logements), propriété de Val Touraine Habitat, est également pénalisé par son enclavement (au nord, vers le nouvel îlot Gratias et à l'est, où l'accès est assuré par une voie en baïonnette qui prive le quartier de perspective visuelle vers l'extérieur). Malgré des travaux d'amélioration conséquents par le passé (dont l'isolation extérieure), les immeubles de la « Vieille Rabière » apparaissent vétustes (structure interne datée, sans ascenseur, difficile à résidentialiser) et en décalage avec les attentes de la demande locative actuelle.

Quartier Rabaterie

Implanté entre le centre-ville reconstruit de Saint-Pierre-des-Corps et la digue de protection de la Loire, le quartier de la Rabaterie abrite 30% de la population et 60% du parc social de la commune. Au cours des dix dernières années, le quartier a vu son environnement urbain sensiblement évoluer au sud-ouest, en particulier avec la réalisation d'une ZAC à dominante résidentielle d'environ 400 logements et de plusieurs opérations d'habitat individuel groupé et collectif.

Si les acteurs de terrain constatent que les habitants de la Rabaterie sont globalement satisfaits des opérations réalisées au titre du PRU 1 (comme le confirme les avis positifs recueillis lors des sondages réalisés de 2003 à 2012), ces derniers soulignent néanmoins que les problèmes d'usage se

déplacent au fur et à mesure des interventions urbaines, notamment vers les secteurs non traités par le PRU. Plusieurs de ces secteurs présentent un déficit d'image marqué voire des risques de décrochage : centre commercial de la Rabaterie (restructuré à la fin des années 1990 mais au tissu commercial fragilisé), extrémité sud-est du Grand Mail, secteur des Mastabas et espaces mutables au pied de la levée de la Loire dont les espaces libres / mutables sont dévalorisés et soumis à de fortes contraintes réglementaires liés au risque d'inondation.

Quartier Maryse-Bastié

Le quartier Maryse-Bastié est l'un des plus vieux ensembles d'habitat social de l'agglomération. Ce quartier se distingue par son enclavement au nord (anciennes casernes) et au sud (ancienne zone industrielle et voie ferrée), l'absence de plan d'ensemble et la présence d'îlots d'habitat vétustes à la périphérie sud du quartier.

S'il constitue un avantage certain pour les déplacements non motorisés, le caractère ouvert des résidences d'habitat social du quartier Maryse Bastié peut générer ponctuellement des problèmes d'usage, soit sur les espaces situés à l'écart des principaux cheminements, soit sur les espaces où se concentrent les flux.

Par ailleurs, le quartier présente des insuffisances en termes de maillage du réseau viaire et de cheminements, notamment vers le nord (en raison de la présence du mur d'enceinte d'une ancienne caserne) et vers les îlots mutables.

Si l'urbanisation prochaine du quartier des Casernes permettra de désenclaver le quartier prioritaire, celle-ci pourrait en revanche engendrer une tension sur le stationnement des îlots HLM (ouvert au public).

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration

Le projet de territoire de l'agglomération tourangelle repose sur les orientations définies dans les documents de planification et d'orientation en vigueur à l'échelle de l'aire urbaine et de l'agglomération. À ce titre, l'agglomération de Tours se donne pour ambition de faire des quartiers de la politique de la ville des démonstrateurs d'un modèle de développement urbain et social contribuant à renforcer l'attractivité territoriale des communes et la cohésion urbaine et sociale de l'agglomération. Le modèle urbain visé repose sur le principe selon lequel la qualité d'une métropole solidaire, respectueuse de ses habitants et de la richesse de son cadre de vie et de ses ressources naturelles, contribue au rayonnement et à la compétitivité du territoire.

Les orientations prises dans le cadre du contrat de ville s'intègrent de manière cohérente à ces différents documents prospectifs et stratégiques, comme le prévoit l'article 6 de la loi du 21 février 2014. La révision engagée de plusieurs d'entre eux (PLH, PCET, PPRI et PLU des quatre communes concernées par la politique de la ville) constitue une opportunité pour préciser davantage la place des quartiers de la politique de la ville dans le projet de territoire de l'agglomération et les réponses à apporter au déficit d'attractivité de ces quartiers et aux inégalités vécues par leurs habitants.

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Les orientations stratégiques du contrat de ville sont réparties en quatre piliers dont le pilier n°2 « cadre de vie et renouvellement urbain » auxquels s'ajoutent des axes transversaux. Ces orientations ont été élaborées à partir d'une méthode participative mobilisant un nombre important d'acteurs autour d'entretiens individuels et collectifs et de réunions thématiques et territoriales.

Les enjeux et orientations présentées ci-après constituent le cadre de référence de la politique de la ville à l'échelle de l'agglomération. Les orientations des autres piliers et axes transversaux du contrat de ville seront également pris en compte lors de l'élaboration des opérations et des mesures d'accompagnement du NPNRU.

Pilotés par les villes, en lien avec Tour(s)plus, les projets de quartiers permettront de décliner, avec les acteurs de terrain et les habitants, les orientations stratégiques à l'échelle des quartiers et d'associer la population à l'élaboration des projets.

LE PILIER N°2 « CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN » DU CONTRAT DE VILLE

Axe 2.1. Définir une stratégie de renouvellement urbain et de promotion de la ville durable

Enjeu 2.1.1. Renouveler la ville et diversifier ses fonctions à partir d'une stratégie d'intervention à décliner aux échelles de l'agglomération, des villes et des quartiers prioritaires

Poursuivre la dynamique de requalification, d'adaptation et de diversification de l'habitat public et développer l'intervention sur le parc privé

Les besoins d'amélioration du parc social demeurent importants compte-tenu des nouvelles exigences en matière de performance énergétique et du fort contraste généré par le PRU entre les secteurs rénovés et ceux non traités. Les besoins concernent le bâti mais aussi les espaces extérieurs (amélioration de la qualité environnementale, accessibilité des espaces pour les personnes à mobilité réduite, clarification du statut foncier des espaces). Les opérations de restructuration interne du parc social seront encouragées. La vente du parc HLM et la construction de logements privés sur les espaces mutables dans les quartiers ou à proximité (cf. périmètre de TVA réduite) pourraient également être mobilisés pour renforcer la mixité sociale dans les quartiers et sur leurs franges.

Encourager la mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle est un facteur d'animation et d'interaction entre les habitants. Elle contribue en partie à réduire la dépendance à l'égard de l'automobile, frein important pour la mobilité des habitants des quartiers peu motorisés et aux revenus modestes. Elle est également vectrice d'attractivité lorsque les fonctions introduites permettent de satisfaire des besoins à l'échelle de la ville, de l'agglomération, voire au-delà. Ces besoins pourront être précisés dans le cadre des réflexions à venir sur les équipements communautaires, de l'évolution des documents d'urbanisme communaux et des projets de renouvellement urbain.

Soutenir les commerces de proximité

Nombre de pôles commerciaux présents dans les quartiers prioritaires rencontrent des problèmes de vétusté, d'attractivité et d'usage. Le soutien attendu de l'EPARECA (cf. NPNRU) et la définition d'une nouvelle politique communautaire en faveur de l'artisanat et du commerce, à partir de 2016, ouvrent de nouvelles perspectives d'intervention.

Promouvoir une mobilité accessible à tous

Les objectifs nationaux en faveur de la mobilité des habitants des quartiers de la politique de la ville (rappelés par l'instruction du CGET du 6 mars 2015) sont d'ores et déjà pris en compte dans le PDU de l'agglomération tourangelle adopté en décembre 2013 :

- la poursuite du désenclavement par les axes forts du réseau urbain Fil Bleu (transports en commun en site propre) et une réflexion en cours sur la tarification prenant mieux en compte la structure familiale et le revenu des usagers ;

- le soutien des pratiques actives par le renforcement du réseau de cheminements doux à l'intérieur des quartiers et à l'extérieur (impliquant la résorption de coupures physiques) et par des actions complémentaires (en matière d'intermodalité, de signalétique, d'information, de stationnement sécurisé, de formation ou de prêt) ;

- le développement des outils d'aide à la mobilité des habitants des quartiers prioritaires réunis depuis 2014 au sein de la plate-forme de mobilité créé par le Conseil départemental, avec un élargissement éventuel des publics concernés au-delà des personnes en insertion ;

- le soutien des usages partagés de l'automobile et de l'usage combiné de plusieurs modes de transport (qui permettent de réduire la part des dépenses liées au transport dans le budget des ménages modestes tout en réduisant leur empreinte écologique) et l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Faire des quartiers prioritaires des « démonstrateurs» de la ville durable

Vus sous l'angle du développement durable, les quartiers de la politique de la ville présentent des atouts (localisation et densité) mais aussi des contraintes (phénomène d'îlots de chaleur, risques d'inondation, nuisances liés à la proximité d'infrastructures ferroviaires et routières) qui en font des espaces privilégiés d'expérimentation pour « refaire la ville sur elle-même » et promouvoir des espaces urbains durables, c'est-à-dire, sobres, mixtes, conviviaux, innovants et participant à la lutte contre le changement climatique et les déséquilibres écologiques.

Enjeu 2.1.2. Mettre en place des politiques efficientes de gestion des quartiers prioritaires en adéquation avec les usages et favorisant le vivre ensemble et la participation des habitants

Le bilan partenarial de la mise en œuvre souple et progressive d'une gestion urbaine de proximité intercommunale (convention GUP 2011-2014) souligne la nécessité de pérenniser la démarche sur les quartiers en rénovation urbaine pour maintenir la qualité de gestion et d'usage, en l'étendant à d'autres sites sensibles. Deux orientations font consensus pour guider l'élaboration d'une nouvelle convention de GUP intercommunale :

Se donner les moyens d'une gestion adaptée aux quartiers

En mobilisant l'ensemble des acteurs impliqués (collectivités, bailleurs sociaux, associations) au moyen notamment de « diagnostics en marchant » ou de « marches exploratoires » qui permettent d'objectiver et de partager le diagnostic sur la qualité et les usages du quartier dans leurs nombreuses dimensions (équipements et services, habitat, mobilité quotidienne, propreté et déchets, sécurité et prévention, lien social et médiation, sensibilisation aux enjeux du développement durable, etc.) et de proposer des pistes de résolution ou d'amélioration dans le cadre d'un projet commun associant les habitants.

Favoriser l'implication des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie et le « mieux vivre ensemble »

Les partenaires du contrat de ville considèrent que deux types d'action doivent être soutenus voire renforcés en priorité dans la future démarche de GUP intercommunale : les actions de sensibilisation et de participation des habitants (en lien avec la mise en place des conseils citoyens) et les moyens de médiation dans les espaces publics et collectifs.

Axe 2.2 - Approfondir les stratégies de peuplement et les ancrer dans le fonctionnement des quartiers prioritaires

Enjeu 2.2.1. Conforter et adapter les politiques d'attribution pour favoriser la mixité sociale

Poursuivre les efforts de répartition territoriale de l'accueil des ménages les plus démunis

L'accord collectif intercommunal (ACI) contribue à réduire la spécialisation dans les quartiers de la politique de la ville, en organisant la répartition territoriale de l'accueil des ménages démunis selon le degré de fragilité des programmes. Les résultats obtenus sont encourageants et incitent à poursuivre et renforcer cette politique en ajustant l'accord aux nouveaux périmètres des quartiers prioritaires.

Adapter les politiques d'attribution aux enjeux du vivre ensemble dans les quartiers prioritaires

Les outils pour mener des politiques d'attribution concertées en faveur de l'équilibre des quartiers ont été développés et fonctionnent bien (ACI, fichier partagé de la demande HLM, soutien à la vacance volontaire sur un parc en difficulté ; exonération du supplément de loyer de solidarité et dérogation aux plafonds de ressources HLM dans les quartiers prioritaires, remise à disposition de logements vacants, etc.).

Il s'agit d'articuler ce cadre d'intervention général avec les remontées issues du terrain (groupe GUP, coordinations de travailleurs sociaux…), en vue d'une plus forte réactivité sur les évolutions de peuplement observées sur les sites (spécialisation aggravée, regroupements communautaires, etc.) et gérer leurs effets.

Intégrer les copropriétés dans les réflexions relatives à la mixité sociale et au vivre ensemble dans les quartiers

Les copropriétés participent d'une mixité sociale de fait, qu'il est important de préserver alors même qu'on observe un mouvement de paupérisation de certaines d'entre elles, notamment au regard de la précarité énergétique. Dans ce contexte, le premier enjeu est d'améliorer la connaissance du fonctionnement et de l'occupation sociale de ces copropriétés, à partir de l'observatoire mis en place par Tour(s)plus. À ce titre, le travail avec les conseils syndicaux dans le cadre de la GUP permet d'améliorer la connaissance des questions de peuplement.

Par ailleurs, un lien étroit sera fait avec le programme d'intérêt général (PIG) « Habitat Plus », afin d'identifier d'éventuels signes de dégradation et proposer des outils de veille ou d'accompagnement adaptés aux copropriétés implantées dans les quartiers prioritaires.

Enjeu 2.2.2. Favoriser la mobilité des locataires du parc social et leurs parcours résidentiels positifs

Soutenir l'accession sociale des habitants des quartiers prioritaires dans le cœur métropolitain

En continuant à accompagner les parcours résidentiels des ménages issus des quartiers d'habitat social (soutien à l'offre d'accession sociale ; programmes de vente de logements locatifs sociaux ; solvabilisation des ménages modestes avec le Prêt Imm0%, prêt social location-accession et la TVA à taux réduit dans les quartiers prioritaires et sur leur périphérie).

Améliorer la gestion des mutations pour fluidifier la mobilité interne et optimiser l'occupation du parc social

Le développement des mutations internes est un objectif central de la politique de peuplement car il permet à la fois de faciliter les parcours résidentiels des habitants et d'optimiser l'occupation du parc.

Mais des difficultés sont souvent relevées sur la mise en œuvre effective et les délais des mutations internes dans le parc social.

Il s'agit de mettre en place les moyens de lever ces obstacles, en assurant une meilleure connaissance de la demande de mutation interne, en favorisant des échanges entre les bailleurs, les Villes et Tour(s)plus et en proposant des solutions d'accompagnement à certains ménages qui ne pourraient muter pour des difficultés de remise en état de logement (cf. actions d'auto-réhabilitation).

Enjeu 2.2.3. Adapter les outils d'observation et de suivi aux objectifs du contrat de ville

- Organiser le recueil et l'analyse de données manquantes à ce jour, concernant les flux des entrants à l'échelle des quartiers et les flux sortants ;

- Se donner les moyens d'analyser les attributions à l'échelle des quartiers (outil partagé de suivi de la demande satisfaite) ;

- Articuler l'observation statistique avec l'expertise des groupes de travail thématiques du Contrat de Ville et des instances de quartier (groupe GUP, cellules de veille…) ;

- Mobiliser ces outils dans le cadre de l'évaluation du Contrat de ville.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

En cohérence avec le projet de territoire défini par les documents de planification en vigueur, les orientations du contrat de ville visent à articuler le renouvellement urbain et le développement social en renforçant leur ouverture sur l'agglomération, en facilitant les déplacements, en soutenant la diversification de l'habitat et le développement des activités et de l'emploi, en encourageant la mobilité résidentielle des habitants, enfin, en réduisant les nuisances et les risques et en améliorant la qualité urbaine et environnementale des quartiers.

Ces orientations se déclinent, pour le volet social et économique du contrat de ville, dans les projets de quartiers, et, pour le volet urbain, dans les premiers objectifs opérationnels du NPNRU présentés ci-après.

Le quartier Sanitas

Cf. carte de synthèse des premiers objectifs opérationnels à l'annexe 3.

L'ambition pour le quartier à 10-15 ans

Dans la continuité du GPV, le premier programme de rénovation urbaine 2004-2014, porté par l'agglomération, la ville de Tours et Tour(s) Habitat, s'est concentré sur la desserte du quartier par le tramway, le désenclavement et la recomposition urbaine de la partie nord du quartier et la poursuite de l'amélioration des îlots d'habitat social et des équipements de proximité.

Conformément aux orientations du contrat de ville en faveur de la mixité et du renouvellement, le prochain programme devra déboucher sur un projet urbain global et ambitieux, étendant les interventions sur les espaces non traités lors du PRU 1 et mobilisant deux leviers stratégiques du renouvellement urbain :

- la diversification résidentielle, enjeu majeur pour le Sanitas, composé à 93 % de logements sociaux, en mobilisant notamment les différents espaces mutables présents dans le périmètre du quartier prioritaire et à proximité, en lien avec les orientations du PLU de la ville de Tours ;

- la diversification des fonctions qui vise à améliorer, par le renforcement de l'offre en équipements et l'implantation d'activités économiques, la vie quotidienne des habitants du Sanitas mais aussi l'image et l'attractivité du quartier pour les habitants de l'agglomération et les visiteurs venant de l'extérieur.

Le projet de renouvellement urbain souhaité par la Ville de Tours sur le quartier du Sanitas s'inscrit pleinement dans les nouvelles orientations de la municipalité en matière de développement et d'aménagement urbain et s'articule autour de 3 axes principaux :

- le bien vivre dans la proximité,

- l'accroissement de l'attractivité,

- le rayonnement de la ville.

Premier axe du projet de renouvellement urbain : bien vivre dans la proximité

Exigence commune à tous les projets sur l'ensemble des quartiers tourangeaux, la proximité constitue le premier objectif opérationnel sur le quartier du Sanitas qui se traduit par :

- maintenir voire développer l'offre de commerces et services de proximité contribuant à la qualité de vie dans les quartiers ;

- préserver le cadre de vie des habitants à commencer par celui des riverains ;

- faire que les projets apportent une réelle plus-value au cadre de vie des habitants : nouvelles continuités piétonnes, nouveaux espaces végétalisés.

La proximité consiste également à changer d'échelle dans la définition et la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain pour rompre avec la représentation et le fonctionnement du « grand ensemble d'habitat social ». Pour rappel, le quartier prioritaire du Sanitas élargi aux espaces limitrophes couvre plus de 150 hectares et abrite près de 10 000 habitants.

Ce quartier, aujourd'hui marqué par sa fonction d'habitat social confortée par son identité urbaine et architecturale, doit évoluer autour de ses pôles de proximité :

- Le secteur Saint-Paul / Hallebardier

L'ambition sur le secteur consiste à développer l'animation commerciale autour du Bd de Lattre de Tassigny qui pourra accueillir à terme le marché forain ainsi que des enseignes commerciales déjà présentes mais souffrant d'un manque de visibilité (place Neuve).

Compte-tenu de sa situation en bordure de la ligne du tramway et à proximité de nombreux équipements de quartier (Centre Municipal des Sports, Centre de Vie, Centre social, équipements scolaires), le site du Hallebardier, apparaît à ce jour le plus à même d'accueillir cette fonction de « cœur marchand ».

L'étude de conception urbaine, assortie des conclusions de l'étude de programmation commerciale conduite par l'EPARECA, devra confirmer cette hypothèse.

Le programme du site du Hallebardier reste à concevoir. Toutefois, la ville recueille déjà l'expression de besoins nouveaux, notamment en matière de logements universitaires et d'établissements d'enseignement privé, qui pourraient trouver leur place sur le secteur.

- Le secteur Grammont / Pasteur

Ce secteur est appelé à accueillir la Maison de la réussite ainsi que des opérations de restructuration du réseau viaires actuel visant à désenclaver le site depuis l'avenue Grammont.

L'étude de conception urbaine devra ainsi définir les conditions de cette greffe urbaine, condition sine qua non du développement urbain attendu. Le programme de renouvellement urbain doit permettre in fine une recomposition urbaine et une plus grande mixité résidentielle de ce secteur aujourd'hui dépourvu de logements privés.

- Le secteur Rotonde / Beaujardin

Ici aussi, l'enjeu de désenclavement est majeur. Il s'agira ici de faire fructifier les idées développées au sein du workshop organisé en 2015 par l'agence d'urbanisme, Tour(s)plus et Vinci dans le cadre du concours international «Passage(s) ».

Il s'agira également de conforter l'équipement de proximité de la Rotonde, par le réaménagement des espaces publics, par le traitement de la façade commerciale et enfin, par la modernisation de la halle sportive.

- Le secteur Gare-Sanitas

Le Nord du quartier a vu ses franges évoluer fortement depuis la mise en service du tramway, qui a ouvert des perspectives sur le quartier, créé de nouveaux cheminements et de nouvelles pratiques issues de ce désenclavement et dont le processus de transformation urbaine, incarné aujourd'hui par la restructuration et commercialisation réussie de la Nef, est appelé à se poursuivre dans les années à venir.

Deuxième axe du projet de renouvellement urbain : renforcer l'attractivité des futurs quartiers

L'objectif in fine consiste non plus en un projet pour le quartier Sanitas mais plutôt en plusieurs projets « à taille humaine » (îlot ou groupe d'îlots), organisés autour des pôles de proximité existants (voir ci-avant) et dont les identités et l'attractivité seront renforcées par un processus de diversification accrue des fonctions et de l'habitat, à l'instar des opérations conduites, ces vingt dernières années, sur la partie nord du Sanitas, située dans le prolongement de la gare.

L'ensemble des acteurs s'accorde aujourd'hui sur la nécessité de faire émerger à l'intérieur du quartier prioritaire de nouveaux noms de quartier appelés à se substituer à celui du Sanitas et devant contribuer à rendre plus attractive cette partie de la Ville.

L'attractivité de ces futurs quartiers sera assurée par une offre d'activités et d'habitat diversifiés s'adressant à l'ensemble des ménages. L'enjeu de diversification résidentielle, central dans le projet, trouvera un développement sur l'ensemble des sites précédemment évoqués.

Au-delà de la question commerciale, l'attractivité économique doit également être renforcée sur le secteur Place Neuve / nouvelle passerelle Fournier / rue Édouard Vaillant.

Situé de part et d'autre de la voie ferrée, ce secteur bénéficie :

- d'emprises foncières conséquentes permettant d'envisager l'implantation de nouvelles activités ;
- d'activités existantes, le long de la rue Édouard Vaillant ;
- de l'implantation réussie de la pépinière d'entreprises qu'il s'agit ici de conforter et de développer ;
- du projet de reconversion du site de l'ancienne chaufferie en locaux d'activités;
- du projet structurant d'une nouvelle passerelle Fournier, dont la réalisation est programmée en 2016.

Troisième axe du projet urbain : le rayonnement de la ville à l'échelon national et international

Il y a lieu de conforter la place de Tours dans sa fonction touristique par la valorisation de son patrimoine urbain, la poursuite d'une politique d'embellissement des espaces publics, le développement de l'offre hôtelière, le développement d'événementiels s'appuyant sur les emblèmes de la Ville.

Mais, il convient également de conforter Tours dans son positionnement technologique avec la présence de filières d'excellence (électronique, énergie, cosmétique, biotechnologie, numérique) qui, conjuguées à la présence de l'université, sont appelées à se développer.

L'ambition des élus municipaux est donc de pouvoir articuler ces trois axes d'intervention à l'échelle des futurs quartiers du Sanitas d'ici la fin du NPNRU.

Pour conduire cette politique, et dans le cadre temporel du NPNRU, deux axes d'interventions prioritaires ont été identifiés :

- la diversification résidentielle, enjeu majeur pour le Sanitas, composé en quasi-totalité de logements sociaux, en mobilisant notamment les différents espaces mutables présents dans le

périmètre du quartier prioritaire et à proximité, en lien avec les orientations du PLU de la ville de Tours ;

- la diversification des fonctions qui vise à améliorer, par le renforcement de l'offre en équipements et l'implantation d'activités économiques, la vie quotidienne des habitants du Sanitas mais aussi l'image et l'attractivité du quartier pour les habitants de l'agglomération et les visiteurs venant de l'extérieur.

Afin de donner une dimension opérationnelle à ces trois axes d'intervention à l'échelle du quartier gare-Sanitas, les premiers objectifs opérationnels poursuivis au titre du protocole de préfiguration se déclinent comme suit.

Le Quartier Gare - Sanitas, un espace de projets à coordonner

Aujourd'hui, le quartier du Sanitas, élargi au nord et à l'est aux abords de la gare de Tours et de son faisceau ferroviaire, regroupe de nombreux secteurs de projets :

- l'aménagement de la place de la Gare,
- le projet de gare routière en lieu et place de l'actuelle halte des peupliers,
- le devenir de l'îlot Vinci à proximité immédiate de la gare et du tramway,
- l'identification de fonciers mutables détenus par de grands propriétaires publics (le Hallebardier propriété de l'État, les emprises de la SNCF, au sud de la rue E Vaillant),
- la reconstruction de la passerelle Fournier, programmée en 2016,
- la reconversion du site de l'ancienne chaufferie,
- l'aménagement du secteur de la Rotonde,
- la reconversion du site de l'ancien collège Pasteur.

Il apparait indispensable aujourd'hui de coordonner et d'inscrire l'ensemble de ces réflexions dans un projet urbain d'ensemble sous la forme d'un plan-guide, animé par un urbaniste-coordonnateur, traduisant les orientations d'aménagement et les hypothèses de développement du quartier prioritaire élargi pour les vingt prochaines années. Ce plan-guide permettra de définir une stratégie foncière et opérationnelle qui trouvera notamment une traduction dans le PLU.

Engager une véritable politique de diversification résidentielle sur le quartier en mobilisant tous les outils du renouvellement urbain

Par une politique de démolition-reconstruction concourant à cette diversification

En 2015, Tour(s)Habitat a souhaité réaliser un diagnostic patrimonial et urbain permettant à la Ville de Tours et à Tour(s)plus d'affiner les hypothèses quant au devenir du quartier du Sanitas. L'établissement du diagnostic et des propositions d'intervention a été confié à la société Archétude dirigée par Gilles De Koninck, architecte-urbaniste.

L'ensemble des partenaires locaux du projet de renouvellement urbain (agglomération, ville, bailleur social, service de l'État, agence d'urbanisme) ont participé à ce diagnostic lors de réunions de travail organisées de juin à octobre 2015. Ce travail a permis aux partenaires de valider collectivement le champ des possibles pour l'avenir du Sanitas à l'horizon d'une quinzaine d'années. Les hypothèses de restructuration urbaine issues du diagnostic (voir rapport de l'étude annexé au protocole) seront affinées ou infirmées en fonction des conclusions des études inscrites au présent protocole.

La diversification résidentielle des secteurs au nord (abords de l'école Marie Curie) et au sud du Sanitas (site de l'ancien collège Pasteur et secteur Christophe Colomb) apparait comme une hypothèse sérieuse dont la faisabilité opérationnelle doit être confirmée.

Pour avoir un réel impact sur la mixité sociale, cette diversification suppose le recours à la promotion privée, laquelle peut être combinée à une offre en accession sociale ou locative sociale renouvelée (habitat individuel ou intermédiaire) afin notamment d'attirer des classes moyennes sur le quartier.

Tour(s)plus, la Ville de Tours et son office public de l'habitat partagent le souhait de se saisir du NPNRU pour porter un projet plus ambitieux en matière de renouvellement urbain et de diversification résidentielle que celui mené lors du PNRU.

Les hypothèses de restructuration du parc social existant issues du « diagnostic patrimonial et urbain » reposent sur une analyse multicritères à l'échelle de chaque bâtiment, croisant des caractéristiques sociales (indice de fragilité socio-locative, vacance des logements, observatoire des faits d'incivilités) et des caractéristiques urbaines et patrimoniales (problématique urbaine, qualité du bâti, adéquation des typologies de logements avec les besoins locatifs actuels, capacité à recevoir un ascenseur et à évoluer vers une mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite). Un classement de l'intérêt urbain et patrimonial de chaque bâtiment du quartier a ainsi pu être établi (voir rapport d'étude joint en annexe du protocole).

Ce diagnostic laisse entrevoir des perspectives d'évolution profonde du quartier à court / moyen terme avec un volume de démolitions-reconstructions d'environ 400 logements (sachant que les reconstructions ne concerneront que de l'habitat privé locatif ou en accession, la reconstitution du parc social démoli étant a priori proscrite au sein du quartier prioritaire).

Le choix des sites de restructuration répond aux enjeux partagés par les partenaires lors du diagnostic, à savoir :

- répondre avec force à des problématiques urbaines endémiques : cristallisation de problèmes d'usage et configuration urbaine inadéquate à l'origine d'une hypothèse de restructuration d'un immeuble associant commerces et logements sociaux, place Saint-Paul ; absence de diversité résidentielle et architecturale plaidant pour la construction de logements en accession selon des gabarits urbains différenciés sur les secteurs dévalorisés au nord et au sud du quartier ; désenclavement de l'extrémité nord (Marie Curie) et de la frange sud-ouest du quartier (Pasteur / Colomb) et création d'îlots de « taille humaine » nécessitant le renforcement du réseau de voirie lequel induit des démolitions partielles ;

- « amplifier l'effet levier » des transformations déjà amorcées sur des secteurs présentant un potentiel d'attractivité, où le marché de la promotion privée pourra s'implanter et où le pari de la mixité sociale semble le plus aisé à tenir : arrivée de la nouvelle passerelle Fournier reliant la Place Neuve par-delà la voie ferrée : 239 démolitions envisagées bénéficiant de la proximité de l'hyper-centre de Tours pour engager la diversification ;

- renouveler le parc social obsolète cumulant l'ensemble des défauts sociaux, patrimoniaux et urbains révélés par le diagnostic de 2015 tout en bénéficiant d'un secteur de diversification immédiatement disponible : démolition des 93 logements de l'îlot Christophe Colomb PSR, en continuité du projet de renouvellement urbain de l'ancien Collège Pasteur.

Ce foncier mobilisable sur les différents sites de restructuration potentielle a d'ores-et-déjà fait l'objet d'un sondage auprès de promoteurs privés qui se sont montrés intéressés par les sites envisagés, tout particulièrement sur la partie nord du quartier. La réalisation des démolitions de logements sociaux (423 logements) et des reconstructions (420 logements privés) et la poursuite de la vente HLM (50 logements supplémentaires) permettrait de réduire de 10 points la part du parc social et de proposer un nouveau parcours résidentiel à plus de 1000 habitants d'ici la fin du NPNRU.

Tableau : évolution de la composition du parc de logements du quartier prioritaire du Sanitas entre 2015 et 2023

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements locatifs sociaux	3 899	3 891	3 883	3 865	3 716	3 469	3 428	3 426	3 426
Nombre de logements privés	304	312	320	328	336	344	527	660	774
Total logements	4 203	4 203	4 203	4 193	4 052	3 813	3 955	4 086	4 200
Part du parc locatif social	92,8%	92,6%	92,4%	92,2%	91,7%	91%	86,7%	83,9%	81,6%

Le lancement de ce processus de diversification dans le cadre du NPNRU a pour objet l'installation d'un marché privé de l'immobilier sur le secteur.

Tour(s)Habitat dispose, d'ores-et-déjà, des réserves foncières nécessaires à la reconstitution de l'offre en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Par la mobilisation du levier incitatif que constitue l'accession à TVA réduite, notamment sur les secteurs identifiés comme mutables

La diversification résidentielle passe également par une offre renouvelée sur les franges du quartier.

Trois secteurs clefs ont été identifiés :

- l'îlot Vinci, à proximité de la gare, pouvant accueillir notamment des commerces et des bureaux au sein d'une construction d'une volumétrie raisonnée ;

- le site du Hallebardier dont le programme reste à définir mais qui pourrait accueillir différents types de fonctions et services d'un cœur de quartier, compte-tenu de sa localisation centrale et de sa desserte par le tramway ;

- la frange est du faisceau ferroviaire de la gare, le long de la rue Édouard Vaillant, qui devrait accueillir une gare routière et de nouveaux locaux d'activités, en continuité du pôle administratif et d'affaires de la gare, présents au nord de cet axe, et en liaison directe avec le quartier du Sanitas, une fois la nouvelle passerelle achevée.

Par l'adaptation d'une partie du parc social existant (taille des logements, distribution intérieure) pour répondre aux attentes des jeunes ménages d'une part et au vieillissement et au handicap d'autre part

Une grande partie du parc de logements sociaux s'avère de bonne facture architecturale et s'inscrit dans un plan de composition urbaine fort et cohérent. L'enjeu n'est pas le renouvellement de ce parc social (ce qui constituerait une perte pour l'histoire de la ville et de ses habitants et pour la capacité de l'agglomération à loger ses ménages les plus modestes à proximité du tramway et de nombreux services publics), mais plutôt son adaptation afin de tenir compte de l'évolution de son peuplement et intégrer les nouveaux standards de confort et d'accessibilité. En particulier, le développement de logements adaptés aux besoins des séniors et évolutifs pour leur permettre de faire face à une potentielle perte progressive d'autonomie (exemple du référentiel VIVALIB) permettrait de répondre à une demande croissante tout en contribuant à accueillir sur le quartier une population stable et encline à utiliser les services de proximité.

Le diagnostic patrimonial et urbain a permis d'affiner les besoins en termes de résidentialisation et de travaux, tant dans les parties communes qu'en termes de déclassement de logements. L'objectif est d'agir sur le peuplement des logements sociaux restants en proposant des logements adaptés à une gamme de clientèle moins captive et donc plus exigeante.

Par la poursuite de la vente d'une partie du parc HLM

Le programme actuel prévoit la vente de 150 logements sociaux. Le processus de vente en cours est sécurisé par une clause « anti-spéculative », le maintien d'une minorité de blocage au sein des copropriétés et l'entretien des parties communes des immeubles par les employés de Tour(s) Habitat. À ce jour, une quarantaine de logements ont été vendus (dont 20% ont été revendus dans un intervalle de 5 à 10 ans). Le secteur concerné par ce projet de vente est considéré comme l'un des plus calmes du quartier.

Il semble nécessaire d'associer à la réflexion sur la poursuite de la vente du parc HLM, les différents syndicats de copropriétaires du quartier créés dans le cadre des ventes précédentes, afin de les sensibiliser au devenir du quartier et aux opportunités de financement d'interventions sur leur propre patrimoine.

Par la mise en œuvre des orientations affichées dans l'accord collectif intercommunal visant à enrayer le processus de paupérisation du quartier

Les politiques de peuplement participent également à la réduction des inégalités sociales entre les quartiers de l'agglomération. Les opérations qui seront engagées sur le quartier dans le cadre du NPNRU devront respecter les objectifs inscrits dans l'accord intercommunal (cf. conditions de relogement pour les immeubles appelés à être démolis et attribution des nouveaux logements).

Conforter l'activité commerciale sur le quartier et plus généralement la présence des services et équipements de proximité

Par la revalorisation des 3 centres commerciaux de proximité (Place Neuve, Saint Paul, Rotonde) et du marché Saint Paul (avec relocalisation le cas échéant)

La conservation, voire le développement d'une fonction commerciale forte apparait comme un enjeu majeur du projet pouvant s'accomplir de différentes manières, selon plusieurs scénarios d'implantation que la réflexion portée par l'EPARECA et ses prestataires permettra d'arbitrer.

Le diagnostic patrimonial et urbain a également engendré une réflexion profonde sur l'appareil commercial du quartier, traduction urbaine de l'étude menée actuellement par l'EPARECA sur cette question. Les centres commerciaux Saint Paul et Place Neuve, tous deux en difficulté, pourraient ainsi être relocalisés sur le site du Hallebardier dans le but de diversifier la clientèle par l'attraction d'une partie des ménages résidant dans le quartier Grammont.

Le marché Place Saint Paul, parmi les 3 plus importants de l'agglomération, mais malgré tout en paupérisation croissante et non visible depuis le tramway et les principaux axes de circulation du quartier, pourrait également être relocalisé sur le boulevard de Lattre de Tassigny afin d'attirer les usagers circulant sur cet axe, utilisant la ligne de tramway ou fréquentant les équipements voisins (Centre municipal des sports, Centre de vie).

Par le traitement de l'école Marie Curie (Restructuration, extension, désenclavement ou relocalisation)

Le diagnostic urbain et patrimonial engagé par Tour(s) Habitat souligne la nécessité d'ouvrir et de permettre une plus grande mixité sociale au sein de cet établissement scolaire qui apparaît aujourd'hui très enclavé et de plus en plus déprécié.

La relocalisation sur un site plus accessible et plus central constitue une autre piste de réflexion.

Par l'implantation d'équipements de proximité (Maison de la réussite, Maison de la Parentalité) ou d'intérêt élargi (salle de boxe, salle d'escrime)

Les éléments de programme suivants seront également versés à la réflexion :

- l'implantation de la maison de la réussite, de l'AFPP et de l'école de la deuxième chance sur le site de l'ancien collège Pasteur ; la maison de la réussite rassemblera un ensemble de dispositifs en faveur de la parentalité, de la réussite scolaire, de l'insertion, du soutien aux initiatives et de la citoyenneté. Elle sera un lieu-ressource et favorisera la coordination et la complémentarité des acteurs afin de garantir une continuité dans l'accompagnement des personnes. Elle assurera un rôle complémentaire à celui des structures et dispositifs existants sur le quartier prioritaire ; à cet égard elle développera des actions nouvelles, dans le champ de la solidarité éducative, de la prévention, de l'aide à l'insertion et la création d'entreprise. L'équipement, géré par la Ville, proposera des informations et des conseils aux habitants, des permanences de différents partenaires pour des accueils et suivi individuels, ainsi que des actions collectives de sensibilisation et de formation…

- la construction d'équipements sportifs (salle de boxe et d'escrime) complétant l'offre actuelle présente sur le quartier (localisation à déterminer) ;

- la reconversion de la salle polyvalente de la Rotonde (propriété du CCAS) en épicerie sociale.

Par une réflexion sur le devenir de la halle de la Rotonde

Unique vestige du patrimoine industriel et ferroviaire qui occupait le site avant la construction du quartier d'habitat social dans les années 1950-60, ce bâtiment d'environ 10.000 m2 a été reconverti par la ville en six terrains sportifs et quatre salles d'activités physiques. L'installation est vétuste et les conditions d'accueil et d'utilisation sont problématiques compte-tenu d'une forte fréquentation par un public diversifié (scolaires, associations de quartiers, clubs fédéraux et corporatifs).

En raison des incertitudes sur les conditions techniques et financières d'une réhabilitation de ce site, il apparait opportun d'initier une étude spécifique de programmation dont les conclusions viendront nourrir les scénarios de restructuration urbaine de l'urbaniste-coordonnateur en charge du plan-guide (sur l'élaboration du plan-guide voir ci-avant).

Favoriser, autour de la pépinière, l'implantation d'activités nouvelles contribuant à faire évoluer l'image et l'attractivité du quartier

En concrétisant le projet d'implantation d'un centre d'affaires, lauréat de l'appel à projet ANRU 2014.

Une étude de faisabilité conduite par ICADE pour le compte de l'ANRU est en cours.

Il s'agit désormais d'étudier plus spécifiquement la possibilité d'un développement tourné autour des start-ups et de la pépinière d'entreprises, sur un site s'étendant sur les deux rives du faisceau ferroviaire de la gare de Tours, de part et d'autre de la nouvelle passerelle Fournier.

Contribuer au désenclavement du quartier et accroître la perméabilité de la trame urbaine par le maillage des espaces dévolus aux cheminements doux, en lien notamment avec le tramway. Le réaménagement des espaces résultant de cette réflexion doit répondre à la volonté communale d'accorder une place plus importante au végétal en ville.

Par des aménagements urbains combinant restructuration de voirie, création de pistes cyclables, éclairage, mobilier urbain, signalétique, plantations et espaces verts.

Le plan-guide s'attachera notamment à proposer les adaptations nécessaires du réseau viaire et piétons / vélos et du maillage des espaces verts pour répondre aux exigences de désenclavement,

d'accessibilité, de traitement paysager permettant d'accroître la lisibilité de la trame urbaine et décliner les principes du développement durable sur l'ensemble du quartier (promotion des modes alternatifs à la voiture, renforcement de la nature en ville et de la biodiversité, lutte contre le réchauffement climatique, réduction de la vulnérabilité aux risques d'inondation, etc.).

Les espaces publics autour de la Rotonde, de la place Saint Paul et du site Pasteur feront l'objet d'une analyse particulière.

La ville est par ailleurs particulièrement intéressée par les conclusions de l'étude qui sera conduite par Tour(s) Habitat sur les conditions d'ouverture au public d'une partie son parc de stationnement résidentiel en ouvrage actuellement sous-occupé, situé sur les sites du Hallebardier et de la Place Neuve.

Conforter les actions visant à l'amélioration des performances énergétiques du quartier

Il s'agira de poursuivre les opérations de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques du parc social, selon les préconisations du diagnostic urbain et patrimonial et d'engager la réhabilitation du Gymnase du Hallebardier et de l'école Claude Bernard.

À ce titre, deux études spécifiques seront conduites en régie par la Ville et portées à la connaissance des partenaires du NPNRU à échéance du protocole.

Le quartier Maryse-Bastié

Cf. carte de synthèse des premiers objectifs opérationnels à l'annexe 3.

L'ambition pour le quartier à 10-15 ans

Le quartier Maryse Bastié bénéficie aujourd'hui de la proximité du site des Casernes et du rôle moteur que ce dernier aura à jouer en termes de diversification résidentielle et fonctionnelle dans les années à venir.

Le projet des casernes prévoit en effet la réalisation d'un programme mixte comptant :

- environ 650 logements dont 10 % de locatif social, 10 % de PSLA, 70 % de logements abordables (dont le prix de sortie n'excédera pas 2800 € /m² de SHAB) et 10 % en accession libre ;
- environ 30.000 m² de locaux d'activités dont environ 3.000 m² existant à réhabiliter pour l'accueil d'activités artisanales ;
- un programme d'équipements publics d'environ 4.000m² destiné à l'accueil d'activités socioculturelles, sportives ainsi qu'à la petite enfance.

Le quartier Maryse Bastié bénéficiera ainsi d'une offre renouvelée en équipements puisque le projet prévoit également un programme de restructuration important des équipements existants (école, gymnase, crèche).

La réalisation du nouveau quartier des Casernes contribuera également à développer l'offre de transports en commun, une nouvelle desserte étant à l'étude.

Le quartier Maryse Bastié bénéficiera, par ailleurs, d'un nouvel espace de respiration avec la réalisation d'un parc linéaire orienté nord-sud, d'une superficie d'environ un hectare, débouchant sur la rue du Capitaine Pougnon.

Le nouveau quartier des Casernes s'articulera ainsi intimement avec le quartier Maryse Bastié. Le projet urbain du quartier des Casernes a intégré dans sa conception la gestion des franges (quartier Maryse Bastié au sud et quartier pavillonnaire Bretonneau au nord).

Les objectifs opérationnels ci-après visent à accompagner les mutations urbaines à venir sur les franges du quartier prioritaire, à renforcer son ouverture sur les pôles d'équipements et de services limitrophes et à conforter la qualité de ses espaces publics et résidentiels. Le parc locatif existant présentant un bon niveau d'attractivité et un intérêt architectural avéré, le quartier devrait conserver sa vocation dominante d'habitat social sans pour autant que soit exclue, à moyen / long terme, la recomposition des îlots les plus vétustes, situés en continuité du projet des casernes (parc social PSR, ancienne cité d'urgence et logements domaniaux de la rue Merlusine ; habitat individuel et commerce de l'allée du Colonel Driant).

Accompagner et anticiper la recomposition urbaine du quartier sur les secteurs mutables

En encourageant la reconversion des îlots d'habitat vétustes ou limitrophes de la ZAC des Casernes vers des espaces urbains mixtes et durables, et en aménageant des espaces de transition entre le futur quartier des Casernes et le quartier prioritaire Maryse-Bastié. Cet objectif concerne plus particulièrement les îlots d'habitat collectifs et individuels qui occupent la partie centrale du périmètre du quartier prioritaire, et les franges des groupes d'habitat social qui bordent l'actuel mur d'enceinte des casernes, au nord.

La réflexion pourra être étendue au devenir des emprises industrielles situées en continuité du quartier prioritaire, au sud de la rue du Général Renault, dans le prolongement des opérations de renouvellement urbain réalisées plus à l'est, dans les années 1990 (quartier d'habitat et d'activités tertiaires Giraudeau).

Engager les réhabilitations thermiques sur les équipements existants desservant le quartier et poursuivre la réflexion sur l'offre d'équipements à une échelle élargie

En répondant à la fois aux besoins des habitants du quartier prioritaire et à ceux du futur quartier des Casernes. À cette fin, la ville de Tours réalisera en régie deux études en vue de définir le programme d'amélioration du groupe scolaire et des équipements sportifs situés au nord-ouest du quartier. La ville prévoit également la construction d'une maison de la parentalité à proximité du quartier, dans le cadre du projet urbain des Casernes.

Requalifier la trame viaire du quartier afin de garantir une meilleure accessibilité vers les équipements actuels et futurs (quartiers des Casernes)

En privilégiant les mobilités alternatives à l'automobile, en optimisant les espaces dévolus au stationnement et en renforçant la présence de la nature dans l'espace public et parmi les espaces non bâtis du parc social. Ce traitement devra être conduit en partenariat étroit avec les bailleurs amenés à conduire des actions de résidentialisation à proximité immédiate des espaces publics requalifiés.

Poursuivre les réhabilitations des logements initiés par les bailleurs

Un programme important est d'ores et déjà initié par Tour(s) Habitat portant sur les 220 logements des résidences Merlusine HLM et PSR pour un investissement de 5,5 millions d'euros. Disposant d'une bonne attractivité résidentielle, la première phase de diagnostic a démontré que ce patrimoine mérite d'être globalement conservé et réhabilité sauf à agir ponctuellement par le biais de démolition partielle permettant d'améliorer le plan-masse de la résidence et diversifier la mixité sociale sur ce secteur.

De son côté, la SEM Maryse-Bastié souhaite poursuivre le renforcement de l'attractivité de son patrimoine en engageant une étude globale portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique,

l'optimisation des charges des locataires et l'accessibilité du parc le plus ancien aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité de la réflexion relative à la labellisation Habitat Senior Services.

Le quartier La Rabaterie

Cf. carte de synthèse des premiers objectifs opérationnels à l'annexe 3.

L'ambition pour le quartier à 10-15 ans

Les objectifs opérationnels présentés ci-après visent à étendre la requalification des îlots non traités dans le cadre du Grand Projet de Ville 2001-2003 et du programme de rénovation urbaine 2004-2015 dont ceux inclus récemment dans le nouveau périmètre du quartier prioritaire, situés au pied de la digue de protection des crues de la Loire.

L'ambition pour le quartier consiste à renforcer son attractivité en requalifiant et en redonnant davantage de lisibilité aux fonctions des différents espaces publics (centre commercial et abords, Grand Mail, accès à la Loire, etc.) et résidentiels (Mastabas, Chaspinière, Jacques Prévert).

À moyen terme et en cohérence avec les orientations du PLU de Saint-Pierre-des-Corps actuellement en cours d'élaboration, l'ambition pour La Rabaterie consiste également à promouvoir la mixité des fonctions et de l'habitat et à renforcer la protection du territoire du val face aux risques d'inondation en mettant en œuvre une politique d'intensification urbaine des espaces mutables en pied de digue inclut dans le périmètre du quartier prioritaire.

L'ouverture du quartier prioritaire et le renforcement des liens inter-quartiers demeure une priorité tant à court terme par l'extension du réseau de cheminements doux au nord et à l'est, qu'à moyen terme, grâce à un axe fort de transports en commun reliant La Rabaterie au cœur de l'agglomération.

Le renforcement de l'attractivité du quartier suppose également d'agir sur le peuplement pour offrir de nouveaux parcours résidentiels aux habitants.

Renforcer l'attractivité du centre commercial en lien avec les abords de la copropriété du Grand Mail et l'hypothèse d'une desserte du quartier par un axe lourd de transport en commun

Par une stratégie d'intervention à court terme (animation, médiation et accompagnement des enseignes) et à moyen / long terme, en cohérence avec les orientations du PLU communal (projet de restructuration pouvant accueillir d'autres fonctions urbaines : habitat, activités, équipement, etc.). En requalifiant les abords de la copropriété du Grand Mail et la partie supérieure de la dalle, propriété communale et lieu de passage structurant, reliant le centre commercial, les équipements et les îlots résidentiels situés au nord.

Les emprises foncières disponibles permettent d'envisager à moyen / long terme des opérations de restructuration et de densification en continuité du centre commercial valorisant la desserte de cet espace par un axe lourd de transport en commun.

Améliorer la desserte du quartier par les transports collectifs, promouvoir les modes actifs et l'usage partagé de l'automobile et achever la mise en valeur des espaces publics et résidentiels du quartier

Grâce à la desserte du quartier par un axe fort de transport en commun ; en poursuivant le maillage du réseau de cheminements doux communal (chemin vert et traversée), notamment entre le centre-ville et les berges de la Loire (itinéraire touristique européen « Loire à vélos ») et en direction de la future ligne de transport en commun ; par la requalification de l'extrémité est du Grand Mail et le renforcement de ses liens inter-quartiers.

La définition du tracé de l'axe fort de transport en commun permettra à la commune de se déterminer sur les travaux à envisager sur les principales voies de circulation inter-quartiers qui desservent la Rabaterie mais qui n'ont pas bénéficié d'intervention globale dans le cadre du précédent programme de rénovation urbaine (Rue de l'Aubrière, boulevard Jean Jaurès, rue de la Rabaterie).

Poursuivre l'amélioration de l'habitat collectif HLM et privé

À partir d'une analyse croisée et partagée de la performance énergétique, des besoins d'adaptation, de l'occupation du parc (à l'immeuble) et de la demande locative sur le quartier ; avec une attention particulière accordée à la qualité environnementale des opérations et à l'accessibilité des logements (on recense de nombreux immeubles d'au moins 5 niveaux dépourvus d'ascenseur au sein du parc de Val Touraine Habitat).

À court terme, dans le prolongement de l'opération de réhabilitation lourde des tours de l'Aubrière, Val Touraine Habitat souhaite engager une opération de réhabilitation du groupe d'habitat social individuel et collectif situé au lieu-dit La Chassepinière (Résidences Les Grands Arbres 1 et 2, construites en 1984, totalisant 35 logements collectifs et 31 logements individuels). Le programme de cette réhabilitation concernera essentiellement l'amélioration de la performance thermique (remplacement des menuiseries extérieures ; isolation des combles et des murs par l'extérieur ; installation d'une VMC et de chaudières à haut rendement). L'objectif de réduction des charges est de l'ordre de 40%. Le coût des travaux est évalué à 35.000€ par logement, soit un total de 2.310.000€ TTC.

Touraine Logement souhaite accompagner la réhabilitation en cours des logements intermédiaires Les Mastabas par un projet de résidentialisation tenant compte des enjeux de requalification des espaces publics (impasse Courier) et de prolongement du Chemin Vert en direction de la Loire. Le devenir de ces espaces à plus long terme est également lié aux réflexions qui seront engagées sur le pied de la digue à la suite des préconisations de l'atelier national « territoires en mutations exposés aux risques ».

Touraine Logement envisage également de procéder à la réhabilitation et la résidentialisation de la résidence Jacques Prévert en lien avec les interventions sur les espaces libres de l'extrémité est du Grand Mail.

Concernant l'habitat privé, les réflexions engagées dans le cadre de la réhabilitation en cours de la copropriété du Grand Mail (soutenue par l'ANAH et Tour(s)plus) devraient être élargies aux autres copropriétés présentes sur le quartier et caractérisées par un fort vieillissement de leurs occupants (âge moyen : 60 ans).

Diversifier les fonctions et l'habitat

Le premier objectif est de préciser la vocation des différents sites mutables, en articulant les contraintes liées au risque d'inondation supposant le renforcement de la digue avant tout projet de renouvellement et de densification des espaces situés en pied de digue (cf. approfondissement des préconisations issues de l'atelier national « Territoires en mutation exposés aux risques » 2013-2014), les hypothèses de tracé du projet d'axe fort de transport en commun et d'autres éléments de programmation concernant l'implantation d'habitat, d'équipement ou d'activités sur ces sites, en cohérence avec les orientations du PLU en cours d'élaboration.

Le quartier La Rabière

Cf. carte de synthèse des premiers objectifs opérationnels à l'annexe 3.

L'ambition pour le quartier à 10-15 ans

Les premiers objectifs opérationnels que les partenaires souhaitent donner au NPNRU visent à poursuivre la transformation engagée depuis le début des années 2000 dans le cadre du GPV et du PRU, en lien avec la stratégie de redéploiement du centre-ville de Joué-lès-Tours, dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot Gratias. Si l'îlot Gratias participe largement à l'ouverture du quartier prioritaire dans l'axe de la nouvelle ligne de tramway (rues Rotière / Gamard), en revanche un contraste important oppose la partie sud de ce nouvel îlot au secteur dit de la « Vieille Rabière » qui lui fait face, non traité dans le cadre du PRU. Plus ancien secteur d'habitat social du quartier prioritaire, construit à la fin des années 1950, la Vieille Rabière est également en décalage avec les îlots d'habitat social voisins, restructurés et réhabilités dans le cadre du PRU et desservis par le tramway.

Les enjeux de désenclavement et de revalorisation du secteur de la « Vieille Rabière » et les faibles possibilités d'adapter des logements sociaux existants plaident pour une opération de restructuration urbaine combinant des interventions sur les espaces bâtis et non bâtis. Les hypothèses de démolitions et de reconstructions potentielles sur ce secteur concernent tout d'abord le bâtiment situé au nord de la rue du Colonel Picot (36 logements). Par son orientation, sa volumétrie, la présence d'une bande de garages en déshérence à l'entrée du quartier, cet ensemble symbolise l'opposition entre le quartier de la « Vieille Rabière », et la modernité de la ville en reconstruction sur l'îlot Gratias et le tramway. La démolition de ce bâtiment permettrait la création de perméabilités entre ces deux espaces, une meilleure liaison entre la Rabière et le cœur de la ville.

Le parc de la Rabière a fait l'objet de plusieurs opérations destinées à en faire un pôle de services publics et d'animation majeur à l'échelle de la ville de Joué-lès-Tours toute entière. Ce dernier est relié au secteur de la Vieille Rabière par la rue Picot, voie « en baïonnette », coincée entre deux barres d'habitat social privant le quartier de perspective visuelle vers la rue de Verdun et le parc de la Rabière. La démolition du bâtiment situé 23-25 rue de Verdun (32 logements) permettrait de créer une véritable transparence entre le quartier prioritaire et les nombreux services publics installés à l'est (médiathèque, collège et lycée professionnel de la Rabière, équipements sportifs, parc urbain, etc.).

Ouvrir et valoriser les espaces résidentiels à l'est du quartier

Le désenclavement du secteur de la « Vieille Rabière », non traité dans le cadre du PRU, suppose d'aménager de nouveaux espaces de transition vers les îlots voisins (îlot Gratias au nord, parc urbain de la Rabière et pôle d'équipements publics à l'est) et de compléter le maillage des liaisons perpendiculaires à la rue de Verdun (axe de circulation intercommunal nord-sud desservant le quartier), voire d'intervenir sur une partie du parc bâti existant social au nord et privé au sud (voir ci-avant).

Le désenclavement de la partie sud pourrait nécessiter de mettre en place une politique d'acquisition foncière sur les franges pavillonnaires du quartier. La reconversion des groupes de garages en cœur d'îlot contribuerait également au désenclavement des espaces résidentiels paysagers des immeubles collectifs d'habitat social.

Afin de préserver l'identité végétale du secteur qui constitue un élément de transition avec le parc urbain et les boisements situés à l'est de la rue de Verdun, une attention particulière devra être accordée à la faible minéralisation des aménagements futurs ainsi qu'à la préservation des arbres existants.

Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social

Cette orientation concerne principalement le patrimoine de Val Touraine Habitat sur le secteur de la Vieille Rabière et celui de LogiOuest à l'extrémité sud-est du quartier.

L'amélioration des performances énergétiques demeure un enjeu pour une part importante du parc de logements du quartier, peu d'opérations d'isolation extérieure ayant été réalisées jusqu'à présent, en raison de la présence de façades en pierre de taille (tuffeau).

L'amélioration du réseau de chaleur du quartier constitue une autre piste pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et le coût de l'énergie distribuée aux habitants. La ville conduit actuellement une réflexion avec Dalkia en vue d'alimenter le réseau en énergie renouvelable (projet de chaufferie biomasse).

Accompagner l'amélioration du parc privé

À l'instar de la Rabaterie, le quartier de la Rabière compte une part importante de logements en copropriété qui contribue à la diversité sociale et dont l'état technique et la situation locative ne semblent pas préoccupantes (en l'état des données disponibles). Une réflexion plus approfondie mériterait toutefois d'être engagée afin d'anticiper une dégradation future de leur situation financière et sociale compte-tenu du vieillissement de leurs occupants (âge moyen : 54 ans).

Soutenir les deux centres commerciaux de proximité

Si dans le cadre du PRU, le centre commercial de la rue Rotière a bénéficié d'une amélioration complète de ses locaux et des espaces publics situés en façade (desservis par le tramway), sa situation demeure fragile compte-tenu du faible pouvoir d'achat d'une partie de sa clientèle issue du quartier et de la spécialisation des enseignes.

Le centre commercial Lavoisier, non réhabilité pendant le PRU, dispose d'une localisation favorable, ouverte sur l'extérieur (rue de la Douzillière), mais présente une offre commerciale réduite et des locaux relativement vétustes. La situation de ces deux pôles commerciaux pourrait aussi pâtir de l'implantation de nouveaux commerces sur l'îlot Gratias (comportant actuellement des locaux commerçants vacants) ou sur la rive sud du Bd Jean Jaurès tout proche.

Diversifier les fonctions et l'habitat

Les possibilités de diversification sur le quartier sont inexistantes, faute d'espace vacant ou mutable. Seule la restructuration du parc de logements existant permettrait de poursuivre la diversification engagée lors du PRU (cf. secteur de la « Vieille Rabière » ci-avant).

Contribuant à la diversité des statuts d'occupation et à la mobilité résidentielle des habitants, la vente du parc HLM est peu développée sur le quartier et ne rencontre pas un grand succès (un immeuble de Val Touraine Habitat a été mis en vente à la périphérie ouest du quartier dont seulement 2 logements ont été vendus).

La restructuration éventuelle d'une partie du parc social de la « Vieille Rabière » (dont l'opportunité devra être démontrée dans le cadre de l'étude urbaine inscrite dans le protocole) pourra constituer une opportunité pour introduire une offre alternative à celle proposée dans le quartier prioritaire et sur l'îlot Gratias, constituée exclusivement de logements collectifs.

Maintenir la qualité des espaces réaménagés par une GUP renforcée

Compte-tenu de l'importance des espaces traités dans le cadre du GPV et du PRU, même si le niveau d'entretien général des espaces livrés est jugé globalement satisfaisant, certains aménagements doivent être adaptés compte-tenu du déplacement des détournements d'usage, de nuisances ou

d'attentes particulières des habitants, comme le montrent les déambulations inter-partenariales organisées une fois par mois sur le quartier dans le cadre de la GUP.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration

Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'Anru lors de l'instruction en comité d'engagement de l'ensemble du dossier adressé à l'Agence **.**

Le portage politique fort au niveau de l'agglomération et des trois communes a été apprécié par le comité d'engagement ; celui-ci intègre le pilotage du contrat de ville et du programme de renouvellement urbain.

Le partenariat local est une réalité qui se traduit notamment par la volonté de redéployer sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'offre sociale démolie dans le cadre du nouveau programme.

Quartier du Sanitas :

Les partenaires ont apprécié l'évolution du projet qui a pour ambition de faire de ce quartier un moteur de l'attractivité du centre de Tours par une diversité résolue.

Ils rappellent cependant leur exigence en matière d'envergure et de qualité du projet à développer sur ce quartier. Ils s'interrogent également sur la capacité réelle (potentiel, stratégie) de diversification du quartier pour mixer les formes d'habitat. L'étude de conception urbaine devra comporter un volet sur les conditions de la politique de diversification urbaine.

Cependant, étant donné le degré de niveau bas des loyers du quartier, la question du niveau de rééquilibrage est importante ainsi que celle de l'offre de logements à bas loyer dans les reconstructions .

Le niveau de PLAI dans la reconstruction est donc à définir, conformément aux orientations du règlement général de l'ANRU. Le protocole de préfiguration doit permettre cette approche avec une projection à long terme pouvant autoriser un phasage.

Une réflexion sur la trame viaire et sur la taille des îlots à produire a été engagée, définissant ainsi des opportunités foncières nouvelles. Elle devra cependant être approfondie dans le cadre de l'étude de conception urbaine.

Les partenaires du CE ont également émis des réserves en ce qui concerne la maison de la réussite dont ils estiment le projet encore insuffisamment formalisé, devant être amélioré dans sa définition et faire l'objet d'une réflexion approfondie sur ses accès et son attractivité. Le comité d'engagement invite la CA Tour(s)Plus à développer et mieux formaliser son projet.

Concernant les trois quartiers d'intérêt régional :

- Pour Le quartier Maryse Bastié, les partenaires de l'ANRU ont validé l'enjeu principal de diversification, requalification et attractivité du parc social, en synergie avec l'opération d'aménagement de la ZAC des Casernes.

- Pour le quartier de la Rabaterie, les partenaires soulignent l'intérêt de la réflexion sur les secteurs non traités dans le cadre du premier PRU situés au pied de la digue de la Loire, ainsi que le projet de renforcer l'attractivité du centre commercial en recherchant la mixité des fonctions et de l'habitat. L'intérêt à porter sur l'évolution des copropriétés a également été remarqué.

- Pour le quartier de la Rabière, les partenaires ont validé l'intérêt du désenclavement et de la requalification des secteurs non traités dans le cadre du premier PRU permettant d'envisager une diversification fonctionnelle et de l'habitat ainsi que l'amélioration des performances énergétiques et l'anticipation des difficultés éventuelles des copropriétés.

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

Quartier Sanitas (Tours)

Afin de préciser le scénario d'intervention, un double dispositif d'études a été mis en place à l'échelle du quartier Sanitas. Un premier, préalable à la signature du protocole de préfiguration, associe un diagnostic social et urbain élargi réalisé par l'agence d'urbanisme, un diagnostic patrimonial et urbain mené par Tour(s) Habitat identifiant les perspectives d'évolution sur les principaux secteurs à enjeux, et enfin un recensement des actions prioritaires à conduire en matière d'aménagement urbain et d'équipements conduit par les services techniques de la Ville de Tours.

Un second dispositif d'études, inscrit dans le présent protocole, s'organise autour d'une étude de conception urbaine définissant, sous la forme d'un plan-guide à l'échelle du quartier « gare-Sanitas », les hypothèses de développement à l'horizon 2035, étayée par des études thématiques et de programmation sur la revalorisation des pôles commerciaux de proximité, sur le renforcement de l'offre en équipements publics et en locaux d'activités, sur les déplacements et le stationnement.

Étude de conception urbaine définissant les hypothèses de renouvellement des espaces mutables à l'horizon 2035

Cette étude vise à élaborer le cadre général des projets urbains qui seront développés sur les espaces mutables situés dans le périmètre du quartier prioritaire (Hallebardier, Pasteur) et sur les secteurs limitrophes (îlot Vinci, rue E. Vaillant), ainsi que sur les espaces non traités dans le cadre du PRU 1. Les secteurs de la nouvelle passerelle Fournier et de l'ancienne chaufferie, de la Rotonde, de la place Saint Paul et du site Pasteur notamment feront l'objet d'une analyse particulière. Elle comportera une réflexion sur le renforcement de la trame viaire et sur les conditions de la politique de diversification urbaine.

Cette étude s'appuiera sur les éléments de diagnostic réunis par l'agence d'urbanisme et les hypothèses de restructuration validées en septembre 2015 dans le cadre du diagnostic patrimonial et urbain actuellement conduit par Tour(s) Habitat sur l'ensemble du quartier. Elle intégrera l'analyse des contraintes présentes sur site (pollution des sols sur les sites mutables, risques d'inondation, périmètre de protection des monuments historiques sur la partie nord du quartier, nuisances sonores le long des voies ferrées et des grands axes de circulation…).

Étude relative aux déplacements et au stationnement public et résidentiel

L'étude portera d'une part sur les flux et les motifs de déplacements motorisés et non motorisés dans le quartier et d'autre part sur les usages en matière de stationnement automobile et vélos. Elle s'attachera à mettre en évidence l'impact du tramway sur les comportements des habitants en matière de mobilité et de stationnement. Des propositions seront formulées pour favoriser le partage de l'espace public, améliorer la gestion du stationnement public et résidentiel et encourager les modes actifs.

Étude relative à la redynamisation du tissu commercial du quartier Sanitas

L'étude conduite par l'EPARECA portera sur l'analyse commerciale des différents pôles commerciaux présents sur le quartier (trois centres commerciaux et un marché forain) en les replaçant dans un environnement économique élargi (comportements d'achat dans la zone de chalandise, offre concurrente, clientèle potentielle, etc.). L'étude intégrera des scénarios de restructuration / relocalisation du tissu commercial en lien avec les projets de renouvellement urbain sur les sites mutables.

Étude de programmation pour l'implantation de locaux d'activité économique dans le quartier Sanitas

En complément de l'étude actuellement en cours dans le cadre de l'appel à projet national « centre d'affaires », il s'agira de définir les conditions de l'implantation durable d'activités économiques sur le quartier, en partant d'une analyse géographique élargie (bassin de vie), mobilisant les acteurs économiques locaux et précisant les filières, types, formes d'activité et actions d'accompagnement à prévoir pour que les activités participent à l'animation du quartier et au retour des habitants vers l'emploi (cf. orientations du pilier 3 du contrat de ville).

Les possibilités de mutualisation avec d'autres locaux accueillant du public seront également étudiées (cf. objectif de renforcement de l'offre en équipements publics sur le quartier).

Étude de programmation sur le devenir de la Halle de la Rotonde

Cette étude a pour objet de réaliser un diagnostic du bâtiment et étudier les possibilités d'amélioration (notamment thermique) voire de reconfiguration des nombreux espaces sportifs aménagés dans cet ancien bâtiment industriel.

Études relatives à l'anticipation des démolitions potentielles

Deux études seront menées, pour permettre d'anticiper les impacts humains et financiers des potentielles démolitions, une fois celles-ci confirmées par l'étude de conception urbaine. La première, technique, portera sur les « coûts et modalités de démolition ». La seconde, économique et sociale, sera consacrée à « l'identification des attentes en relogement et moyens de communication à mettre en œuvre».

Quartier Maryse-Bastié (Tours)

Étude relative à la requalification des espaces libres et à la restructuration des espaces bâtis vétustes ou mutables en lien avec le projet urbain des Casernes et les perspectives au sud

La finalité de cette étude est de conforter l'attractivité des espaces publics et résidentiels, en cohérence avec les travaux d'amélioration du parc social récents (SEM Maryse Bastié) et à venir (Tour(s) Habitat) et en anticipant les restructurations au sein du site des Casernes, sur les espaces mutables qui occupent la partie centrale du quartier prioritaire et sur les espaces industriels au sud. Une attention particulière sera accordée à l'analyse des usages, des déplacements et du stationnement en provenance et en direction des principaux générateurs de flux présents ou programmés au sein du quartier prioritaire et dans les quartiers limitrophes.

La faisabilité de scénarios de restructuration ponctuelle du parc social à moyen / long terme sera étudiée dans le but de renforcer les liens avec le projet des Casernes et accroître la mixité sociale et fonctionnelle du quartier prioritaire.

Étude relative à l'amélioration thermique et à l'accessibilité du parc social de la SEM Maryse Bastié

Afin de conforter l'attractivité de son patrimoine récemment réhabilité et résidentialisé (hors PRU), accompagner le vieillissement et prévenir la précarisation des occupants, la SEM Maryse Bastié souhaite conduire une étude permettant d'étudier les possibilités d'amélioration thermique (en lien avec une éventuelle desserte du quartier par le futur réseau de chaleur actuellement présents sur les quartiers ouest de Tours et à La Riche) et de renforcement de l'accessibilité des logements (tous les immeubles du quartier étant dépourvus d'ascenseur à l'exception de la tour principale).

Quartier La Rabaterie (Saint-Pierre-des-Corps)

Étude urbaine en vue d'un réaménagement global des espaces mutables en pied de digue

Cette étude urbaine s'inscrit en continuité des réflexions menées en 2013-2014 sur le secteur Jean Bonnin à l'ouest du quartier, dans le cadre de l'atelier national «Territoires en mutation exposés aux risques» et en lien avec les révisions en cours du plan de prévention des risques d'inondation et du PLU de Saint-Pierre-des-Corps. La démarche consistera à définir un projet de réaménagement global des espaces mutables situés en pied de digue participant aux objectifs de renouvellement de la ville sur elle-même et de développement durable, en intégrant l'aléa d'inondation à la source pour faire évoluer conjointement occupation des sols et aménagement de digue.

L'étude devra associer les habitants à l'élaboration des scénarios de réaménagement et en définir les conditions de mise en œuvre opérationnelle (coût, phasage, outils juridiques et opérationnels, mesures d'accompagnement des habitants durant la mise en œuvre du projet).

Étude relative à la redynamisation du centre commercial de la Rabaterie

L'étude conduite par l'EPARECA portera sur l'analyse commerciale et juridique de l'équipement existant en le replaçant dans un environnement économique élargi (comportements d'achat dans la zone de chalandise, offre concurrente, clientèle potentielle, etc.). L'étude s'attachera à valoriser ses atouts actuels (pôle médical et commerces de proximité) sans exclure une possible restructuration à moyen / long terme. L'étude comportera un volet foncier afin de préciser les possibilités de reconfiguration des locaux existants.

Étude urbaine et paysagère relative à la requalification et aux perspectives d'évolution des espaces publics et privés non traités dans le cadre du GPV et du PRU 1

L'étude vise à approfondir et à étendre les études initiées dans le cadre du programme de rénovation urbaine sur les espaces non traités précédemment et notamment ceux récemment inclus dans le périmètre du quartier prioritaire. Elle comportera un volet urbain et paysager et intègrera une analyse des flux et des usages. L'étude devra établir la faisabilité technique et financière des propositions d'aménagement co-construites avec les habitants. À cette fin, l'étude comportera un volet concertation permettant aux différentes générations d'habitants et catégories d'usagers d'exprimer leurs attentes et de s'impliquer dans la définition du projet, en lien avec la maison de projets et le conseil-citoyens.

L'étude ciblera plus spécifiquement les secteurs suivants :

Abords du centre commercial de la Rabaterie

En étroite relation avec l'étude de l'EPARECA sur le centre commercial, l'étude a pour objet de définir des scénarios de mise en valeur à court terme et de restructuration à moyen / long terme des espaces publics et résidentiels situés sur le pourtour du centre commercial, entre le Grand Mail et la rue de la Rabaterie.

L'étude devra intégrer les hypothèses de desserte du quartier de la Rabaterie par un axe lourd de transport en commun dont les études de faisabilité devraient coïncider avec les études urbaines proposées dans le protocole. Une attention particulière sera accordée à l'analyse des nombreux flux et usages présents sur ce secteur. L'étude proposera une méthode permettant la participation des différentes catégories d'habitants (propriétaires, locataires du parc privé et social), professionnels et usagers concernés (commerçants et professionnels de santé, clients du centre commercial et usagers des équipements limitrophes).

Espaces publics de l'extrémité est du Grand Mail et de la place des Cosmonautes

Une analyse sociologique des usages et des flux sera menée à une échelle élargie afin de préciser les attentes des habitants / usagers et les liens que ceux-ci entretiennent avec les principaux générateurs de flux présents sur le quartier ou à proximité. Les propositions devront contribuer à renforcer l'attractivité du quartier de la Rabaterie et son intégration au reste de la ville.

Espaces publics et privés des Mastabas et de la Chassepinière

L'étude définira des scénarios de requalification des espaces publics et résidentiels situés au nord-ouest et au nord-est du quartier, en pied de digue, dans le prolongement des opérations du GPV et du programme de rénovation urbaine (dont le Chemin Vert, axe piétonnier, reliant l'hôtel de Ville à La Loire via le quartier de la Rabaterie, et la requalification du Grand Mail et des abords des tours de l'Aubrière).

Les projets de réhabilitation du parc social et privé programmés sur les deux sites seront pris en compte. Une attention particulière sera apportée au caractère inondable de ces espaces. Les copropriétés présentes sur le secteur des Mastabas seront associées à la réflexion.

Étude de programmation pour l'implantation de locaux d'activité économique dans le quartier Rabaterie

Il s'agira de définir les conditions de l'implantation durable d'activités économiques sur le quartier, sur la base d'une analyse des besoins sur une aire géographique élargie, mobilisant les acteurs économiques locaux et précisant les filières, types et formes d'activité à privilégier et les actions d'accompagnement à prévoir pour que les activités participent à l'animation du quartier et au retour des habitants vers l'emploi (cf. orientations du pilier 3 du contrat de ville).

Les possibilités de mutualisation avec d'autres locaux accueillant du public seront également étudiées (cf. projet de restructuration de l'agence locative de Val Touraine Habitat sur le site de l'Aubrière).

Étude relative à l'adaptation du parc social au vieillissement des occupants (hors protocole)

L'étude vise à étudier les conditions du maintien des locataires âgés dans leur logement ou dans un logement voisin adapté, en tenant compte de leur niveau d'autonomie physique et leur état cognitif pour pallier le risque de repli sur soi. L'étude identifiera les besoins observés dans le parc social des deux bailleurs présents sur le quartier (Val Touraine Habitat et Touraine Logement) et proposera des solutions réalistes basées sur les caractéristiques techniques du parc de logements et de l'environnement urbain (adaptation interne et externe des logements, aménagements des parties communes et des espaces extérieurs, recours au numérique, développement de services personnalisés pour les locataires en perte d'autonomie ou isolés, etc.). L'étude associera les associations de locataires et les acteurs locaux compétents à l'identification des enjeux et à la définition des actions. Cette étude sera étendue au parc locatif de Val Touraine Habitat présent sur le quartier prioritaire de la Rabière.

Mise en place d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés (hors protocole)

La démarche proposée consiste en une veille renforcée basée sur un diagnostic multicritère des copropriétés présentes dans le périmètre du quartier prioritaire de la Rabière dans le but de mieux connaître leur situation sociale, financière et technique et d'identifier les besoins et de proposer, le cas échéant, des réponses adaptées aux caractéristiques de chaque copropriété (dispositif de veille, de prévention et d'accompagnement, projets d'amélioration, etc.).

La réflexion pourra s'appuyer sur le réseau d'acteurs et les outils mobilisés dans le cadre du projet de réhabilitation lourde de la copropriété du Grand Mail.

Financé dans le cadre du PIG de Tour(s)plus en faveur de l'habitat privé, ce dispositif ne fait pas l'objet de demande de subvention de l'ANRU au sein du protocole.

Quartier La Rabière (Joué-lès-Tours)

Étude urbaine, paysagère, sociale et technique relative au projet de désenclavement et de mise en valeur du secteur de la « Vieille Rabière » et à la requalification de la résidence d'habitat social Les Gémeaux

L'étude vise à définir, d'une part, le projet de désenclavement et de renouvellement de la frange nord-est du quartier, en lien avec l'opération de renouvellement de l'îlot Gratias en voie d'achèvement, et d'autre part, la requalification des espaces extérieurs de la résidence les Gémeaux en lien avec le projet de réhabilitation porté par LogiOuest. L'étude concerne à la fois l'aménagement des espaces libres publics (voies publiques, squares) et résidentiels (stationnement, jardins privatifs, aires de jeux, pieds d'immeubles) et les espaces bâtis (patrimoine HLM de Val Touraine Habitat et tissu pavillonnaire privé limitrophe). Elle comportera un diagnostic urbain, architectural et paysager resituant les deux secteurs dans leur environnement immédiat et dans le schéma de développement général du centre-ville de Joué-lès-Tours.

L'étude associera les professionnels intervenant sur le quartier et les habitants, en valorisant la capacité d'expertise de ces derniers (usages des espaces extérieurs, déplacements, stationnement, espaces verts et de détente) et leurs projets résidentiels (adaptation du logement occupé aux besoins du ménage, souhait de relogement).

Enfin l'étude comportera également un volet architectural, technique et patrimonial en vue d'étudier la faisabilité des interventions des différents maîtres d'ouvrage concernés, analysera leurs impacts sur les conditions et le niveau de la vie des habitants, enfin définira les modalités de mise en œuvre opérationnelle du projet.

Études relative à l'amélioration de l'accessibilité et des performances thermiques dans le parc social

L'étude sera menée sur le parc social de la SEM Maryse Bastié concernera l'amélioration de l'accessibilité, l'adaptation du quartier au vieillissement (notamment par la mise en place d'ascenseurs et l'aménagement de certains immeubles et logements) et l'amélioration des performances thermiques des bâtiments construits en pierre de taille (cette étude concerne également le quartier Maryse-Bastié).

Mise en place d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés (hors protocole)

La démarche proposée consiste en une veille renforcée reposant sur un diagnostic multicritère des copropriétés présentes dans le périmètre du quartier prioritaire de la Rabière dans le but de mieux connaître leur situation sociale, financière et technique, d'identifier les besoins et de proposer, le cas échéant, des réponses adaptées aux caractéristiques de chaque copropriété (dispositif de veille, de prévention et d'accompagnement, projets d'amélioration, etc.).

Financé dans le cadre du PIG de Tour(s)plus en faveur de l'habitat privé, ce dispositif ne fait pas l'objet de demande de subvention de l'ANRU au sein du protocole.

Étude relative à l'amélioration des locaux du centre commercial Lavoisier (hors protocole)

Afin de prévenir une perte d'attractivité du second pôle commercial du quartier prioritaire non traité dans le cadre du PRU 1, la ville et Tour(s)plus propose qu'une étude soit engagée sur ce site afin

d'envisager une requalification des locaux et du passage couvert qui relie le parking situé à l'arrière du centre commercial et la rue Lavoisier requalifiée dans le cadre du PRU 1.

Financée dans le cadre du FISAC de Tour(s)plus, ce dispositif ne fait pas l'objet de demande de subvention de l'ANRU au sein du protocole.

Études transversales complémentaires

Deux études transversales communes à l'ensemble des quartiers éligibles permettront de préciser les enjeux et les objectifs des projets de renouvellement urbain au regard de la perception et des attentes des habitants, notamment en matière de mobilité physique et de parcours résidentiel :

- la première étude consistera en un sondage d'opinion qui sera réalisé dans la continuité des quatre précédents réalisés depuis 2003 sur les quartiers bénéficiant du GPV et du programme de rénovation urbaine ; cette étude constituera le point 0 de l'évaluation du nouveau NPNRU du point de vue des habitants. L'étude s'attachera à analyser la perception des habitants des quartiers prioritaires mais aussi celles des autres habitants de l'agglomération ; cette nouvelle campagne de sondage intégrera un module d'enquête traitant spécifiquement de la mobilité physique des habitants des quartiers et des freins qu'ils rencontrent dans leurs déplacements quotidiens, notamment lorsqu'ils se déplacent en dehors des horaires de la desserte bus ou en dehors du cœur de l'agglomération ;

- la deuxième étude concernant la mobilité résidentielle des habitants quittant les quartiers prioritaires ; elle combinera une analyse quantitative des motifs et des itinéraires résidentiels basée sur les enquêtes réalisées par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires et une analyse qualitative basée sur des entretiens auprès d'un échantillon d'habitants.

Le protocole intègre également une étude portant sur la réduction de la vulnérabilité des habitants et du patrimoine urbain dans les trois quartiers soumis aux risques d'inondation (Sanitas, Rabaterie, Maryse Bastié), en lien avec la révision du PPRI du Val de Loire en cours. Cette étude permettra notamment d'apprécier le niveau de « résilience » des projets conduits dans le cadre du NPNRU.

Principales échéances du programme de travail

Cf. annexe 8, diagramme du programme de travail prévu

Après la validation du dossier de candidature par le comité d'engagement le 16 décembre dernier, les partenaires lancent le programme de travail pour une durée de 18 mois.

Les études pour lesquelles un démarrage est sollicité à compter de la date du comité d'engagement sont indiquées dans le diagramme « programme de travail ». Portées par différents maitres d'ouvrage (Tour(s)plus, Villes et bailleurs), elles doivent permettre d'approfondir les premiers objectifs inscrits dans le présent protocole et de préparer leur mise en œuvre opérationnelle.

Pilotés par Tour(s)plus et associant les différents maîtres d'ouvrage et co-financeurs, différents temps de travail sont mis en place dès le mois de janvier 2016 pour définir les cahiers des charges et programmer les étapes de restitution et de validation des études inscrites dans le protocole.

Les instances du contrat de ville concernées sont les suivantes : (cf. article 8, pour description détaillée)

- Groupe technique urbain (GTU) par ville : 1 par trimestre et par ville, soit 12 dans l'année ;

- Comité opérationnel : 1 par trimestre ;
- Comité de pilotage du contrat de ville : 1 fois par an, à minima.
- Les points ANRU seront articulés avec chacun des comités opérationnels, de manière à permettre un suivi du lancement et de l'avancée des études.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain sont listées dans un diagramme (cf. annexe 8), présentant le planning prévisionnel des principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision,…).

Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

L'autorisation anticipée de démarrage des prestations d'ingénierie liées aux travaux :

Libellé précis et nature de l'opération	**Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)**	**Maître d'ouvrage (intitulé exact)**	**Montant prévisionnel de l'opération (HT)**	**Commentaire**	**Date de démarrage (mois et année)**	**Durée de l'opération en mois**
Secteur n°1 Marie Curie : démolition 239 LLS ; bâts 3,4,9 et 12	Tours Sanitas	Tour(s)habitat		*D'abord un 1er temps de non relocation des logements au fur et à mesure des départs, puis relogements nécessaires dans un 2ème temps, après validation du projet dans le cadre de l'étude de conception urbaine*	date de signature du protocole	48 mois
Secteur n°2 le Hallebardier : démolitions de 26 LLS	Tours Sanitas	Tour(s)habitat		*Idem*	date de signature du protocole	48 mois
Secteur n°3 Saint Paul : démolition 48 LLS ; bât 37	Tours Sanitas	Tour(s)habitat		*idem*	date de signature du protocole	48 mois
Joué les Tours -démolition de la Barre « Picot »	Joué les tours/Rabière	Val Touraine Habitat		*D'abord un 1er temps de non relocation des logements au fur et à mesure des départs, puis relogements nécessaires dans un 2ème temps, après validation du projet dans le cadre de l'étude urbaine, sociale et technique relative au projet du quartier de la Vieille Rabière*	date de signature du protocole	48 mois

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la

date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Par ailleurs, conformément à l'article 1.2.2 du titre II du règlement général du NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie (telle que études pré-opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, les actions de concertation préalables aux travaux (à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux) accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole, sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestations d'ingénierie (études préalables etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain

Le pilotage stratégique de l'action publique menée dans les quartiers prioritaires est assuré conjointement par Tour(s)plus et l'État qui assurent la coordination générale à travers l'instance du Comité de pilotage du contrat de ville.

Le Comité de pilotage a pour mission de veiller à la cohérence du projet territorial de cohésion urbaine et sociale et l'atteinte des objectifs auxquels se sont engagés les partenaires dans le cadre du Contrat de ville (cf. ci-après article 8).

Un membre de chaque conseil citoyen siègera au sein de cette instance.

Par ailleurs, l'association des habitants à la co-construction des projets urbains dans les quartiers prioritaires se déclinent selon deux modalités principales :

- d'une part, la mobilisation des conseils-citoyens et le rôle des maisons de projet dans la définition et le déroulement des projets,
- d'autre part, les démarches participatives initiées dans le cadre des projets de quartier, de la démarche de gestion urbaine de proximité ou encore des études préalables à la définition des opérations qui bénéficieront des financements de l'ANRU.

Outils d'implication des habitants dans l'évolution de leur cadre de vie, les maisons de projet s'adapteront à la stratégie des projets urbains de chacun des quartiers. Elles pourront être mobiles sur les grands quartiers (Sanitas, Rabaterie), regroupées avec d'autres dispositifs (Maison de service aux publics) ou présentes dans un lieu public ou un rez-de chaussée de bâtiment.

Elles seront vectrices de mobilisation des habitants dans la construction du projet urbain du quartier.

Elles seront visibles, identifiables et accueilleront, ponctuellement, des temps d'échange, d'information, de recueil des usages et perceptions des habitants et des visiteurs.

Elles s'articuleront avec les dispositifs existants (PST, maison de la réussite…) et les démarches participatives organisées dans le cadre des études urbaines et thématiques inscrites dans le protocole de préfiguration.

La démarche de construction du projet avec les habitants s'appuiera également sur un outil numérique et interactif, afin de :

- toucher des personnes habituellement peu mobilisées dans les processus de concertation,
- d'engager des pratiques de mobilisation différentes,
- d'ouvrir la sollicitation à d'autres habitants que les habitants des quartiers, afin de croiser les visions d'un même territoire.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

L'élaboration d'une convention intercommunale, tel que le prévoit l'article 8 de la loi du 21 février 2014 a été engagée à partir de mars 2015 avec un groupe de travail dédié, réunissant Tour(s)plus, l'Etat (DDCS et DDT), des villes, des bailleurs sociaux et l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.

Les partenaires ont souhaité approfondir le diagnostic de l'occupation du parc social qui avait été réalisé lors de la préparation de l'accord collectif intercommunal 2014-2016. Celui-ci avait déjà permis d'évaluer la fragilité du parc social de l'agglomération, en étudiant 289 opérations de plus de 20 logements en fonction de la vacance, des revenus des occupants, de la composition familiale et de la part de bénéficiaires de l'Aide Personnalisée au Logement.

Au sein des 10 quartiers prioritaires, l'analyse de la fragilité du parc a été appréhendée à l'échelle de chaque bâtiment, pour affiner le diagnostic réalisé à l'échelle de chaque programme. Cet état des lieux servira de base de réflexion pour détailler les stratégies de peuplement et les pratiques d'attributions qui sont à l'œuvre dans les territoires prioritaires, avec l'ensemble des réservataires. Des objectifs en termes de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale et des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et réservataires pourront ainsi être définis. Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du projet de renouvellement urbain seront également établies.

Le projet de convention d'équilibre territorial pourra être soumis aux membres de la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération de Tours, crée par délibération du Bureau Communautaire du 7 décembre 2015.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La réflexion menée en matière de gouvernance du Contrat de Ville a intégré les fondamentaux de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui renouvelle l'approche de la Politique de la Ville autour du projet de territoire.

Celui-ci, piloté à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, associe plus étroitement à la mise en œuvre de la Politique de la Ville les signataires, accorde une attention forte à la participation citoyenne

et cherche à renforcer encore davantage les articulations entre les volets urbain, économique et social du Contrat.

En cohérence avec les orientations nationales relative à la politique de la ville et au contrat de ville unique, une conduite de projet intégrée est mise en place reprenant les principes adoptés localement lors de la mise en œuvre du premier programme de rénovation urbaine.

Le comité de pilotage

Le pilotage stratégique de l'action publique menée dans les quartiers prioritaires est assuré conjointement par Tour(s)plus et l'État qui assurent la coordination générale à travers l'instance du Comité de pilotage du contrat de ville.

Les missions du Comité de pilotage

Le Comité de pilotage a pour mission de veiller à la cohérence du projet territorial de cohésion urbaine et sociale et l'atteinte des objectifs auxquels se sont engagés les partenaires dans le cadre du Contrat.

Dans ce cadre, le Comité de pilotage :
- valide les orientations et les adapte en cours de Contrat si nécessaire ;
- valide les programmes d'actions ;
- veille à l'articulation des différentes contractualisations et dispositifs ;
- veille à l'évaluation en continu du Contrat et de ses conventions d'application.

Le comité de pilotage assure, en appui de Tour(s)plus (organisme intermédiaire), la sélection des dossiers de demande de subvention au titre du FEDER, en émettant un avis d'opportunité ; puis les transmet à la Région centre - Val de Loire (autorité de gestion) pour instruction administrative et financière, avant validation par le Comité Régional de Programmation. Tour(s)plus veille en outre à la mise en œuvre des opérations sélectionnées.

La composition du Comité de pilotage

- le Président de Tour(s)plus ou son représentant ;
- le Préfet d'Indre et Loire ou son représentant ;
- les Maires des villes signataires ou leur représentant ;
- le Président du Conseil Départemental ou son représentant ;
- le Président du Conseil Régional ou son représentant ;
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ou son représentant ;
- le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ou son représentant ;
- les Directeurs des bailleurs sociaux signataires ;
- le représentant de la Caisse d'allocations familiales ;
- le représentant de l'Agence Régionale de Santé ;
- le représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- le Directeur départemental de la Cohésion sociale ou son représentant ;
- le Directeur départemental des Territoires ou son représentant ;
- le Directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi ou son représentant ;
- le Directeur académique des services de l'éducation nationale ou son représentant ;
- le représentant de Pôle Emploi ;
- les représentants des conseils citoyens.

Le fonctionnement du comité de pilotage

Le comité de pilotage est co-présidé par le président de Tour(s)plus et le Préfet d'Indre et Loire. Il se réunit au minimum 1 fois par an. Le secrétariat est assuré alternativement par la préfecture et la communauté d'agglomération.

Le comité opérationnel

Les missions du comité opérationnel

Le Comité opérationnel est l'instance de préparation du Comité de pilotage et de mise en œuvre du contrat de ville et de ses conventions d'application.

Il participe d'une part, à la conduite du Contrat de Ville au niveau institutionnel, administratif et financier et, d'autre part, et à l'articulation entre les différentes contractualisations et dispositifs ainsi qu'entre les échelles quartiers/villes/agglomération.

Il propose les orientations et thèmes de travail au Comité de Pilotage, assure l'articulation entre l'échelle intercommunale et l'échelle locale, élabore les programmes d'actions annuels, assure l'articulation entre les enjeux thématiques et différents contrats et dispositifs, prépare les bilans et évaluations globales des actions conduites.

Concernant le renouvellement urbain, il synthétise l'avancée de l'ensemble des démarches (études, opérations, concertation…) et s'assure de l'articulation entre les enjeux urbains et les autres piliers thématiques du contrat de ville.

La composition du comité opérationnel

Délégués du Préfet et services de l'État en charge de la Politique de la Ville, techniciens représentants les signataires du Contrat de Ville (services de Tour(s)plus et des villes, Conseil Départemental, Conseil Régional,

CAF, ARS, Pole Emploi, bailleurs…). D'autres partenaires pourront être associés autant que de besoin aux travaux du comité opérationnel.

Le fonctionnement du comité opérationnel

Le comité opérationnel est animé par Tour(s) Plus en lien avec l'État et les villes. Il se réunit une fois par trimestre. Par ailleurs, des groupes de travail thématiques sont réunis et animés par Tour(s)plus autant que de besoins. Le champ d'investigation de ces groupes concerne en priorité l'emploi, la santé et le volet urbain du contrat de ville.

Les groupes techniques urbains

Les groupes techniques urbains sont les instances de travail partenarial d'élaboration et de suivi de la réalisation des projets urbains dans les quartiers et des mesures d'accompagnement (relogement, insertion, gestion urbaine de proximité prévention situationnelle, etc.) à l'échelle de chaque quartier. Ces instances permettent la priorisation des interventions, l'identification des opérations à inscrire dans les conventions avec l'ANRU, la définition collective des cahiers des charges, le suivi des études et des opérations et le partage des résultats (travaux et mesures d'accompagnement). Ils sont pilotés par le directeur du développement urbain de Tour(s)plus accompagné de la chargée de projets Politique de la ville et en partenariat avec la Direction départementale des territoires.

Ils sont composés des référents renouvellement urbain et des référents Contrat de ville de chacune des villes, des référents renouvellement urbain des bailleurs sociaux concernés, des chargés de projets GUP et emploi/insertion de la direction du développement urbain de Tour(s) plus, et, autant

que de besoin, des référents des autres directions de Tour(s)plus. Différents partenaires locaux (agence d'urbanisme, observatoire économique de Touraine, CREPI Touraine, etc.) contribuant à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation du volet urbain du contrat de ville participent également, autant que de besoin, à ces instances.

8.2. Conduite de projet

Composition et missions de l'équipe-projet

Cf annexe 4

L'équipe-projet au sein de la Direction du développement urbain de Tour(s)plus est constituée :
- du directeur du développement urbain qui assure la direction de projet, commune au contrat de ville et au nouveau programme de renouvellement urbain ;
- de la chargée de projets Politique de la ville qui assure les missions de chef de projet du contrat de ville et du nouveau programme de renouvellement urbain. Elle assure, à ce titre, la coordination de la participation des habitants sur le territoire ;
- du chargé de projets emploi/insertion qui assure les missions relatives au volet emploi du contrat de ville et du nouveau programme de renouvellement urbain ;
- du chargé de projets GUP qui assure les missions relatives à la gestion urbaine de proximité et aux modalités d'abattement de la TFPB ;
- d'une gestionnaire qui assure le suivi administratif et financier du Contrat de ville et du nouveau programme de renouvellement urbain.

Un financement de l'ANRU sera sollicité pour certains de ces postes, dans le respect des règles de financement.

Par ailleurs, l'équipe-projet s'appuie sur :
- des services-support au sein de Tour(s)plus :
- un référent au sein du service Infrastructures / Espaces publics ;
- un référent au sein de la direction du Développement économique ;
- un référent au sein de la direction des Transports ;
- un référent au sein de la direction du Développement durable ;
- un référent au sein de la direction Énergie ;
- un référent renouvellement urbain au sein de chaque ville et de chaque bailleur social signataire ;
- un référent de l'agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle.

L'équipe-projet entretient un partenariat étroit avec les représentants de la Direction Départementale des Territoires, ainsi qu'avec les délégués du préfet, représentants de l'État au plus près des territoires.

Enfin, la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain suppose un pilotage opérationnel fort, s'appuyant sur des outils permettant notamment de gérer la complexité et les interfaces entre des interventions relevant de responsables et de maîtres d'ouvrage multiples. Parallèlement au management financier et à la gestion de la qualité du projet dans sa traduction en opérations, la gestion temporelle des interfaces est indispensable.

Dans cette optique, Tour(s)plus relancera une mission d'OPC urbain externalisée, dans les six derniers mois de la phase protocole, pour contribuer à la préparation de la convention sur la définition de l'enchaînement optimal des tâches, afin d'assurer la tenue des délais, et anticiper les risques de dérapage. Un financement de l'ANRU est sollicité pour cette mission.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

La gouvernance mise en place implique les maitres d'ouvrage au plus près de la conduite de projet (GTU ; comité opérationnel, Cf. article 4 ci-avant).

La rédaction partagée des cahiers des charges permettra également une proximité dans l'élaboration des études et leur suivi.

L'OPCU contribuera également à la coordination des Maitres d'ouvrage.et des opérations à l'issue du protocole.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet intercommunal NPNRU	EPCI	Tour(s)plus	57500	50%	28750	50% par Tour(s)plus	janvier	18 mois
OPCU	EPCI	Tour(s)plus	10 000	50%	5 000	50% par Tour(s)plus	Janvier 2017	6 mois

Soit une participation de l'ANRU de 33 750 € pour la conduite d'opération, représentant 3,7% du total des financements du protocole

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude de conception urbaine	Tours-Sanitas	Ville de Tours	200 000 €	40%	80 000 €	Co-financement Ville Tours (50%) et CDC (10%)	juin	12 mois
Etude sur le coût et les modalités de démolition	Tours-Sanitas	Tour(s)habitat	30 000 €	50%	15 000 €	Co-financement avec Tour(s)habitat (50%)	Octobre 2016	4 mois
Etude prospective sur les attentes en relogement et en communication	Tours-Sanitas	Tour(s)habitat	50 000 €.	50%	…25 000€…	Co-financement avec Tour(s)habitat (50%)	Janvier 2017	8 mois
Étude relative aux déplacements et au stationnement résidentiel	Tours-Sanitas	Ville de Tours	30 000 €	50%	15 000 €	Co-financement Ville de Tours (25%) et Tour(s)habitat (25%)	avril	8 mois
Étude de programmation sur le devenir de la halle de la rotonde	Tours-Sanitas	Ville de Tours	100 000€	50%	50 000 €	Co-financement Tour(s)plus (25%) et ville de Tours (25%)	Janvier 2017	3 mois
étude relative à la requalification des espaces libres et à la restructuration des espaces bâtis vétustes ou mutables	Tours-Maryse Bastié	Tour(s)plus	50 000€	50%	25 000 €	Co-financement Tour(s)plus (15%), Ville de Tours (15%), Tour(s)habitat (10%)et SEM Maryse Bastié (10%)	Juin	4 mois
Étude relative à l'amélioration thermique et accessibilité du parc social	Tours-Maryse Bastié et Joué les tours-Rabière	SEM Maryse bastié	40 000€	50%	20 000 €	Co-financement avec la SEM Maryse Bastié (50%)	Juin	3 mois
Étude urbaine en vue d'un	Saint pierre	Ville de Saint	50 000 €	50%	25 000 €	Co-financement	juin	4 mois

réaménagement global des espaces mutables en pied de digue	des corps-Rabaterie	pierre des corps				Ville de Saint Pierre des corps (50%)		
Etudes urbaines et paysagère autour de l'évolution des abords du centre commercial et de la copropriété du Grand Mail/ requalification des espaces publics de l'extrémité est du Grand Mail et de la place des Cosmonautes/ secteur des Mastabas et de la chassepinière	Saint pierre des corps-Rabaterie	Tour(s)plus	90 000€	50%	45 000 €	Co-financement Ville de Saint Pierre des corps(25%) et Tour(s)plus (25%)	juin	4 mois
Étude urbaine, paysagère, sociale et technique pour désenclavement et mise en valeur de la Vieille Rabière et de la requalification de la résidence des Gémeaux	Joué les tours-Rabière	Joué les tours	60 000 €	50%	30 000 €	Co-financement Ville de Joué les tours (25%), Val Touraine Habitat (10%) et LOGI-OUEST (5%)	avril	6 mois
Étude relative à la réduction de la vulnérabilité du patrimoine urbain dans les quartiers soumis aux risques d'inondation	Tous les quartiers	Tour(s)plus	10 000 €	50%	5 000 €	Co-financement Tour(s)plus (50%)	avril	4 mois
Étude relative au parcours résidentiel des habitants des quartiers du NPNRU	Tous les quartiers	Tour(s)plus	15 000 €	50%	7 500€	Co-financement Tour(s)plus (50%)	décembre	6 mois
Accompagnement à la mise en place des maisons de projet et l'élaboration d'outils numériques	Tous les quartiers	Tour(s)plus	15 000 €	50%	7 500€	Co-financement Tour(s)plus	avril	15 mois

pour la co-construction des projets de NPNRU								
évaluation sondage d'opinion incluant un module mobilité des habitants des NPNRU	Tous les quartiers	Tour(s)plus	30 000 €	50%	15 000 €	Co-financement Tour(s)plus (50%)	decembre	6 mois

Au total 14 études financées, représentant une participation de l'ANRU de 365 000€ pour ces études soit 43 % du total des financements du protocole.

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail [2]

SANS OBJET

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de conception urbaine	Tours-Sanitas	Ville de Tours	200 000 €	10 %	20 000 €	Co financement ANRU (40%) et Ville de Tours (50%)	juin	12 mois
Etude pour la programmation de locaux	Tours-Sanitas	Tour(s) plus	20 000 €	50 %	10 000 €	Co-financement Tour(s)plus (50%)	avril	2 mois

[2] *Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé.)*

d'activité								
Etude pour la programmation de locaux d'activité	St pierre des corps-Rabaterie	Tour(s) plus	20 000 €	50 %	10 000 €	Co-financement Tour(s)plus (50%)	avril	2 mois
Etude pour la redynamisation du tissu commercial	Tours-Sanitas	Tour(s) plus	11 880€	33 %	3 960 €	Co-financement Tour(s)plus et EPARECA à 33% chacun	avril	2 mois
Etude pour la redynamisation du tissu commercial	St pierre des corps-Rabaterie	Tour(s) plus	33 483 €	33 %	11 161€	Co-financement Tour(s)plus et EPARECA, à 33%chacun	avril	2 mois

Au total 5 études financées, représentant une participation de la CDC de 55 121 € soit, 6 % du total des financements du protocole.

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Présentation des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires.

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financeur	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude pour la redynamisation du tissu commercial	Tours-Sanitas	EPARECA	11 880 €	EPARECA	33 %	3 960 €	Co-financement Tour(s)plus et CDC, à 33% chacun	avril	2 mois
Étude pour la redynamisation du tissu commercial	St pierre des corps-Rabaterie	EPARECA	33 483 €	EPARECA	33 %	11 161€	Co-financement Tour(s)plus et CDC, à 33% chacun	avril	2 mois

Au total, deux études financées, représentant une participation de l'EPARECA de 15 121 € soit 2 % du total des financements

Article 10 (*à titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

SANS OBJET

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 septembre 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

À l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les points de rendez-vous ANRU seront articulés avec les comités opérationnels afin de permettre un suivi optimum de l'avancée des études.

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir avec l'UESL-Action Logement pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

Tour(s)plus, déjà engagée auprès des bailleurs sociaux et des communes de l'agglomération, poursuivra la démarche d'inscription de clauses de promotion de l'emploi dans les pièces de consultation publiques en ayant recours à un « facilitateur clauses ». À ce titre, la communauté d'agglomération pérennisera la cellule de coordination dont l'objet vise à articuler les clauses de promotion de l'emploi de façon partenariale avec les acteurs de l'emploi, de l'insertion avec les maîtres d'ouvrage ainsi que les représentants du monde économique. En outre, une convention d'application sera rédigée avec l'ensemble des acteurs concernés et visera à formaliser leurs engagements à compter de 2016.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 398 750€, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah [3]

Sans objet

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides accordées par l'EPARECA, mentionnées dans le tableau figurant dans l'article 9.5. et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre l'EPARECA et les

[3] Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration 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.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Date[4]

A Tours le, 08 AVR. 2016

Le Directeur Général de l'ANRU Nicolas GRIVEL	Le Préfet d'Indre-et-Loire Délégué territorial de l'ANRU Louis LE FRANC	Le Président de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus Philippe BRIAND
Le Maire de Tours Serge BABARY	Le Maire de Joué-lès-Tours Frédéric AUGIS	La Sénatrice Maire de Saint-Pierre-des-Corps Marie-France BEAUFILS
Le Président de la Région Centre Val de Loire François BONNEAU	Le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire Jean Gérard PAUMIER	Adjoint au Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations Christian BAUDOT
Le Directeur Général de l'EPARECA, ou son représentant, ou son représentant par intérim Valerie LASEK	Le Directeur de Val Touraine Habitat Jean-Luc TRIOLLET	Le Directeur de Tour(s)Habitat Grégoire SIMON

[4] Apposée par le dernier signataire.

Le Directeur de Touraine Logement	La Présidente de la SEM Maryse Bastié	Le Directeur de Logi-Ouest
Nathalie BERTIN	Myriam LE SOUEF	Alain CHEVOLLEAU

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.

3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.

4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)

~~5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés~~

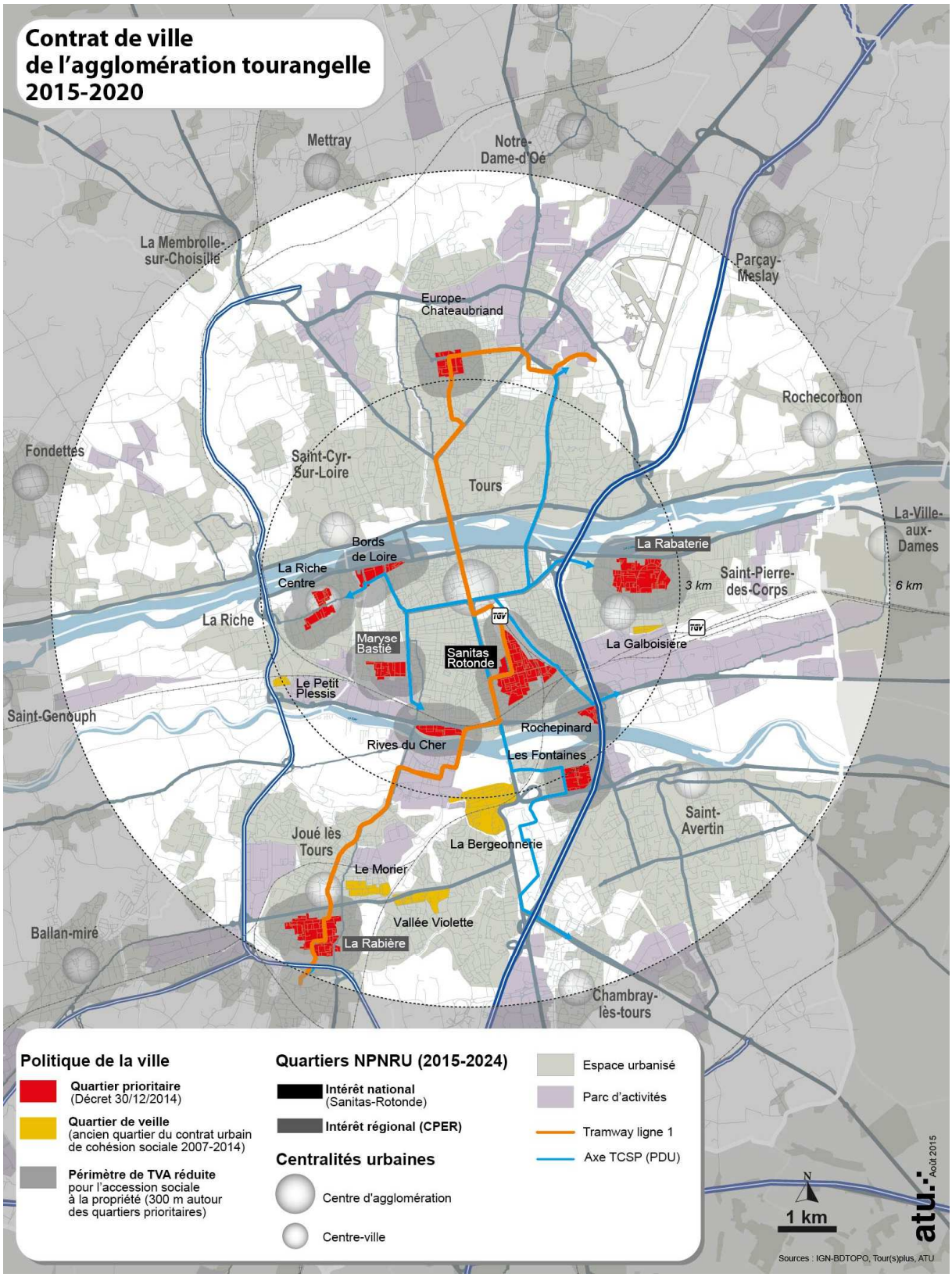
~~6.Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.~~

7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle-type).

8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

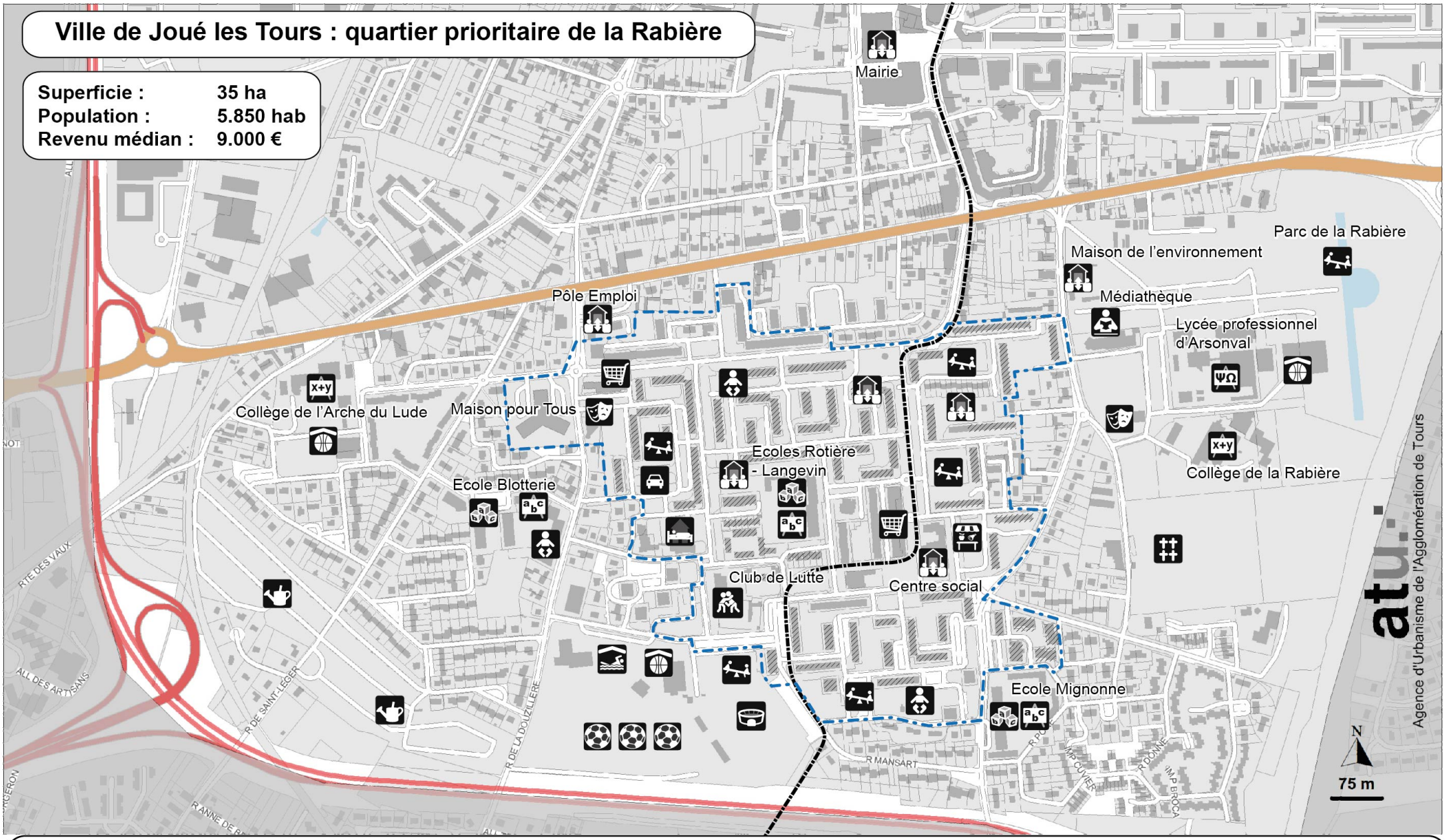
~~9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)~~

~~10. Tableau des financements de la CDC~~


Contrat de ville
de l'agglomération tourangelle
2015-2020
Mettray
Notre-Dame-d'Oé
La Membrolle-sur-Choisille
Parçay-Meslay
Europe-Chateaubriand
Rochecorbon
Fondettes
Saint-Cyr-Sur-Loire
Tours
La-Ville-aux-Dames
Bords de Loire
La Rabaterie
La Riche Centre
3 km
Saint-Pierre-des-Corps
6 km
La Riche
Maryse Bastié
Sanitas Rotonde
La Galboisière
Le Petit Plessis
Saint-Genouph
Rochepinard
Rives du Cher
Les Fontaines
Saint-Avertin
Joué lès Tours
La Bergeonnerie
Le Morier
Vallée Violette
Ballan-miré
La Rabière
Chambray-lès-tours
Politique de la ville
Quartier prioritaire (Décret 30/12/2014)
Quartier de veille (ancien quartier du contrat urbain de cohésion sociale 2007-2014)
Périmètre de TVA réduite pour l'accession sociale à la propriété (300 m autour des quartiers prioritaires)
Quartiers NPNRU (2015-2024)
Intérêt national (Sanitas-Rotonde)
Intérêt régional (CPER)
Centralités urbaines
Centre d'agglomération
Centre-ville
Espace urbanisé
Parc d'activités
Tramway ligne 1
Axe TCSP (PDU)
N
1 km
atu
Aout 2015
Sources : IGN-BDTOPO, Tour(s)plus, ATU

Ville de Joué les Tours : quartier prioritaire de la Rabière

Superficie :	**35 ha**
Population :	**5.850 hab**
Revenu médian :	**9.000 €**

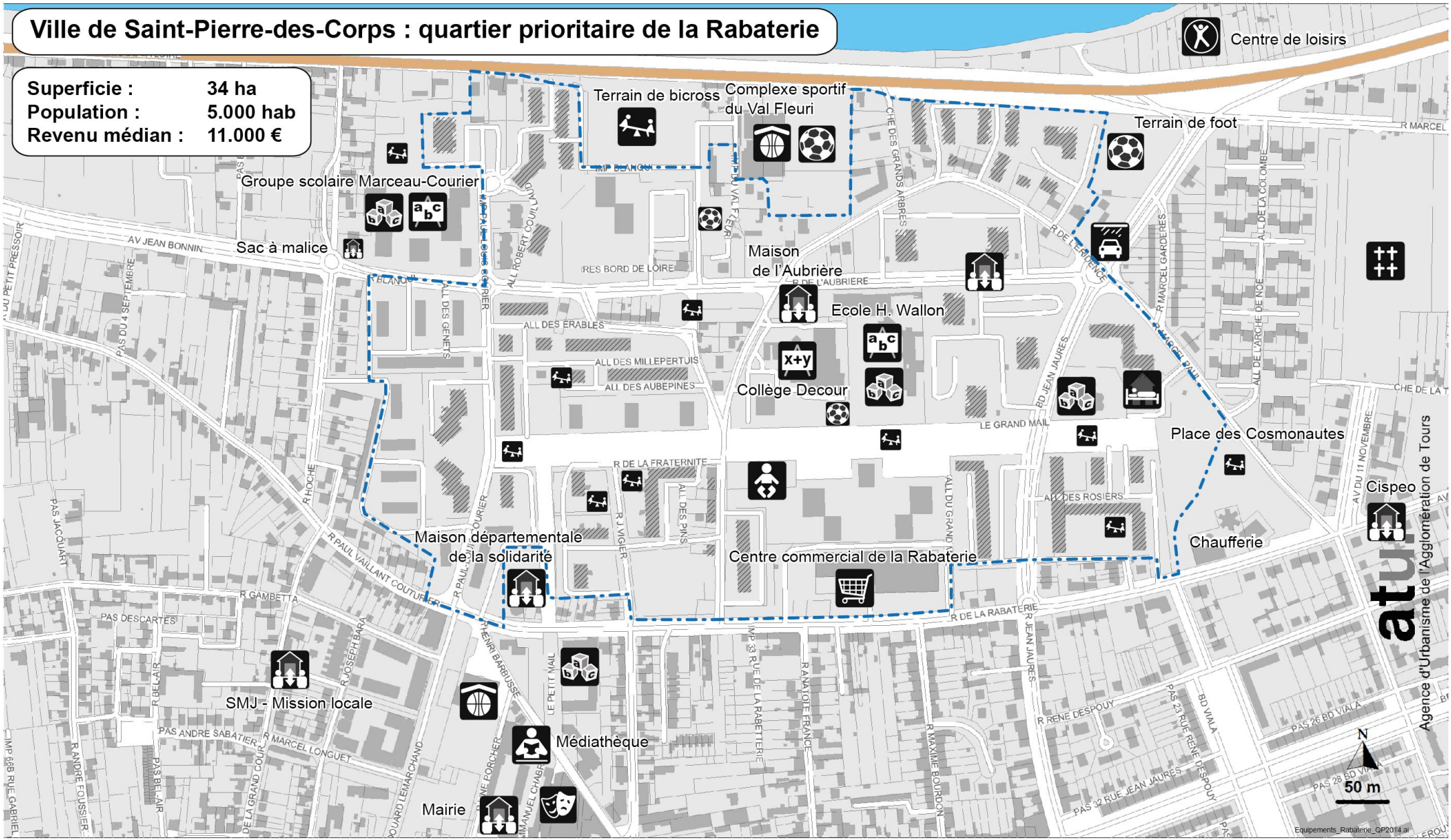


- Equipements administratifs et sociaux
- Médiathèque
- Centre socio-culturel, salle polyvalnete
- Cimetière
- Crèche, halte-garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Collège
- Lycée
- Stade
- Piscine
- Salle de sports
- Terrain de sports
- Salle de combat
- City stade, aire de jeux, square
- Jardins familiaux, partagés
- Résidence pour personnes âgées
- Aire de vidange
- Centre commercial
- Marché
- Logements sociaux
- Tramway
- Quartier prioritaire (décret du 31/12/2014)

Sources : DGI, Cadastre ; atu, SIG ; Ville de Joué les Tours

Ville de Saint-Pierre-des-Corps : quartier prioritaire de la Rabaterie

Superficie : 34 ha
Population : 5.000 hab
Revenu médian : 11.000 €



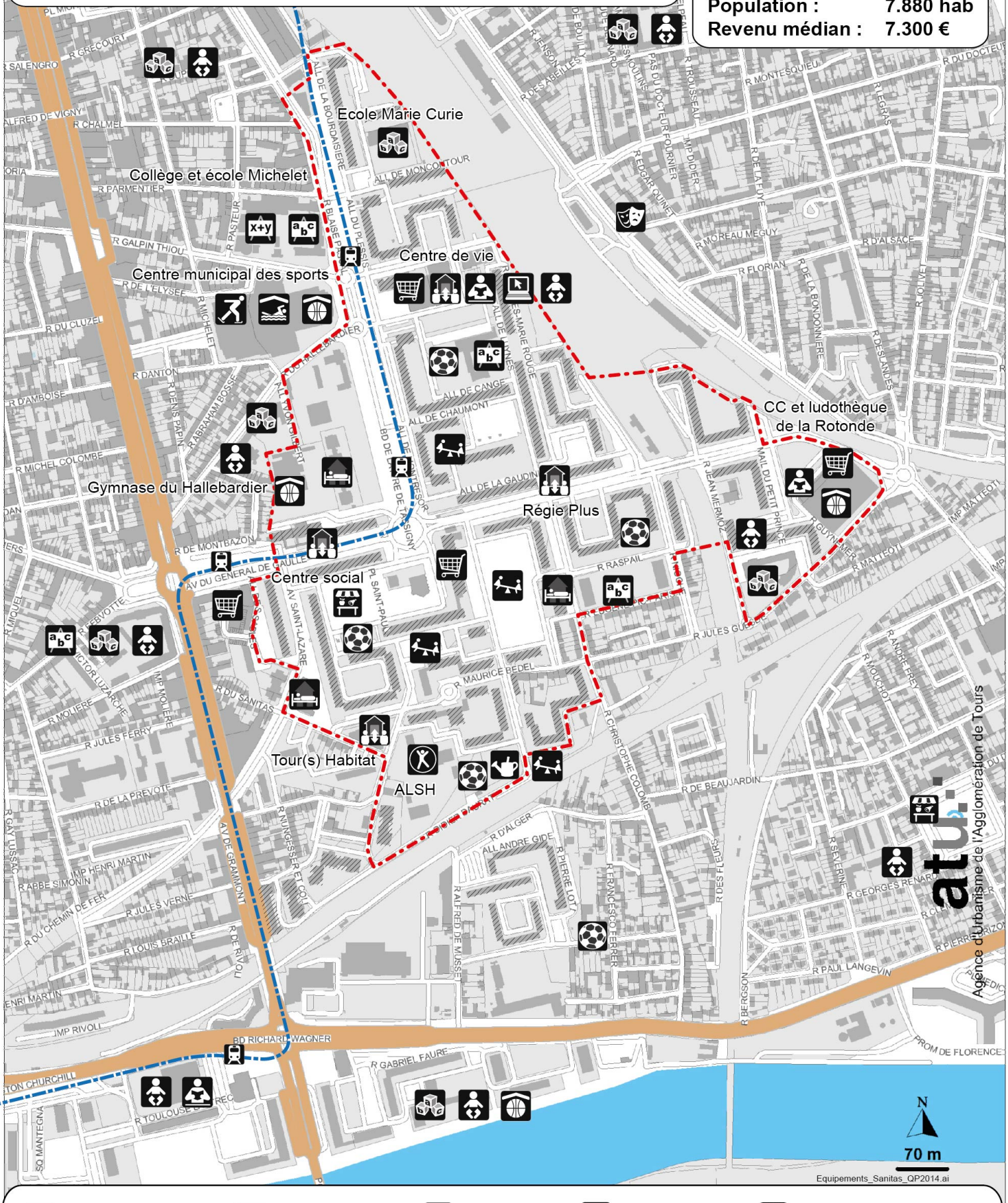
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

- Equipements administratifs et sociaux
- Médiathèque
- Centre socio-culturel
- Cimetière
- Crèche, halte-garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Collège
- Centre de loisirs
- Salle de sports
- Terrain de sports
- Aire de jeux, boulodrome
- Résidence pour personnes âgées
- Station de lavage
- Centre commercial
- Logements sociaux
- Quartier prioritaire (Décret 30/12/2014)

Sources : DGI, Cadastre ; atu, SIG ; Ville de Saint-Pierre-des-Corps, plan de ville

Ville de Tours : quartier prioritaire Sanitas-Rotonde

Superficie :	**45 ha**
Population :	**7.880 hab**
Revenu médian :	**7.300 €**

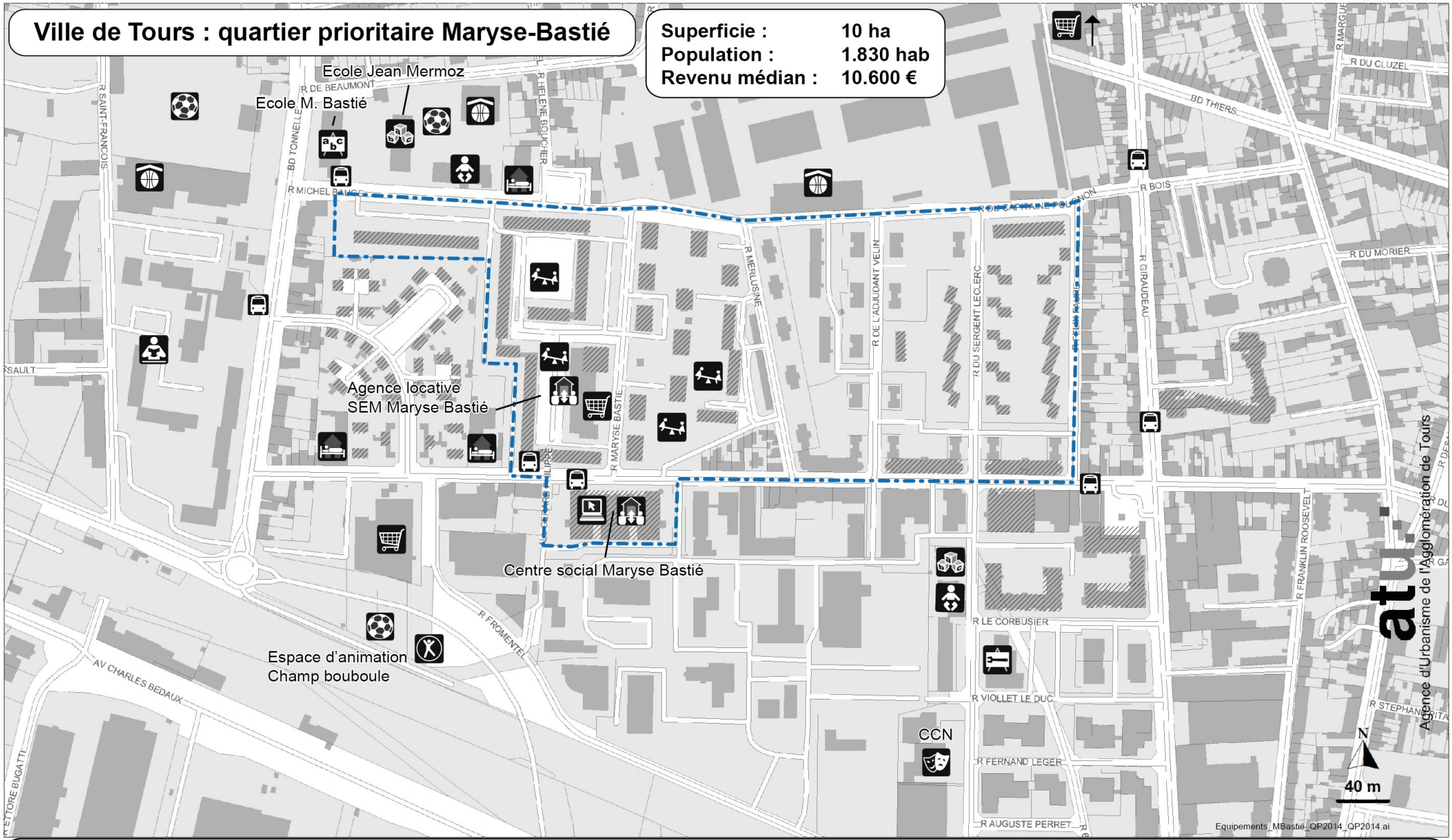


- Equipements administratifs et sociaux
- Médiathèque
- Espace public numérique
- Théâtre, lieu de création artistique
- Foyer / résidence pour étudiants / personnes âgées
- Crèche, halte-garderie
- Ecole maternelle
- Ecole primaire
- Collège
- Centre de loisirs
- Patinoire
- Piscine couverte
- Salle de sports
- Terrain de sports
- Aire de jeux, boulodrome
- Jardins partagés
- Commerces
- Marché
- Station de tramway
- Ligne de tramway
- Logements sociaux
- Quartier prioritaire (Décret du 30/12/2014)

Sources : DGI, Cadastre ; atu, SIG ; Ville de Tours, Guide pratique géolocalisé

Ville de Tours : quartier prioritaire Maryse-Bastié

Superficie : 10 ha
Population : 1.830 hab
Revenu médian : 10.600 €



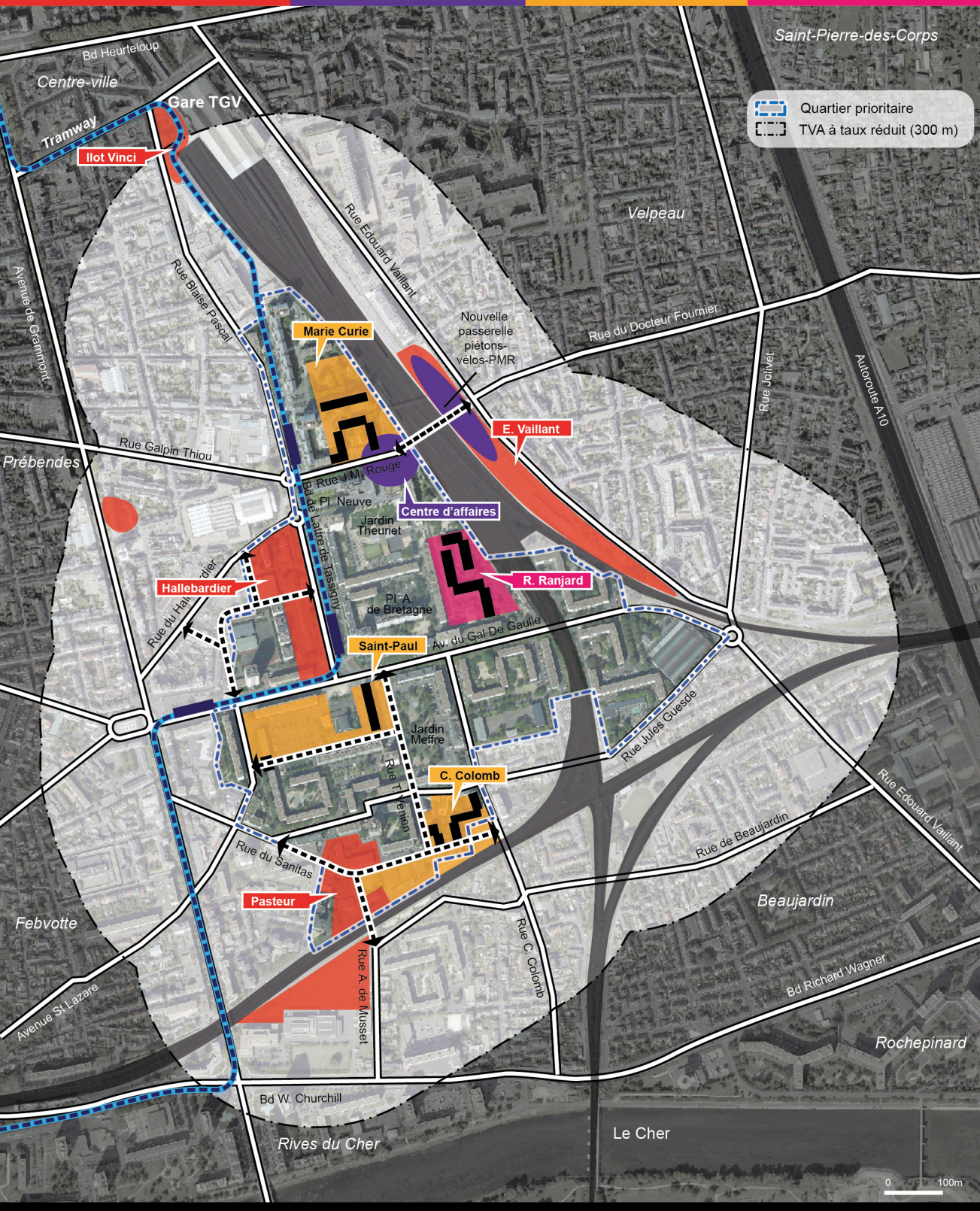
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Equipements administratifs et sociaux
Espace public numérique
Bibliothèque
Foyer, résidence sociale, pour étudiants ou personnes âgées
Crèche, halte-garderie
Ecole maternelle
Ecole primaire
Centre de formation des apprentis
Salle de sports
Terrain de sports
Aire de jeux, boulodrome
Centre de loisirs
Théâtre, lieu de création artistique
Centre commercial
Arrêt de bus
Logements sociaux
Quartier prioritaire (Décret du 30/12/2014)

Sources : DGI, Cadastre ; atu, SIG ; Ville de Tours, Guide pratique géolocalisé

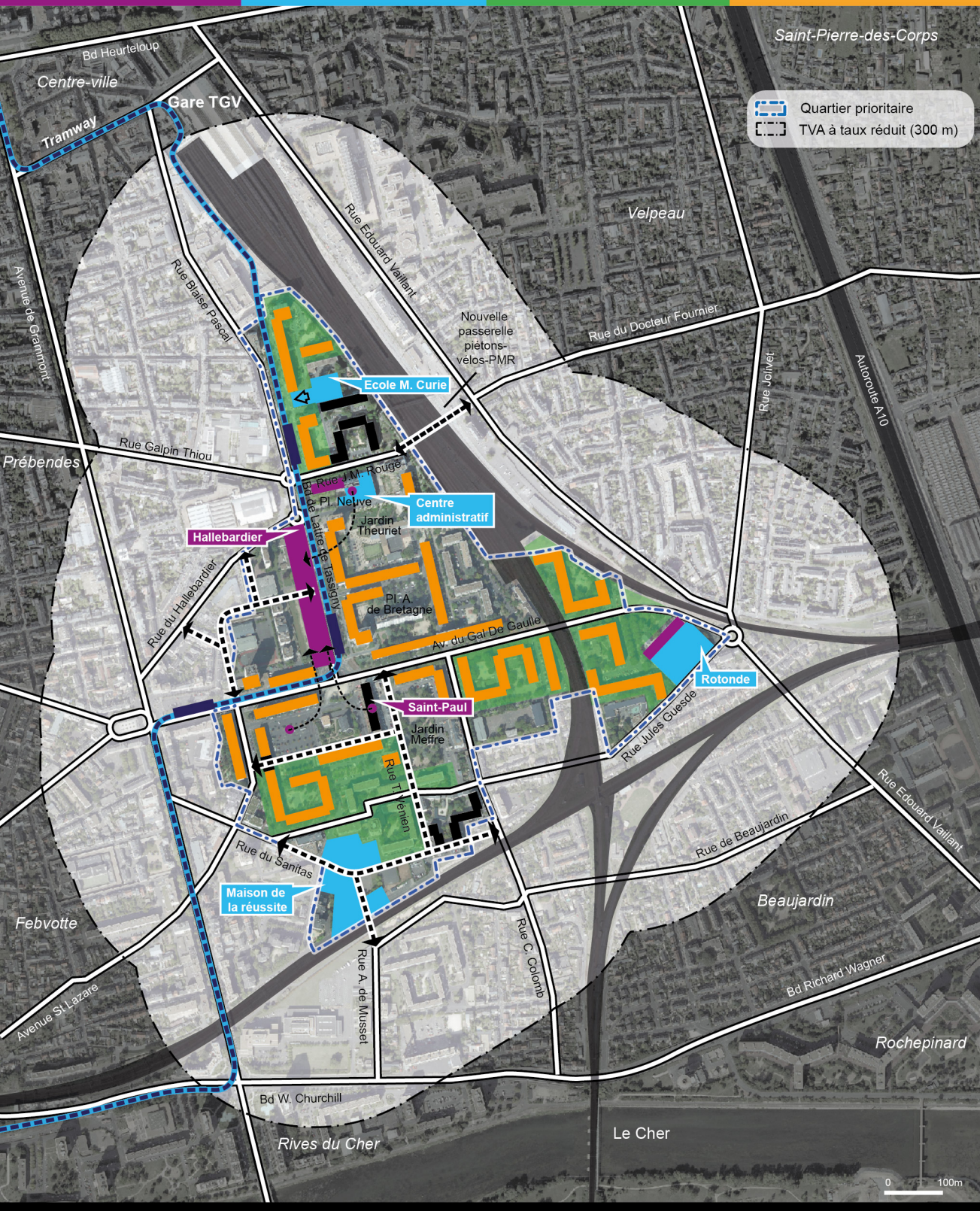
QUARTIER SANITAS (TOURS)

Développer des îlots mixtes (espaces mutables) | **Renforcer l'offre en locaux d'activités** | **Renouveler des îlots HLM vétustes** | **Poursuivre la vente du parc HLM**



QUARTIER SANITAS (TOURS)

Conforter les commerces et services de proximité | **Désenclaver et compléter l'offre d'équipements** | **Requalifier les secteurs non traités par le PRU 1** | **Améliorer et adapter le parc HLM existant**



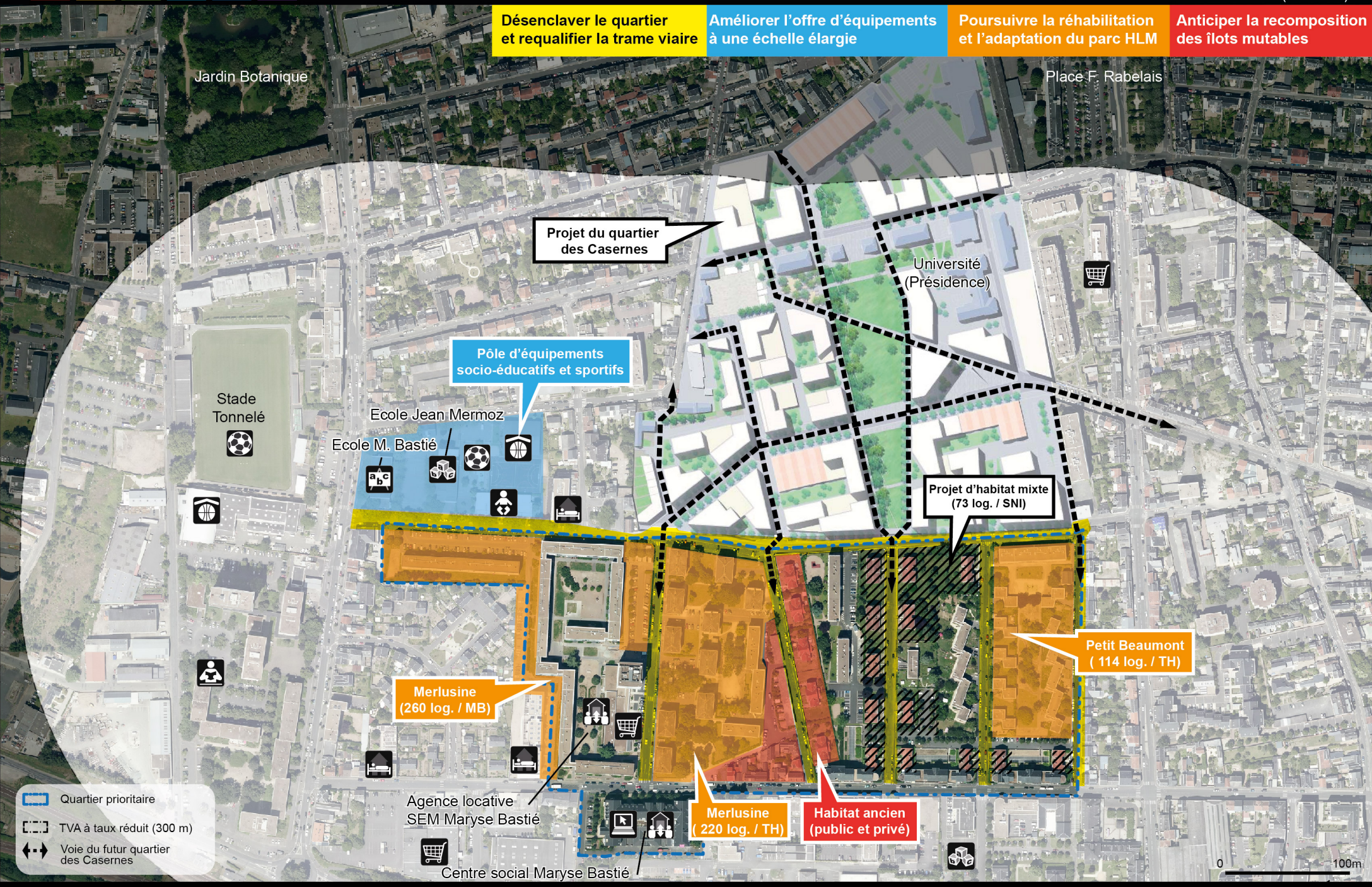
QUARTIER MARYSE-BASTIE (TOURS)

Désenclaver le quartier et requalifier la trame viaire

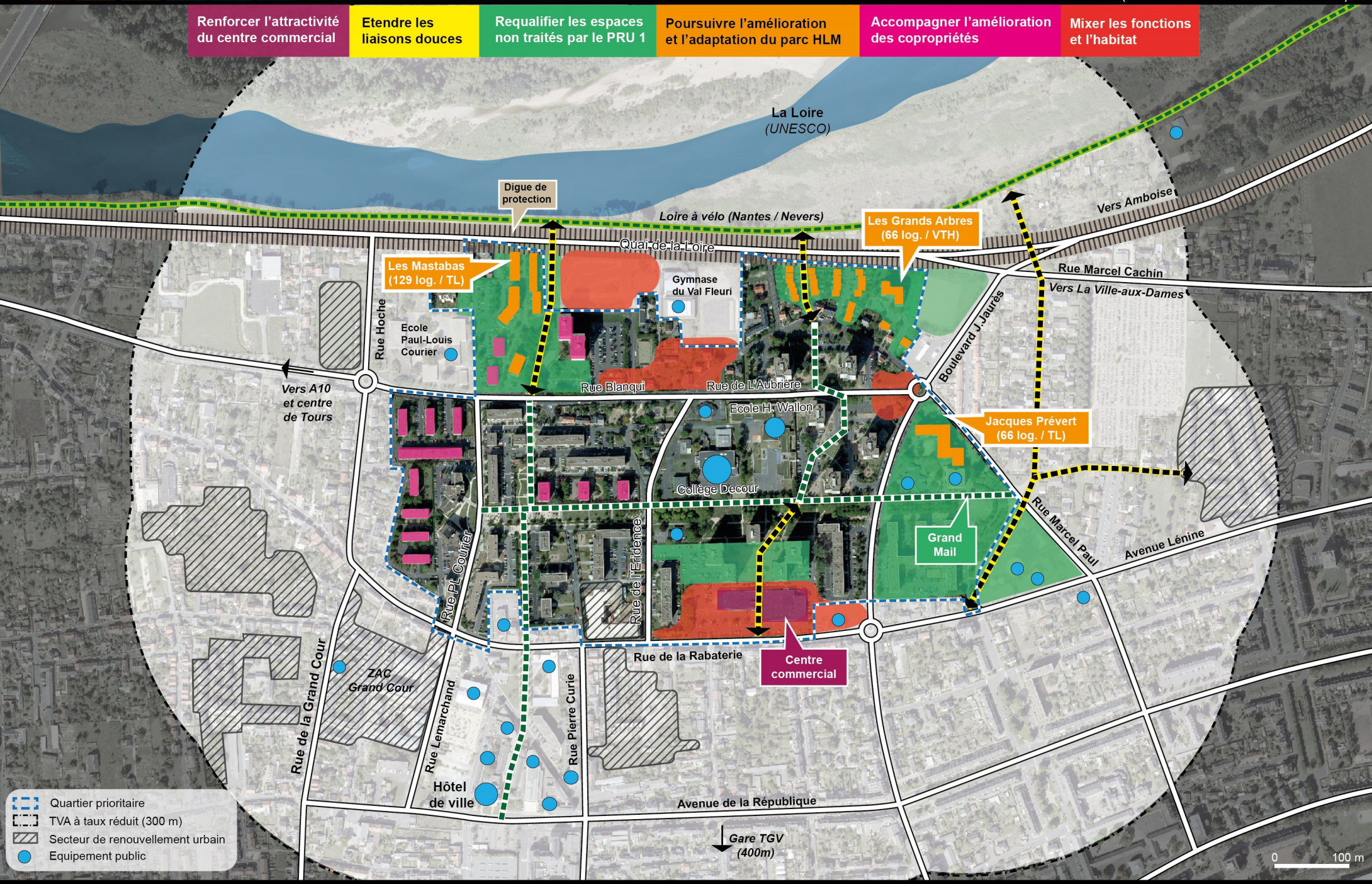
Améliorer l'offre d'équipements à une échelle élargie

Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc HLM

Anticiper la recomposition des îlots mutables



QUARTIER RABATERIE (SAINT-PIERRE-DES-CORPS)



QUARTIER RABIERE (JOUE-LES-TOURS)

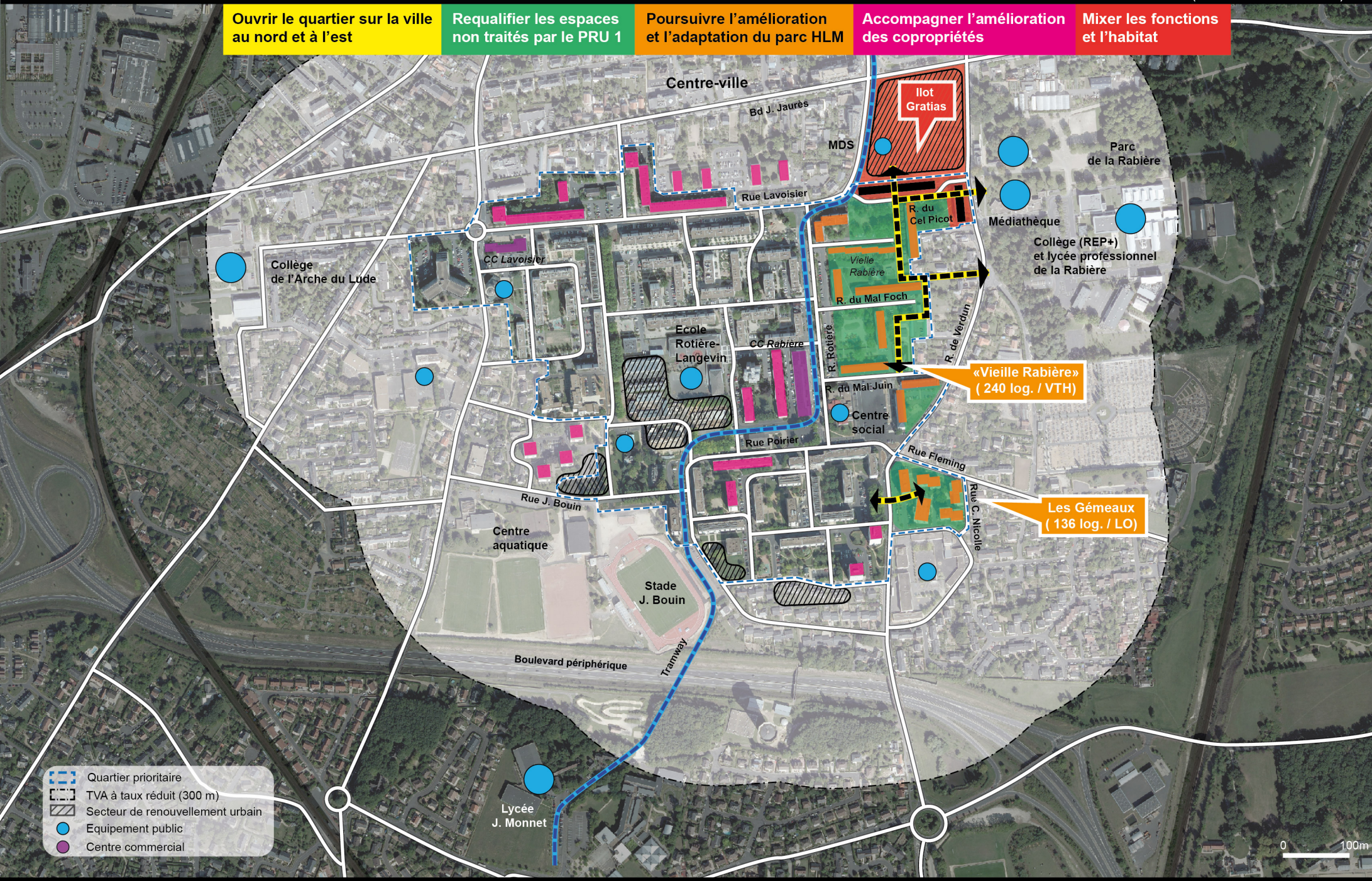
Ouvrir le quartier sur la ville au nord et à l'est

Requalifier les espaces non traités par le PRU 1

Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc HLM

Accompagner l'amélioration des copropriétés

Mixer les fonctions et l'habitat



L'Organigramme de Tour(s)plus

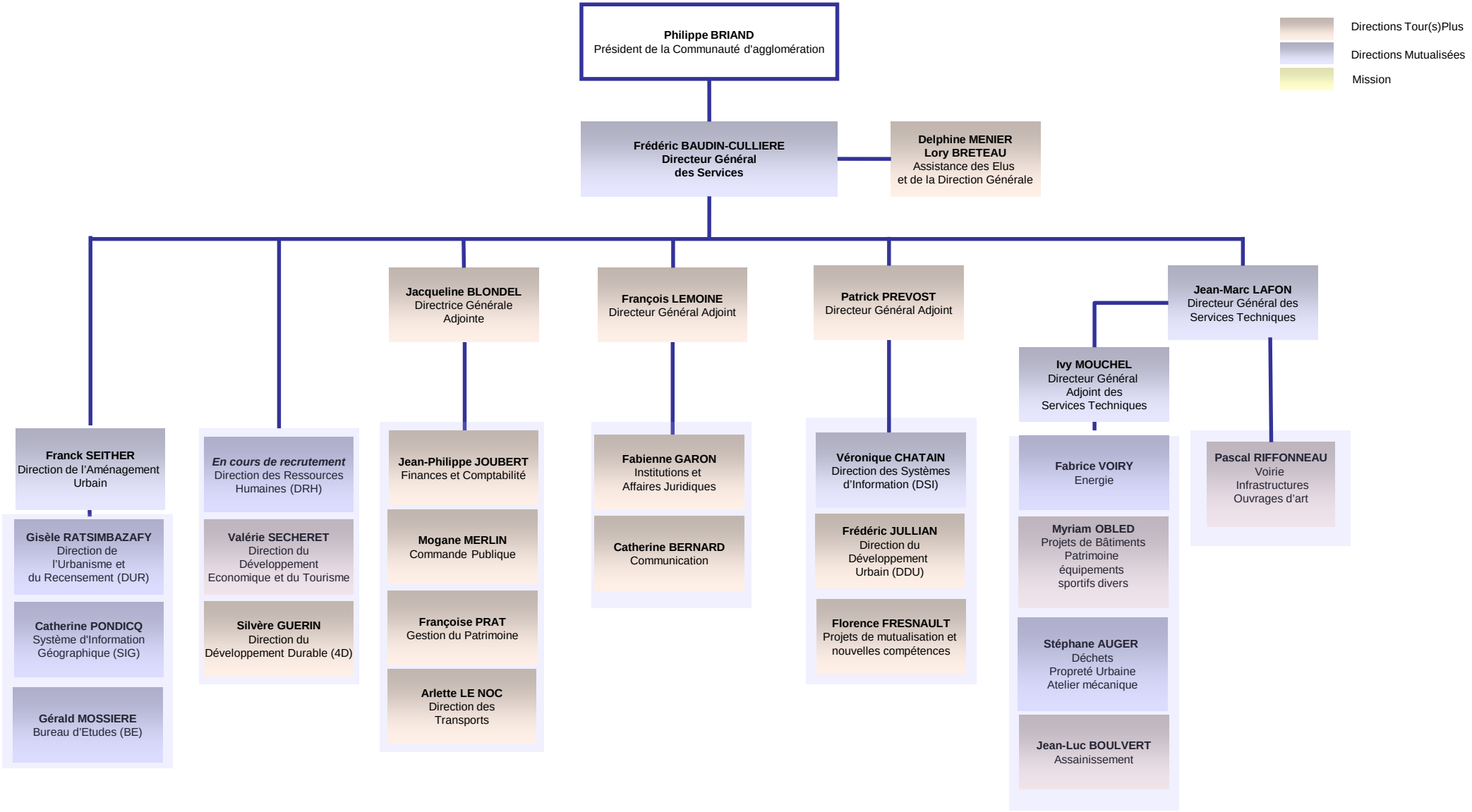


TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 15/03/2016 À 15:54)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

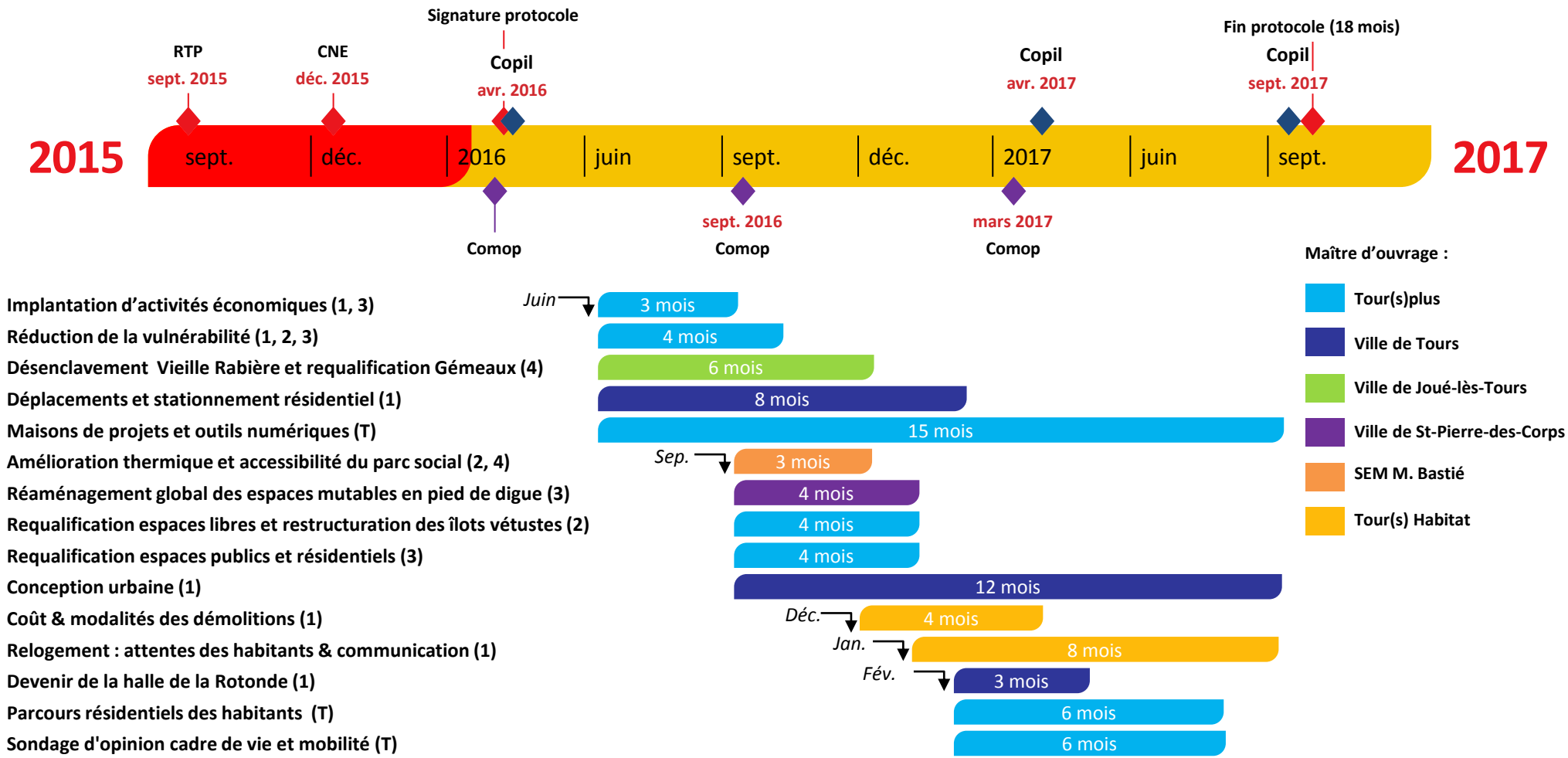
N° PROTOCOLE : 145	LOCALISATION	
ZONE INTERVENTION	INSEE ORSEE COMMUNE	
37261/Agglomération de Tours/QPV national/Sanitas 37122/Joué les Tours/QPV régional/Rabière 37233/Saint-Pierre des Corps/QPV régional/Rabaterie 37261/Agglomération de Tours/QPV régional/Maryse Bastié	QP037009 37261 QP037002 37122 QP037004 37233 QP037010 37261	
PORTEUR DE PROJET		
CA TOURS PLUS		

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono.+ libellé(nature de l'opération, financières/regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono+opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	CONTRIBUTIONS																						PRETS		ECHEANCIER			
		QPV DE RATTACHEMENT(du QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION ° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2						VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL (y compris les prêts)		CDC		EUROPE		ETAT		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt PRU	Pour mémoire Prêt CIL	Demarrage Année	semestre	Durée en semestre	vérif
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
12 CONDUITE DE PROJET																																										
145 QP037009 12 0001 001 Étude de conception urbaine	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/COMMUNE DE TOURS/2137026	200 000,00	20,00%	240 000,00	200 000,00	100 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80 000,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	2	V
145 QP037009 12 0002 001 Mission OPCU	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	10 000,00	20,00%	12 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
145 QP037009 12 0003 001 Déplacements et stationnement public et	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/COMMUNE DE TOURS/2137026	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	7 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
145 QP037009 12 0004 001 Devenir halle Rotonde-Etude de program	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/COMMUNE DE TOURS/2137026	100 000,00	20,00%	120 000,00	100 000,00	25 000,00	25,00%	25 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	50 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
145 QP037002 12 0005 001 Amélioration thermique et accessibilité	NPR	QP037002					0,00	0,00	0,00	37/SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037004 12 0006 001 Réaménagement global espaces mutable	NPR	QP037004					0,00	0,00	0,00	37/COMMUNE DE SAINT PIERRE	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2015	1	1	V
145 QP037009 12 0007 001 Réduction vulnérabilité du patrimoine ur	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	10 000,00	20,00%	12 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037009 12 0008 001 Parcours résidentiels des habitants des	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
145 QP037009 12 0009 001 Maison du projet et outils numériques po	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
145 QP037009 12 0010 001 Poste du Chef de projet urbain à 50 %	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	57 500,00	20,00%	69 000,00	57 500,00	0,00	0,00%	28 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	28 750,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2015	1	3	V
145 QP037009 12 0011 001 Évaluation, sondage opinion et module m	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
145 QP037010 12 0012 001 Requalif.espaces libres et restruct. esp	NPR	QP037010					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	7 500,00	15,00%	7 500,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037004 12 0013 001 Commerces et copro Grand Mail/Espace	NPR	QP037004					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	90 000,00	20,00%	108 000,00	90 000,00	16 500,00	18,33%	19 500,00	21,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	45 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037009 12 0014 001 Identification attentes en relogement et	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/OPH DE TOURS/35124307600	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V
145 QP037009 12 0015 001 Coût et modalités de démolitions	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/OPH DE TOURS/35124307600	30 000,00	20,00%	36 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
145 QP037002 12 0016 001 Désenclavt Vieille Rabière et requalif.	NPR	QP037002					0,00	0,00	0,00	37/COMMUNE DE JOUE LES TOUR	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	21 000,00	35,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	9 000,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037009 12 0017 001 Étude de prog. Implantation locaux d'act	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037004 12 0018 001 Étude de prog. Implantation locaux d'act	NPR	QP037004					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
145 QP037009 12 0019 001 Redynamisation tissu commercial Sanitas	NPN	QP037009					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	12 000,00	16,67%	14 000,00	12 000,00	0,00	0,00%	4 080,00	34,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 960,00	33,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 960,00	33,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2015	1	1	V
145 QP037004 12 0020 001 Redynamisation centre commercial Raba	NPR	QP037004					0,00	0,00	0,00	37/CA TOURS PLUS/2437007540	33 820,00	20,00%	40 584,00	33 820,00	0,00	0,00%	11 498,00	34,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11 161,00	33,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	11 161,00	33,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	1	V
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		923 320,00		1 107 584,00	923 320,00	202 500,00	21,93%	158 328,00	16,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	95 500,00	10,34%	55 121,00	5,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 121,00	1,64%	398 750,00	43,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				923 320,00		1 107 584,00	923 320,00	202 500,00	21,93%	158 328,00	16,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	95 500,00	10,34%	55 121,00	5,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 121,00	1,64%	398 750,00	43,19%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre . 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLANNING DES ETUDES



Territoire concerné : 1 = Sanitas, 2 = Maryse-Bastié, 3 = Rabaterie, 4 = Rabière, T = 4 quartiers NPNRU.

Date de démarrage des études (hors délai de consultation estimé à 3 mois pour celles démarrant en juin 2016 et à 2 mois pour les autres).