



PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Métropole Orléans Métropole

CO-FINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

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

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

SIGNATAIRES

- Etat (préfet du département)
 - ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »
 - Action Logement
 - La Métropole Orléans Métropole (EPCI), désignée ci-après « porteur de projet » ou « l'Agglo »
 - Les communes d'Orléans et de Saint Jean de la Ruelle comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 du présent protocole
 - La Région Centre-Val de Loire
 - La Caisse des Dépôts et Consignations
 - L'Anah (Agence nationale de l'habitat)
 - Les bailleurs sociaux : Les Résidences de l'Orléanais, Pierres & Lumières, LogemLoiret, Immobilière Centre Loire, Vallogis, France Loire
-

Table des matières

PREAMBULE	3
Une expérience de 15 ans au service du renouvellement urbain et des retombées positives des premiers programmes.....	4
Une démarche d'intervention globale au cœur de la stratégie de l'Agglo.....	5
Article 1. Quartiers d'intervention	7
1.1 Les quartiers d'intérêt national objets du présent protocole (quartiers inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :.....	8
1.1.1 Le QPV de l'Argonne.....	8
1.1.2 Le QPV de la Source.....	9
1.2 Un quartier d'intérêt régional objet du présent protocole (quartier prioritaire de la politique de ville non-inscrit dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003) :11	
1.2.1 Le QPV des Chaises.....	11
1.3 L'implication des acteurs locaux est étendue à trois autres sites, non retenus par l'ANRU.....	12
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration	13
2.1 Orientations stratégiques du projet de territoire issu du cadre du contrat de ville.....	13
2.1.1 Le pilier renouvellement urbain du Contrat de ville 2015-2020 de la Métropole Orléans Métropole	13
2.1.2 Les enjeux de l'agglomération et la vocation des quartiers.....	15
2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain par quartier.....	16
2.2.1 Des objectifs fondés sur l'expérience du premier projet pour un élan supplémentaire dans le nouveau projet.....	16
2.2.2 les objectifs par quartier pour répondre aux objectifs incontournables de l'ANRU	17
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration	25
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	27
4.1 Le programme de travail durant le protocole pour les 3 quartiers :.....	27
4.1.1 Axe habitat et logement.....	27
4.1.2 Axe activités commerciales, économiques et emploi.....	28
4.1.3 Axe aménagement public	28
4.1.4 Axe financier et élaboration du planning.....	28
4.1.5 Axe concertation.....	28
4.2 Le programme de travail durant la phase protocole pour les quartiers de L'Argonne et de la Source	28
4.2.1 Axe habitat et logement.....	28
4.2.2 Axe activités commerciales, économiques et emploi	28
4.2.3 Axe aménagement public.....	29
4.2.4 Axe financier et procédure	29
4.2.5 Axe concertation :.....	29
4.2.6 Autres.....	29
4.3 Le programme de travail durant la phase protocole pour le quartier des Chaises.....	29
4.3.1 Axe « activités commerciales, économiques et services publics ».....	29
4.3.2 Axe « trame viaire ».....	29
4.3.3 Axe « patrimoine du bailleur ».....	29
4.3.4 Axe « activités commerciales, économiques et services publics ».....	30
4.3.5 Axe « trame viaire et/dont liaison avec le quartier d'Alleville ».....	30
4.4 Le descriptif des études inscrites au protocole.....	31
Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	31

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	32
6.1 Organisation prévue dans le cadre du Contrat de Ville :	32
6.1.1 La poursuite de la concertation déjà engagée par Orléans sur ses 2 quartiers	32
6.1.2 La concertation à Saint-Jean-de-la-Ruelle pour le quartier des Chaises :	32
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	33
Article 8. Gouvernance et conduite de projet	35
8.1 Le pilotage stratégique	35
8.2 La conduite de projet	35
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	38
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail	38
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	38
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail	40
9.3 Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail	41
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	42
9.5 Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	43
Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	43
Article 11. Durée du protocole de préfiguration	43
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU	44
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	44
13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL - Action Logement	44
13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	44
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	44
13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU	44
13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah	45
13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	45
13.3.4 Le financement des opérations par la Région Centre Val de Loire	45
13.3.5 Le financement des opérations par d'autres partenaires	45
13.4 Contrôle et audits	45
13.5 Conséquences du non-respect des engagements	45
13.6 Clause de renégociation du protocole	46
13.7 Traitement des litiges	46
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	46
Annexes	50

PREAMBULE

La Métropole Orléans Métropole (l'Agglo) regroupe aujourd'hui 22 communes représentant 5% de la superficie du département du Loiret, elle rassemble 273 878 habitants (soit 41% des habitants du département).

Orléans est la capitale de la région Centre – Val de Loire, fonction lui ayant permis de se doter d'équipements structurants, de développer une politique économique dynamique et d'accueillir les sièges d'importants centres de décision.

L'Agglo compte de nombreux atouts :

- *Une situation géographique privilégiée, dans le sud du bassin parisien ;*
- *Un patrimoine culturel et naturel sur les bords du dernier fleuve sauvage d'Europe et aux portes des châteaux de la Loire ;*
- *Un tissu économique diversifié ainsi que des nœuds et des réseaux de communication performants.*

Ces atouts lui permettent d'avoir l'un des taux de croissance démographique les plus dynamiques par rapport aux autres agglomérations de taille comparable au niveau national.

L'Agglo compte aujourd'hui **10 quartiers prioritaires de la politique de la ville**. Trois de ces quartiers sont éligibles au NPNRU du fait notamment de dysfonctionnements urbains et sociaux importants.

Le quartier de **l'Argonne** à Orléans, classé d'intérêt national, se situe **dans le secteur en développement du Nord Est de la Ville à 1,7 km du centre-ville**

- Le quartier de **la Source** à Orléans, classé d'intérêt national (à 10 km du centre-ville), **se situe au cœur du grand quartier de la Source, pôle structurant du sud de l'Agglo**
- Le quartier des **Chaises** à Saint-Jean-de-la-Ruelle, classé d'intérêt régional, est situé à 4 km du centre-ville d'Orléans : **en limite de l'urbanisation dense du cœur métropolitain, il ouvre sur le développement futur du quart nord-ouest de l'agglomération.**

Les acteurs locaux de l'agglomération orléanaise sont **engagés depuis de nombreuses années dans des projets de renouvellement urbain** qui, tout à la fois, réinventent et façonnent le cadre de vie des habitants, mais qui, également, stimulent l'attractivité du territoire.

Aujourd'hui, par ce protocole, l'ensemble des partenaires réaffirme la nécessité de **poursuivre et de conforter les transformations déjà engagées dans une démarche d'intervention globale.**

Une expérience de 15 ans au service du renouvellement urbain et des retombées positives des premiers programmes

Lors de la phase de diagnostic du contrat de ville, les partenaires ont été **unanimes à affirmer que les projets de renouvellement urbain avaient transformé la configuration des secteurs traités grâce aux actions transversales engagées** :

- une **ouverture physique** des quartiers, une clarification et amélioration significative des espaces publics (voies de désenclavement créées et ligne de tram qui dessert maintenant les 3 quartiers (la Source ; l'Argonne, les Salmoneries) : importance de l'effet tramway) ;
- une **mixité sociale** amorcée sur 4 des 7 quartiers avec le développement d'une offre locative en PLS, d'une offre locative tournée vers les étudiants et d'une offre d'accession à la propriété ;
- **Une intervention sur les copropriétés privées** dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la Prairie, 299 logements,
- une **diversification fonctionnelle** engagée avec la construction de nouveaux équipements dont le rayonnement dépasse largement le quartier (maison de santé, médiathèque, maison pour tous, équipement sportif et culturel, etc.) et un travail sur le maintien et le renforcement des commerces (requalification du centre commercial Marie Stuart, aménagement de la place du marché à l'Argonne, requalification du centre commercial 2002 à la Source, installation de commerces en rez-de-chaussée) ;
- **des espaces extérieurs de qualité conçus en concertation avec les habitants (réunions publiques, ateliers de concertation)** : résidentialisation quasi systématique des collectifs, création de parcs (jardin de la renaissance à la source, Jardin enchanté d'Alice à l'Argonne...) ;
- **Pour 4 des 7 sites renouvelés : des taux de vacance revenus** dans la moyenne d'agglomération; ce sont autant de secteurs qui participent à la dynamique intercommunale ;
- **Des expériences participatives** qui redynamisent la vie associative et permettent une appropriation du quartier par ses habitants (exemple du jardin partagé à La Source) ;
- **Des facteurs de réussites identifiés : l'accompagnement au relogement**, les expériences participatives, la qualité environnementale (notamment pour La Source), le rythme opérationnel soutenu et régulier, la qualité de l'entretien.
- La mise en place **d'actions de GUP** sur les trois quartiers, en concertation avec l'ensemble des partenaires.

Ce résultat a été possible grâce à la conjonction des éléments suivants :

- Une **volonté politique forte** tant au niveau des porteurs de projet (communes et bailleurs dont majoritairement l'OPH Résidences de l'Orléanais), que de l'Agglo et poursuivie dans le cadre de la nouvelle organisation Ville Agglo. En plus de son soutien financier direct aux programmes, l'EPCI a non seulement mobilisé la Région et l'Europe, mais a également apporté son financement aux Résidences de l'Orléanais dans le cadre de sa convention CGLLS. Ainsi, sur les 10 dernières années, les partenaires ont mobilisé

plus de 344 millions d'euros à la mise en œuvre des programmes de renouvellement urbain sur l'agglomération d'Orléans.

- Une mobilisation de tous les partenaires grâce à un **travail en synergie depuis le début des années 2000** et le pilotage par l'intercommunalité du contrat de ville 2000-2006 puis du CUCS 2007-2014.
- La mise en place d'**équipes dédiées** au niveau des collectivités, des bailleurs concernés et des services de l'Etat afin de mettre en œuvre des programmes d'envergure dans des délais resserrés. Cette organisation est aujourd'hui renforcée par la mutualisation à l'œuvre entre la Ville d'Orléans et l'Agglo
- Une **mobilisation massive des financeurs (l'ANRU, la Région, l'Agglo, les bailleurs, les communes, la CDC)**. A titre d'exemple, les 3 programmes ANRU de La Source de l'Argonne (Orléans) et des Salmoneries (Saint-Jean-de-la-Ruelle) ont mobilisé plus de 344 M€ en l'espace de 10 ans.
- Une **approche résolument tournée vers les habitants, placés au cœur** de la stratégie et de la réalisation des opérations de rénovation urbaine. L'action publique s'est attachée, à la fois à répondre aux besoins exprimés, mais aussi à garantir l'appropriation optimale de la compréhension des projets.

Une démarche d'intervention globale au cœur de la stratégie de l'Agglo

Le projet d'agglomération 2014-2020 stipule que: « Notre projet de territoire doit porter une ambition forte et concourir à renforcer l'attractivité par le développement économique créateur de richesses tout en préservant la qualité de vie de nos habitants. »

Le document prévoit notamment «la requalification de l'offre existante et le rééquilibrage de l'offre sur le territoire» en accompagnant les projets en renouvellement urbain. En outre, ce document structurant est ponctué de références aux enjeux des quartiers prioritaires et notamment ceux en renouvellement urbain :

- *agir en direct pour l'emploi,*
- *étudier les ajustements de desserte sur le réseau bus et tram, renforcer les liens urbanisation / transport,*
- *mettre en place des dispositifs de collecte différenciés (colonnes enterrées) en veillant à limiter les déploiements associés aux réhabilitations ou créations de quartiers et à privilégier les requalifications d'espaces publics engagés par les communes (flux verre principalement),*
- *mettre en place des collectes spécifiques dans leurs modalités sur certains flux pour mieux répondre aux besoins : [...], encombrants sur appel (réemploi)...*

Le **contrat de ville 2015-2020 de l'Agglo** confère un rôle central au renouvellement urbain en affirmant : "Le Contrat de Ville 2015-2020 vise à réduire les inégalités sociales et territoriales à travers le traitement de l'attractivité des quartiers. Ce gain d'attractivité passe par la valorisation et la rénovation des espaces publics et privés, la mobilité, afin d'offrir un environnement de qualité aux habitants".

Par ailleurs, le contrat de ville positionne le pilier renouvellement urbain comme un support pour la mise en œuvre d'actions des autres piliers (l'insertion professionnelle par le biais du recours aux clauses d'insertion des marchés, l'attractivité économique des quartiers par le biais de la mise sur le marché d'espaces dédiés aux micro-entreprises, le soutien du vivre ensemble du pilier citoyenneté et valeurs de la République en développant la mixité sous toutes ses formes, etc.).

Les orientations du **PLH3 2016-2021 de l'Agglo** guideront l'élaboration des projets de renouvellement urbain tandis que ses actions détermineront leur réussite. Ainsi, les trois orientations insistent sur l'enjeu de qualité urbaine et de lutte contre les ségrégations sociales et spatiales. Les interventions dans les quartiers visent à :

- la restauration d'une image attractive du quartier en réaffirmant sa vocation urbaine et sociale et en favorisant la requalification du parc privé ancien dégradé, inadapté et énergivore (faisant ainsi notamment écho aux problématiques que le projet de La Source, et dans une moindre mesure le projet de l'Argonne, devront traiter).
- au rétablissement d'une mixité sociale et fonctionnelle en poursuivant la diversification des logements et au maintien des activités économiques.

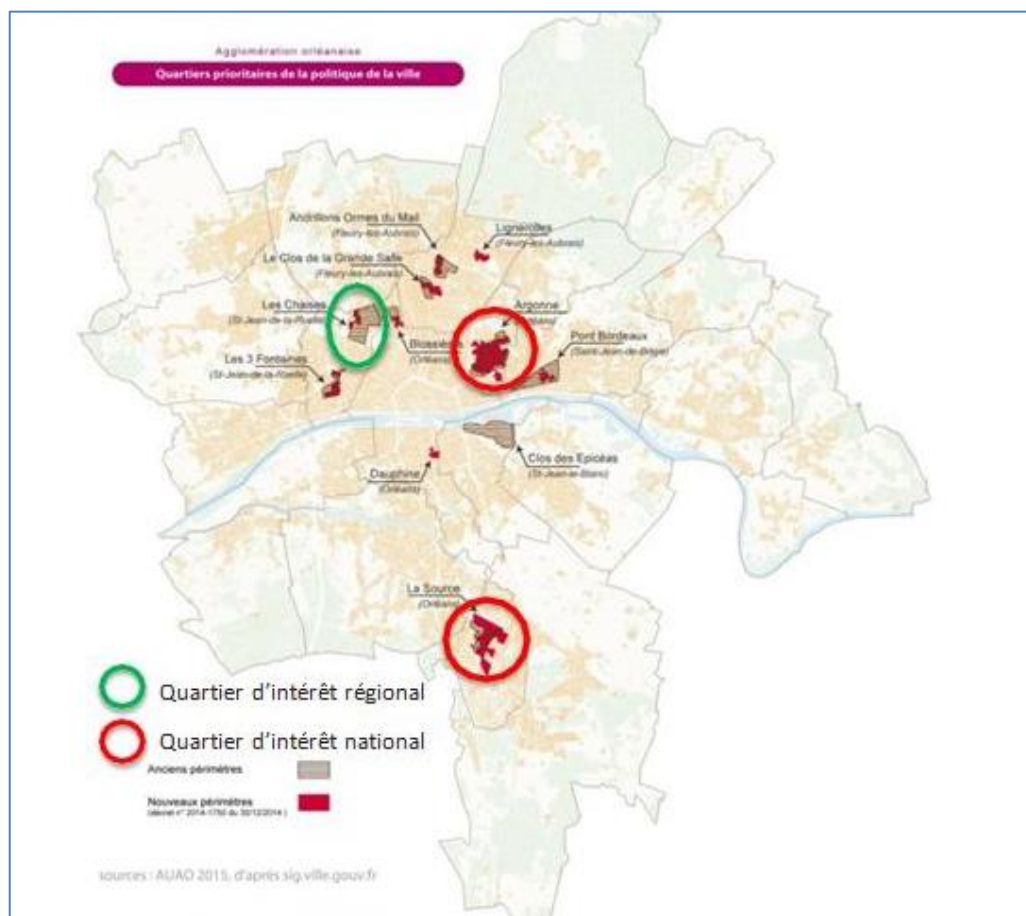
Le diagnostic mené dans le cadre de la révision du **SCOT de l'Agglo** identifie des enjeux dont certains concernent directement les quartiers prioritaires en renouvellement urbain (le document questionne le modèle de l'urbanisation extensive, relève les contraintes légales en termes d'implantation et incite à s'interroger sur les possibilités de renouvellement urbain). Ce nouveau programme de renouvellement urbain constitue **l'opportunité de renouveler l'ambition d'aménagement et de transformation de ces quartiers** afin d'en **renforcer davantage l'attractivité et d'améliorer durablement les conditions de vie de leurs habitants**. Il s'agit, de fait, d'activer l'ensemble des leviers nécessaires pour valoriser leurs potentialités et leurs atouts et permettre leur intégration au reste du territoire et à sa dynamique de développement.

Par ailleurs, l'approche intercommunale de certaines thématiques est réaffirmée :

- **Appréhender les relogements dans une logique multi-partenariale et intercommunale,**
- **Répartir de façon équilibrée les logements reconstruits,**
- **Aborder les différents enjeux des quartiers,** de la prévention de la délinquance à l'accès à l'emploi en passant par la réussite éducative ou encore le vivre-ensemble **pour réduire les inégalités et dysfonctionnements présents sur ces quartiers.**

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 10 novembre 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

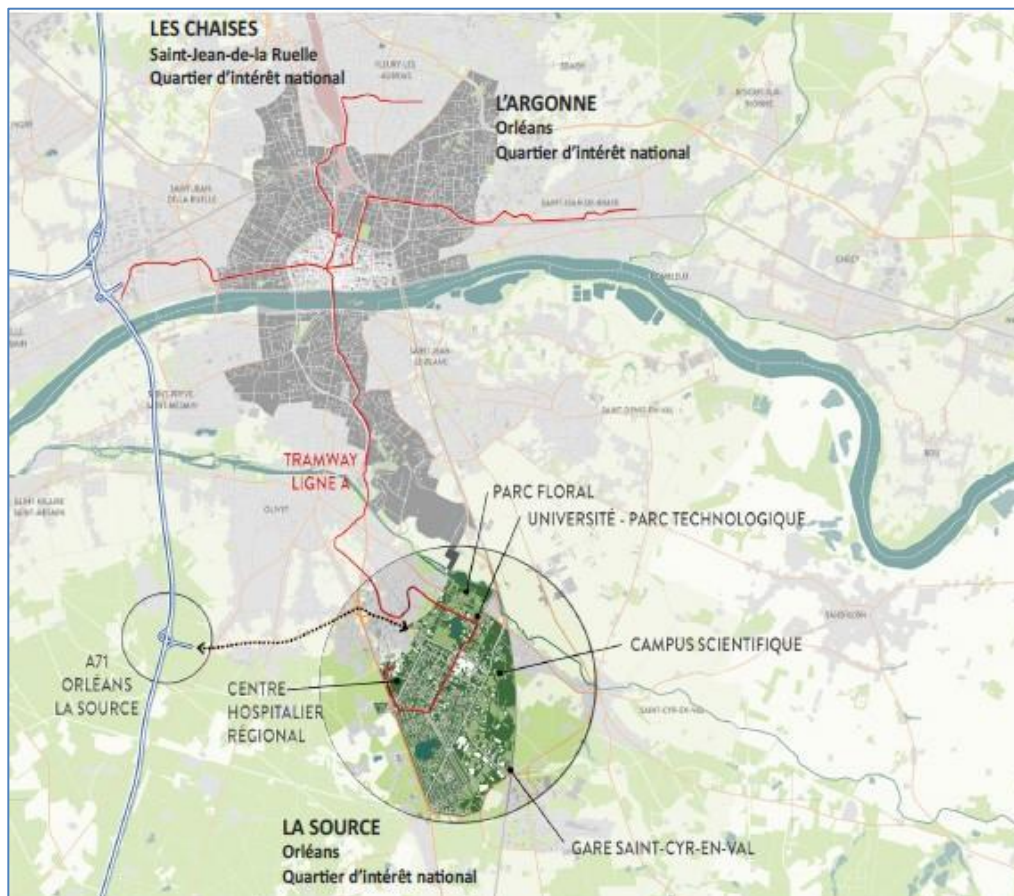
Article 1. Quartiers d'intervention



La géographie prioritaire définie par l'Etat concerne désormais dix quartiers répartis sur quatre communes, qui rassemblent 31 498 habitants (source INSEE 2012) soit 11,5% de la population de la Communauté d'Agglomération. Les quartiers se trouvent tous en tissu urbain dense dans des communes de plus de 15 000 habitants. Parmi ces 10 quartiers, 8 figuraient déjà dans la géographie prioritaire du CUCS 2007-2014 qui comptait 9 quartiers.

3 de ces 10 quartiers font l'objet du présent protocole. Ils représentent plus de 7% de la population de l'agglomération. Les données les concernant indiquent clairement qu'ils concentrent des problématiques socioéconomiques prégnantes et qu'ils souffrent d'un manque d'attractivité.

Ces 3 quartiers d'intervention au titre du NPNRU se répartissent en 2 quartiers d'intérêt national et en 1 quartier d'intérêt régional.



Le QPV de la Source se situe dans le secteur élargi dénommé “la Source” qui représente l’un des six secteurs de la Ville d’Orléans. Ce secteur est limitrophe aux communes d’Olivet, d’Ardon et de Saint-Cyr-en-Val. Il est, par ailleurs, situé à l’intersection de la Sologne et du Val de Loire.

Le quartier élargi, d’une superficie de 760 hectares, comprend 21 500 habitants (20% des Orléanais), dont environ 13 000 étudiants qui étudient sur le campus universitaire, mais une minorité qui résident sur le secteur prioritaire.

Si seule une partie du secteur d’habitat social a été classée en ZUS et a fait l’objet d’une convention avec l’ANRU en 2004, la nouvelle géographie prioritaire a étendu le périmètre et compte désormais 68 hectares et 10 000 habitants.

Grâce à la signature de la convention ANRU, la requalification du quartier a été majeure. Elle a donné lieu à des investissements lourds, très significatifs (nouveaux équipements à large rayonnement, requalification des espaces publics, diversification de l’offre de logements, rénovation thermique des logements et résidentialisation) qui ont réactivé l’attractivité du quartier.

Un quartier à l’environnement attractif

Le secteur de l’ancienne ZUS objet du PRU1 a été construit dans les années 60. Hétérogène en matière d’habitat, de fonctions et de densités de bâtis, le quartier élargi de la Source est composé d’entités relativement séparées, issues du modèle urbain des années 60, qui évoluent aujourd’hui encore de manière autonome, ce qui cloisonne fortement le quartier : l’université, le pôle de recherche (CNRS, BRGM), le quartier d’habitat social, les pavillons, le CHRO les zones d’activités et la proximité du projet Agreeen Tech Valley (Agriculture 3.0).

Ces proximités constituent, pour autant, un levier favorable pour développer l’attractivité du quartier.

Un quartier présentant des fragilités socioéconomiques qui perdurent et se concentrent sur des secteurs non traités par le GPV

Si le programme de rénovation urbaine a généré des effets très positifs incontestables sur les secteurs traités, il est nécessaire de poursuivre les efforts afin de renforcer l’attractivité durable du quartier et l’intégrer dans le droit commun. Aussi, la transformation d’image passe notamment, par un traitement de l’attractivité résidentielle des entités limitrophes et par l’organisation de liaisons plus affirmées avec les différents secteurs (recherche / activités / habitat résidentiel / habitat social).

En termes de fonctionnement social, le décrochage social des secteurs non compris dans l’ancienne géographie prioritaire (ZUS) s’accroît en comparaison des secteurs des pavillons, de l’Université et des îlots GPV :

- un quartier élargi à trois vitesses : pavillons et Université, îlots GPV et hors GPV ;
- des revenus qui progressent deux fois moins vite que la moyenne orléanaise ;
- une paupérisation du secteur dalle et des îlots hors GPV qui s’accroît ;
- une baisse du taux de chômage dans le périmètre GPV mais qui continue à augmenter à l’échelle du quartier ;
- un marché immobilier privé qui se diffracte entre nouveaux logements attractifs (privés ou sociaux) et copropriétés anciennes.

- une **offre de logements au rapport qualité/prix intéressant mais non adaptée aux attentes de la clientèle** : manque d'isolation thermique et phonique, patrimoine tout électrique;
- un **centre commercial à l'attractivité réduite, tournant le dos à la rue** ;
- un **quartier bordé à l'ouest par la rocade de l'agglomération**, rocade qui constitue une frontière matérielle et symbolique, et qui n'est pas le levier attendu de mobilité et de connexion avec les autres pôles d'attractivité de l'agglomération.

Un quartier au cœur de la chaîne du développement urbain local :

- une zone d'habitat dense bien située dans le quart nord-ouest, à proximité d'espaces aux caractéristiques diverses (anciens terrains agricoles, espaces boisés, zones d'activité existantes et futures, habitat dense, et emprises d'habitat pavillonnaire existantes et futures) ;
- un quartier bordé et desservi par la rocade, au droit de la future voie de liaison est-ouest reliant le futur quartier Interrives, l'éco-quartier des Groues, la ZAC Alleville, et la ZA Pôle 45 ;
- l'aménagement en parallèle de deux sites voisins : le futur quartier voisin d'Alleville, ZAC mixte de 22 hectares (360 logements sur 13 hectares, 2 hectares destinés aux activités économiques, 2,5 hectares destinées aux équipements sportifs, 3 hectares destinés à une plaine de loisirs et 1,5 hectares réservés aux bassins d'eaux pluviales), ainsi que le projet d'éco quartier de 40 hectares en proximité quasi immédiate au sud-est.

Les principaux éléments stratégiques :

Le quartier des Chaises a fait l'objet d'une étude économique et urbaine portée par l'agglomération au cours du premier semestre 2015. Elle a permis de conclure que si le quartier est soumis à un risque de déclassement plus important encore qu'aujourd'hui du fait de l'ouverture à l'urbanisation de sites avoisinants, il peut devenir un pôle de proximité grâce aux infrastructures et équipements présents et futurs. Cette hypothèse nécessite qu'un important programme urbain soit réalisé pour remédier aux dysfonctionnements actuels et développer l'attractivité du site.

L'attente des habitants est forte en matière de qualité de vie dans les logements et de mixité. La revalorisation du patrimoine ne doit être conçue que concomitante à la restructuration du centre commercial.

1.3 L'implication des acteurs locaux est étendue à trois autres sites, non retenus par l'ANRU

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale a permis à l'ex quartier de La Rosette à Saint Jean le Blanc de sortir aujourd'hui de la géographie prioritaire grâce à la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain de près de 15 millions d'euros par un bailleur (la SA HLM Vallogis) soutenu par l'Agglo, l'Etat délégué, la Région et la commune. Le quartier est aujourd'hui considéré comme un quartier de veille active.

Dans une même dynamique, le quartier du Clos de la Grande Salle (patrimoine des Résidences de l'Orléanais) à Fleury les Aubrais (anciennement quartier de catégorie 2 du CUCS) a été transformé grâce à un projet d'ampleur de 10 millions d'euros (bailleur, Agglo, Etat délégué, Région, commune, FEDER, CAF). Même si l'attractivité du secteur traité a été retrouvée (avec un taux de vacance ordinaire), le quartier, avec un périmètre élargi au quartier de Villevaude avec le patrimoine d'ICF qui nécessitent qu'une réflexion soit menée sur son évolution urbaine.

Enfin, **le quartier Dauphine à Orléans**, désormais retenu dans la géographie prioritaire, fait l'objet d'un programme global de restructuration urbaine dans le cadre d'un protocole signé

avec France Loire. Le programme de travaux comprend la requalification des espaces publics (voiries, jardins...), la résidentialisation des bâtiments, la création d'un équipement sportif, la reconstruction d'un groupe scolaire et la création des voies de désenclavement à court et moyen terme.

En dehors des quartiers éligibles NPNRU, le Contrat de ville 2015-2020 se fixe comme objectif d'étudier les besoins de nouvelles opérations urbaines qui permettraient d'améliorer le cadre de vie et/ou d'améliorer la lisibilité des espaces urbains. Sont notamment particulièrement concernés, pour être cités dans le Contrat de Ville, les 3 quartiers de la géographie prioritaire de Fleury-les-Aubrais : le clos de la Grande Salle au-delà du secteur initial traité pendant le CUCS 2007-2014, les Andrillons Ormes du mail ainsi que le quartier de Lignerolles.

Enfin, le Contrat de Ville 2015-2020 prévoit des **indicateurs permettant de détecter la nécessité de mener d'autres études urbaines** au moment de son bilan à mi-parcours.

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

2.1 Orientations stratégiques du projet de territoire issu du cadre du contrat de ville

2.1.1 Le pilier renouvellement urbain du Contrat de ville 2015-2020 de la Métropole Orléans Métropole

Il se décline en 3 enjeux stratégiques, eux-mêmes déclinés en 12 objectifs :

1^{er} enjeu stratégique : Poursuivre la transformation physique des quartiers en intégrant une approche environnementale (énergies renouvelables, biodiversité, performances énergétiques)

Ce premier enjeu nécessite de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- finaliser les opérations de renouvellement urbain ;
- étudier les besoins de nouvelles opérations urbaines pour améliorer le cadre de vie et/ou la lisibilité des espaces urbains ;
- améliorer la performance thermique du parc public et du parc privé dans les quartiers et en lisière des quartiers de l'ensemble de la géographie prioritaire tout en portant une attention particulière sur l'impact de ces travaux sur les loyers ;
- associer le plus possible les habitants à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain.

2^{ème} enjeu stratégique : Poursuivre les objectifs de mixité et d'ouverture des quartiers

- rechercher un nouvel équilibre social ;
- diversifier l'offre de logement ;
- assurer le maintien d'une mixité fonctionnelle ;
- favoriser la mobilité depuis, vers et dans les quartiers au profit des habitants.

3^{ème} enjeu stratégique : Assurer le bon fonctionnement des quartiers au quotidien

- sécuriser l'espace public ;
- améliorer la gestion quotidienne des espaces ;
- proposer des solutions durables pour la gestion des déchets ;
- rendre les habitants acteurs de la préservation de leur cadre de vie.

Parmi ces 12 objectifs, 8 concernent les 3 quartiers et ont vocation à être contractualisés avec l'ANRU :

Améliorer la performance énergétique des logements parc social et parc privé

L'âge des parcs immobiliers dans ces quartiers et parfois leurs modes de chauffage exposent leurs occupants à une hausse de charge incompatible avec leurs niveaux de ressource. Cette problématique est une constante pour les 3 quartiers objets du présent protocole. **L'amélioration de la performance énergétique du parc public et privé** a donc vocation à être contractualisée avec l'ANRU.

Maintenir la mixité fonctionnelle au sein des quartiers (pointé comme l'un des objectifs du contrat de ville) est également une ambition partagée par les partenaires pour les 3 quartiers. Chacun d'eux a la chance de comporter des commerces et/ou des équipements à proximité et d'être dans une situation de centralité. Pour y parvenir, une intervention urbaine est nécessaire. Le traitement de ces problématiques (restructuration de centres commerciaux et de leurs espaces ainsi que l'accès à un certain nombre d'équipements publics) a vocation à être contractualisé dans le cadre du NPNRU.

Faciliter la mobilité interne et externe des quartiers. A ce titre, les partenaires du contrat de ville prévoient de la réorganiser dans une vision prospective, anticipant aussi le développement de nouveaux quartiers à proximité. C'est en particulier les aspects à traiter pour les quartiers des Chaises et de La Source, insuffisamment connectés avec leurs environnements proches en développement ; tandis que certains des secteurs de l'Argonne fonctionnent encore en clos ; cet objectif de mobilité a vocation à être contractualisé dans le cadre du NPNRU

Pour ces trois premiers objectifs (performance énergétique, mobilité et mixité fonctionnelle), l'excellence sera recherchée dans les deux domaines suivants : la qualité environnementale et la stimulation de l'activité économique au bénéfice des habitants et de l'attractivité du quartier.

Par ailleurs, chacun des 3 quartiers est confronté à une problématique d'**équilibre social** qui nécessite des réponses transversales et multiples, qui n'auront pas toutes vocation à être contractualisées avec l'ANRU.

Ainsi, dans le cadre de la loi ALUR et de l'article 8 de la loi LAMY, l'agglomération s'est engagée dans la constitution d'une conférence intercommunale du logement au sein de laquelle seront définies et mises en œuvre la convention d'équilibre territorial et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur.

La contractualisation avec l'ANRU permettra de mettre en œuvre dans les projets urbains cet équilibre social en diversifiant l'offre de logements sur les 3 quartiers, en diminuant la concentration de logements sociaux (démolition) et en assurant une répartition plus juste du logement social au sein de l'Agglomération, selon les besoins évalués lors du PLH3.

Enfin, comme l'indique le contrat de ville, même si des efforts considérables sont réalisés au quotidien par les acteurs en matière de gestion urbaine de proximité sur chacun des secteurs objet du protocole, force est de constater qu'en l'absence d'un certain nombre d'interventions urbaines, le développement économique et social de ces quartiers ne pourra être durablement garanti. Aussi, les projets de renouvellement urbain, qui seront présentés à l'ANRU, viseront à **sécuriser l'espace public, améliorer la gestion quotidienne des espaces et proposer des solutions durables pour la gestion des déchets**, dans le cadre des conventions GUP, à l'échelle des quartiers.

De manière générale, les acteurs locaux accordent une grande importance à ce que les quartiers de la géographie prioritaire soient inclus dans la stratégie de développement de l'agglomération de manière d'autant plus forte que, chaque quartier objet du présent protocole se situe en proximité d'un secteur de développement de l'agglomération.

Ainsi, le quartier de la Source pourrait être positionné comme le pôle sud de développement de l'Agglo, l'Argonne, à proximité du centre de l'Agglomération, se situera au cœur d'un secteur en mutation (quartier du clos de la pointe au Nord, proximité centre-ville...), tandis que les Chaises avec deux secteurs proches en devenir, pourrait être un lieu de centralité tant au niveau des services, que des équipements et des commerces.

Par ailleurs, le PLH3 de l'Agglo doit notamment permettre de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire intercommunal. En les rendant de nouveau attractifs, le NPNRU pour les 3 quartiers objets du présent protocole doit leur permettre d'être pleinement intégrés à cette stratégie territoriale.

2.1.2 Les enjeux de l'agglomération et la vocation des quartiers

Les enjeux d'agglomération pour les 3 quartiers objet du présent rapport renvoient tous à la stratégie de l'habitat telle qu'elle a été définie dans le cadre du PLH3.

- revaloriser les espaces dépréciés pour réduire la tension du marché locatif social ;
- produire des logements au sein de l'agglomération pour tonifier le cœur de l'aire urbaine.

Au regard des défis à relever (tension locative, solde migratoire négatif, nécessité de développer un urbanisme moins consommateur d'espace), les acteurs locaux par leur action, veulent réintégrer les quartiers prioritaires dans la chaîne de l'habitat local.

Pour cela, les partenaires locaux ont initié une étude urbaine sur chacun des 3 quartiers en 2014 et 2015 pour déterminer les potentialités des 3 quartiers objet du protocole et affiner leurs vocations. Ces travaux permettent aujourd'hui d'affirmer les vocations suivantes en cohérence avec les orientations stratégiques définies par l'Agglo et les communes dans leurs documents stratégiques et de planification que sont les PLU, le SCOT et le PLH.

2.1.2.1 Le QPV de l'Argonne à l'horizon 2030 : Un faubourg résidentiel à deux pas du centre-ville traversé par un boulevard structurant d'activités économiques :

C'est un quartier résidentiel situé dans un secteur nord-est, en pleine mutation à plusieurs titres : proximité du centre-ville, proximité des secteurs d'habitat en développement (Clos de la pointe, ZAC st Croix,...), proximité des zones d'activités.

La vocation résidentielle mixte est à traiter sous trois aspects :

- requalifier le parc social maintenu ;
- diversifier l'habitat dans sa forme et ses produits ;
- maintenir le niveau de densité.

Sa centralité sera à affirmer le long du boulevard Marie Stuart, en s'appuyant sur des atouts de développement (axe Bd Marie Stuart/ ligne B tramway, foncier disponible...).

2.1.2.2 Le QPV la Source à l'horizon 2030: un quartier intégré pleinement au sein du secteur élargi de la Source, pôle structurant du sud de l'Agglomération,

Cette vocation s'appuiera sur :

- des projets économiques porteurs à l'échelle de l'agglomération : (avenue Kennedy, Université et secteur de recherche) ;
- le potentiel de transformation et de renouvellement du quartier (potentiel humain, géographique, économique, habitat, foncier...).

A l'horizon 2030, décloisonner le secteur prioritaire :

- un décloisonnement spatial : traverser et relier ;
- un décloisonnement des usages : mixer les fréquentations ;
- un décloisonnement économique : proximité des activités, de l'emploi et de l'armature commerciale.

2.1.2.3 Le QPV des Chaises à l'horizon 2030 : une vocation de quartier populaire, moderne et durable, pôle de proximité pour de futurs habitants

Augmenter la vocation de pôle de proximité du quartier :

- ouvrir le quartier sur les secteurs proches qui font l'objet d'un programme "habitat" d'ampleur ;
- mettre en valeur les commerces et services existants sur le quartier.

Respecter la vocation populaire du quartier :

- révéler les atouts du quartier (les hauteurs, les vues et l'exposition ; le patrimoine arboré ; les dessertes ; l'existence d'un îlot urbain central) ;
- recréer les vecteurs de cohésion urbaine et sociale (sécurisation des espaces publics et sécurisation des parcours résidentiels ; harmonisation des morphologies et promotion d'une identité architecturale) ;
- améliorer l'attractivité du patrimoine collectif (apporter du confort et maintenir la qualité de service).

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain par quartier

2.2.1 Des objectifs fondés sur l'expérience du premier projet pour un élan supplémentaire dans le nouveau projet

Par ce protocole, les partenaires affirment la nécessité de **poursuivre et de conforter les transformations déjà engagées dans une démarche d'intervention globale** en continuant d'associer l'ensemble des parties prenantes (bailleurs, usagers, acteurs du monde économique, acteurs associatifs, collectivités partenaires).

Ainsi ce nouveau programme constitue **l'opportunité de renouveler l'ambition d'aménagement et de transformation des quartiers** afin d'en **renforcer l'attractivité et d'améliorer durablement les conditions de vie de leurs habitants**. Il s'agit, de fait, d'activer l'ensemble des leviers nécessaires pour valoriser leurs potentialités et leurs atouts et parachever leur intégration au reste du territoire.

Forts de leur expérience, les partenaires ont souhaité s'appuyer sur les enseignements des premiers PRU afin de définir les fondamentaux du futur projet.

Aussi, les objectifs s'inscrivent à la fois dans la poursuite de la démarche initiée lors des premiers PRU, ses bonnes pratiques, mais aussi en tirant des enseignements nécessaires à l'optimisation des actions pour le programme à venir et en intégrant les secteurs n'ayant pu en bénéficier.

Les questions de développement économique et de cohésion sociale ont été abordées dans le cadre des PRU mais non suffisamment articulées notamment en raison des cadres contractuels et temporels distincts. Aussi, les collectivités, dans le cadre des futures conventions, seront particulièrement vigilantes à construire une programmation qui tienne compte des orientations définies dans les trois piliers du contrat de ville, afin de concourir à une synergie des dimensions urbaine, sociale et économique sur ces territoires pour en faire un levier d'attractivité et de développement. A ce titre, les collectivités souhaitent que les programmes de renouvellement urbain, en application des principes et des objectifs de la nouvelle charte nationale d'insertion prévue au I de l'article 10-3 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 et approuvée par le conseil d'administration de l'Agence, constitue un levier pour l'accès à l'emploi des habitants du quartier en articulation avec les orientations du contrat de ville en matière d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers et de gestion des emplois et compétences.

Deux des trois quartiers ont bénéficié du PRU1. Dans son prolongement, des évaluations et des études ont été menées pour préciser les axes d'interventions qui restent à traiter :

- pour le QPV de l'Argonne : En 2015, réalisation d'une étude sociale (FORS et CSTB) et d'une étude urbaine (AUPPC Chavannes) croisées et s'alimentant mutuellement pour tirer le bilan du PRU1 et préparer le futur programme en concertation avec les différents partenaires et les habitants ;
- pour le QPV de la Source : En 2014, réalisation d'un plan stratégique local (cabinets ER.amp, RiO et Repérage urbain) au terme de neuf mois d'études et d'échanges entre la ville d'Orléans, l'AgglO, les partenaires institutionnels et les six bailleurs présents sur le quartier ;
- pour le QPV des Chaises : Identifié dès 2000 pour ses enjeux urbains et sociaux, le quartier a bénéficié d'une étude économique et urbaine en 2015 menée par l'agglomération et en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

2.2.2 les objectifs par quartier pour répondre aux objectifs incontournables de l'ANRU

2.2.2.1 Le QPV de l'Argonne : Un faubourg à vocation résidentielle et au potentiel de développement économique (TPE, artisanat, ESS)

L'enjeu principal

Un nouveau programme poursuivant et complétant la démarche du PRU (intervention massive sur le logement, développement économique)

Le PRU 1 a permis avec succès la réalisation d'opérations urgentes pour éviter une dégradation rapide. A sa signature, la collectivité, l'Etat, l'ANRU et l'ensemble des partenaires étant conscients que ce PRU1 était une étape qui nécessiterait une intervention plus ambitieuse ultérieurement.

Aujourd'hui cette première intervention produit d'importants effets notables, et amorce la transformation du quartier : résidentialisation pour partie du parc de logements, aménagement d'espaces publics, desserte par la ligne B du tramway et apport de nouveaux équipements de quartier ou à plus large rayonnement. **Les actions à mener sur le quartier de l'Argonne viseront à révéler ces atouts exogènes et endogènes.**

Dans le cadre du NPNRU, il s'agit donc d'impulser une nouvelle phase de transformation en réaffirmant une double logique de désenclavement et d'intégration du quartier aux dynamiques de développement, et en poursuivant les efforts engagés dans le cadre du PRU1 pour la reconquête de son attractivité et le renouvellement de son image.

La Collectivité sera très attentive à la diversification de l'habitat sur le quartier pour mixer les populations. Cet objectif est en corrélation avec la localisation stratégique du quartier et son caractère déjà diversifié (collectif et individuel). Par ailleurs, la collectivité veillera au **maintien de la vocation sociale du quartier**, qui offre des logements à un coût parmi les plus accessibles de l'Agglo.

La vocation économique du quartier est clairement affichée (orientée vers les TPE et PME, l'intégration d'artisanat à l'échelle du Nord / Est de l'Agglo, l'Economie sociale et solidaire) **pour renforcer l'attractivité du quartier et y réintroduire de l'emploi.**

La stratégie pour parvenir à la transformation du quartier prévoit :

- d'intervenir massivement sur le logement : réhabilitation, démolition... ;
- d'engager une véritable politique de diversification résidentielle ;
- de conforter l'attractivité économique, la présence des services, des équipements de proximité, dans une logique de centralité ;
- d'achever le désenclavement des clos et l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- renforcer la polarité du quartier autour de la place Mozart et du centre commercial Marie Stuart.

Des objectifs opérationnels conformes aux « incontournables » du RGA de l'ANRU

a) Augmenter la diversité de l'habitat

Les orientations proposées pour le quartier :

- déconcentrer le logement social, proposer une nouvelle offre pour renouveler l'image du quartier et l'attractivité du quartier ;
- créer une offre intermédiaire ;
- recoudre le quartier par un nouveau Velum pour attirer de nouveaux habitants avec de nouveaux produits (morphologies, architecture, modes d'habiter) ;
- proposer un ilotage cohérent avec les nouveaux produits proposés ;
- réflexion sur l'habitat adapté à des publics spécifiques tels que les étudiants, les seniors...

Les + : Du foncier disponible à court et moyen terme pour permettre la diversification, une étude de marché et stratégie immobilière avec un groupe de travail promoteur lancée phase protocole.

b) Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Les orientations proposées pour le quartier :

Le projet urbain prévoit le maintien du niveau de densité sur le quartier grâce à un équilibre entre les démolitions et les reconstructions projetées, compte tenu des fonctions urbaines visées et de la centralité du quartier

c) Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, etc...) et consolider le potentiel de développement économique

Les orientations proposées pour le quartier :

- développer l'économie sur le quartier (ESS, artisanat, TPE...) en lien avec les attentes des habitants et les besoins du territoire pour renforcer son attractivité, offrir des services diversifiés aux habitants et réintroduire de l'emploi sur le quartier ;
- consolider et valoriser les commerces et micros activités : le pôle Marie Stuart autour du centre commercial, vitrine du quartier, le pôle rue de l'Argonne en lien avec la place du marché ;
- anticiper la mutation et optimiser ses équipements.

Les + : du foncier disponible, un dispositif ZFU-TE, des études inscrites phase protocole, des équipements et services en nombre et de qualité
--

d) Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les orientations proposées pour le quartier :

- renforcer les connexions entre le quartier, les secteurs environnants en développement et le reste de l'Agglo ;
- améliorer la structure viaire interne, aujourd'hui très enclavée (clos fermés sur eux-mêmes et nombreuses impasses) ;
- relier les sous-quartiers entre eux et amorcer la porosité interquartiers ;
- à l'échelle de la ville durable et du cadre de vie quotidien : créer un réseau de continuités douces.

Les + : Réflexions sur la mobilité des habitants dans le cadre de la révision du PDU, notamment en direction des zones d'emploi.
--

e) Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

Les orientations proposées pour le quartier :

- améliorer les performances environnementales du parc immobilier pour augmenter le reste pour vivre par habitant ;
- définir une stratégie énergétique à l'échelle du quartier ;
- engager la transition écologique des quartiers par une politique environnementale forte : eau, déchets, gestion des chantiers, énergie...

Les + : des études stratégiques portées par les bailleurs sur le niveau de réhabilitation, une mission AMO sur le volet transition écologique ainsi que des études liées à la création d'une ZAC : lancement d'une étude faune/flore, d'une étude d'impact (avec volet ENR).
--

f) Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions

Les orientations proposées pour le quartier :

- prolonger la qualité des PRU1 sur les futurs programmes ;
- poursuivre l'association des services techniques et des usagers pour anticiper la gestion, la qualité et la sûreté des aménagements et programmes immobiliers (dont démarche coût global) ;
- valoriser le patrimoine existant ;
- créer des lieux identitaires d'animation ;
- créer de la convivialité ;
- gagner en lisibilité (viaire + trame verte).

2.2.2.2 Le QPV de la Source : une vocation de pôle principal du sud de l'agglomération pour achever sa transformation en structurant son rayonnement au-delà de ses frontières

L'enjeu principal :

Si la réussite du GPV a largement contribué à restaurer l'attractivité de La Source, il est aujourd'hui essentiel de maintenir la dynamique de projets pour inscrire dans la durée la transformation du quartier. Il s'agit désormais de poursuivre la construction de l'attractivité résidentielle et économique, enjeu de la prochaine décennie que le GPV a permis d'amorcer.

L'enjeu principal du nouveau programme est le décloisonnement du quartier, qui s'engagera à trois niveaux : **décloisonnement spatial** (Ouvertures et liaisons vers les avenues de l'hôpital, Kennedy, le pôle de recherche scientifique), **décloisonnement des usages et des fréquentations** (Porosités avec l'Université, partage et fréquentation des équipements publics, vie étudiante) **décloisonnement économique** (sur le plan de l'emploi, des services et de commerces).

Il s'agit ainsi de :

- favoriser une nouvelle étape du développement urbain et économique du quartier et conforter le changement d'image ;
- réaffirmer une double logique de désenclavement et d'intégration du quartier aux dynamiques de développement endogène et exogène ;
- poursuivre la logique de projets engagée dans le cadre du GPV tant pour ce qui concerne l'habitat que la trame urbaine et paysagère et enfin les équipements du quartier.

Les objectifs opérationnels conformes à la stratégie :

a) Prolonger les actions de désenclavement / décloisonnement :

Prolongement de la trame du GPV et décloisonnement avec l'université, le CHRO, le pôle scientifique ainsi que l'ouverture de la dalle.

b) Développer les liens avec l'université, la recherche et le tissu économique :

Projets d'implantation économique, soutien aux commerces et services de proximité, accueil de nouvelles fonctions, émergence d'une nouvelle logique de grand campus ; lien avec le projet « Agreen Tech Valley »

c) Corriger des déséquilibres persistants en matière d'habitat :

Intervention sur les copropriétés de la dalle et sur le patrimoine des bailleurs non visés par le PRU, poursuite de la diversification dans l'offre en logement.

Une problématique spécifique la T17 :

La tour dénommée T17, construite en 1970 sur la dalle 2002, appartient à la SA Pierres et Lumières. Essentiellement composée de petits logements, elle comprend 18 étages, dont 17 d'habitations pour 273 logements.

Le bâtiment a été construit en réponse à une demande d'hébergement des salariés des PTT, travaillant aux Chèques postaux. La Poste dispose, ainsi, de 601 logements réservés dans le patrimoine de Pierres et Lumières à La Source, dans le cadre d'une convention conclue en 1967. Toutefois, compte tenu des profondes évolutions du Groupe La Poste, depuis quelques années, ce dernier ne propose plus aucun candidat sur ce patrimoine.

Aujourd'hui ce bâtiment connaît une aggravation forte de la vacance.

En effet, cette Tour reste stigmatisée dans le quartier (problèmes de squat et de trafic en pied d'immeuble avec des ménages à faible ou très faible revenu, et ce malgré les aménagements réalisés à proximité dans le cadre du PRU.

Par ailleurs, composée exclusivement de logements de type 1 et 2 dont les surfaces sont importantes (37 m² de surface habitable pour les T1, 48 m² pour les T2), ces logements ne correspondent plus aux attentes des locataires. Ils ne conviennent pas notamment aux étudiants qui préfèrent être logés dans de plus petites surfaces pour un montant de loyer moindre. En outre, le taux de rotation est plus important que pour des logements de type 3, 4.

Enfin, l'immeuble est soumis aux contraintes d'un IGH : nécessité de personnels formés SSIAP (Service de Sécurité Incendie et d'Assistance à Personnes). ce qui engendre d'importants coûts d'entretien, de fonctionnement et de gestion.

La réflexion engagée dans le cadre du Plan Stratégique Local (PSL) fait apparaître le secteur de la dalle comme une priorité d'intervention sur le plan urbain, social et patrimonial. En dépit de la création d'un jardin emblématique et de la restructuration du centre commercial 2002, la dalle conserve une image négative qui impacte le quartier dans son ensemble.

Ainsi, la démolition de la tour conditionne le niveau d'intervention de restructuration de la dalle sur laquelle la tour est située.

Sujet prioritaire et majeur du nouveau programme de rénovation urbaine, le traitement de la dalle implique un projet de restructuration associant les bailleurs et les copropriétés pour une nouvelle délimitation des espaces publics et privés et la clarification des accès et des parcours.

Les enjeux financiers et urbains sont considérables pour Pierres et Lumières et pour le devenir du quartier.

Des objectifs opérationnels conformes aux « incontournables » du RGA de l'ANRU

a) Augmenter la diversité de l'habitat

Les orientations proposées pour le quartier :

- poursuivre la diversification des logements ;
- préciser les besoins en matière de logement adapté à des publics spécifiques : étudiants, seniors...

b) Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Le projet urbain issu des études prévoit un maintien du niveau de densité sur le quartier grâce à un équilibre entre les démolitions et les reconstructions projetées et ce en raison des fonctions urbaines visées et de la localisation du quartier

c) Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, etc...) et consolider le potentiel de développement économique

Les orientations proposées pour le quartier :

- intégrer pleinement le quartier prioritaire dans les dynamiques des secteurs du sud de l'Agglo en augmentant les interfaces entre le quartier et les sites d'activités économiques présents ;
- mener une action sur les pôles commerciaux fragilisés pour renforcer les commerces de proximité et attirer une nouvelle clientèle (lien avec Université, CHRO, pôle

scientifique...) : restructuration du centre commercial la Bolière III et atténuation de la limite symbolique Université/Quartier en revalorisant l'entrée du quartier ;

- conduire une réflexion globale sur l'offre et la répartition des locaux associatifs, des équipements sportifs, culturels et des lieux de manifestations sur le quartier.

Les + : des études déjà engagées sur le centre commercial Bolière III, du foncier disponible, un environnement très attractif, des pôles d'attractivité du quartier comme les équipements et services présents en nombre ...

d) Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Les orientations proposées pour le quartier :

- renforcer la perméabilité du quartier avec les secteurs connexes d'activité économique et de recherche et le reste de l'agglomération par de nouvelles liaisons.

Les + : des réflexions sur la mobilité des habitants dans le cadre de la révision du PDU, notamment en direction des zones d'emploi, des équipements en nombre et de qualité

e) Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers

- améliorer les performances environnementales du parc immobilier pour augmenter le reste pour vivre par habitant ;
- définir une stratégie énergétique à l'échelle du quartier ;
- engager la transition écologique des quartiers par une politique environnementale forte : eau, déchets, gestion des chantiers, énergie.

Les + : l'ambition environnementale élevée engagée dans le cadre du GPV, des études stratégiques portées par les bailleurs sur le niveau de réhabilitation, une mission AMO sur le volet transition écologique ainsi que des études dans le cadre de la création d'une ZAC : lancement d'une étude faune/flore, d'une étude d'impact (avec volet ENR).

f) Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les futures évolutions

Les orientations proposées pour le quartier :

- prolonger la qualité des PRU1 sur les futurs programmes ;
- poursuivre l'association des services techniques et des usagers pour anticiper la gestion, la qualité et la sûreté des aménagements et programme immobiliers (dont démarche cout global) ;
- repenser l'accessibilité et traitement de la dalle ;
- renforcer la trame viaire et des espaces publics ;
- valoriser des accès et des espaces extérieurs du centre commercial Bolière III ;
- requalifier les espaces appartenant aux bailleurs sociaux situés hors GPV et désormais intégrés à la future convention.

2.2.2.3 Les Chaises : Une vocation de quartier populaire, moderne et durable, pôle de proximité pour de futurs habitants

L'enjeu principal

Du quartier des Chaises est de rétablir sa place dans les parcours résidentiels de la population, qui aspire à conserver une proximité avec les pôles d'activité industrielle et logistique de l'agglomération, ou qui projette d'y construire sa vie professionnelle et familiale.

Le quartier des Chaises représente l'essentiel du patrimoine du bailleur Vallogis sur la commune de Saint Jean de la Ruelle, et il contribue à la réussite des parcours résidentiels des ménages, si possible à l'intérieur de l'aire urbaine où se concentrent les services et les activités.

Ce n'est pas un secteur isolé dégradé mais un parc imposant, et déterminant pour l'urbanisation présente et future du quart nord-ouest de l'agglomération.

L'analyse de l'occupation sociale révèle en effet une dégradation des indicateurs et une difficulté à maintenir le rôle du quartier dans les parcours résidentiels accompagnés par le bailleur.

Dans 15 ou 20 ans, il faut imaginer le quartier des Chaises intégré dans un environnement urbain rendu plus dense par l'optimisation du foncier, et accueillant plus facilement des modes de déplacement sobres. Dans l'intervalle, sa clientèle populaire présente et future devra pouvoir y trouver un cadre de vie stimulant et réconfortant.

Pour cela, il convient d'introduire le plus possible de mixités et d'harmonies, et d'optimiser l'usage du foncier de manière durable et architectural.

Son emplacement est stratégique, du fait des atouts de desserte et de la proximité des bassins d'embauche. Mais c'est un patrimoine qui se trouve encore dans un environnement périurbain en devenir, au cœur d'un vaste secteur d'urbanisation (ZAC d'Alleville, écoquartier des Groues, programmes de logements individuels) et à équidistance de bassins d'activité existants et futurs. C'est un quartier traversé ou contourné, qui doit devenir la polarité multiservices et le quartier étape d'un bassin de vie plus large, en mutation, afin de lutter contre l'étalement urbain, et de promouvoir des mobilités durables.

La méthode

Aborder la transformation du quartier par une approche sociale, urbaine et économique

L'objectif général

S'appuie sur une approche économique et urbaine (étude portée par l'EPCI) inspirée des études de bassins d'emplois. Le projet aborde deux mutations nécessairement conjointes : la revitalisation commerciale et la rénovation patrimoniale

La stratégie

Repose sur 3 piliers :

- **Augmenter la vocation de pôle de proximité du quartier**
 - ouvrir le quartier sur les secteurs proches qui sont l'objet d'un programme d'aménagement d'ampleur ;
 - mettre en valeur les commerces et services existants sur le quartier.

- **Respecter la vocation populaire du quartier**
 - recréer les vecteurs de cohésion urbaine et sociale (sécurisation des espaces publics et sécurisation des parcours résidentiels, harmonisation des morphologies et promotion d'une identité architecturale) ;
 - améliorer l'attractivité et réduire les charges (apporter du confort et maintenir la qualité de services) ;
 - révéler les atouts du quartier (les hauteurs, les vues et l'exposition, le patrimoine arboré, les dessertes, l'existence d'un îlot urbain central).
- **Poursuivre les changements initiés en restaurant une harmonie et en renforçant les mixités**
 - Des changements sont engagés avec la démolition d'un immeuble (LOGEM LOIRET) de 16 logements, ainsi que la construction d'un immeuble (VALLOGIS) de 23 logements adaptés initiant une démarche de relogement de ménages âgés.
 - Des projets structurants, futurs atouts du quartier, sont prévus tels que la restructuration du groupe scolaire et la construction d'un équipement Petite Enfance, et, en articulation avec les acteurs privés, la réalisation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire et l'extension de la pharmacie.
 - La ZAC Alleville permettra l'aménagement d'emprises dédiées aux entreprises et la création d'une offre locative ou d'accession, vecteur d'une promotion globale du quartier.

Les objectifs opérationnels

Résultant de la stratégie sont :

- concilier une nouvelle organisation urbaine avec l'accessibilité des équipements de services ; la trame urbaine sera rythmée par les agréments d'une « cité-jardin » ;
- dynamiser le pôle commercial, au besoin par la restructuration (et la création) des surfaces commerciales ou de services ; les projets d'extension assureront la cohérence avec la nécessaire modification des morphologies du bâti, et la recherche de l'équilibre économique ;
- ouvrir et réorienter l'accès aux commerces et adapter l'implantation d'équipements publics ; l'aménagement d'espaces publics sera un indicateur de la démarche de prévention et de cohésion sociale sur le quartier ;
- requalifier les logements, les façades et les entrées d'immeubles, en complément de la modification de certaines typologies, voire de l'adaptation pour l'accueil d'activités ; l'attractivité visée reposera sur la performance énergétique mais aussi sur une esthétique et une fonctionnalité débattues avec les locataires ;
- définir une nouvelle singularité du patrimoine collectif, par une démolition partielle pouvant réduire l'impact du volume des collectifs, ou par un projet d'extension et d'ajouts en toiture-terrasse pouvant profiter de l'atout de la hauteur et de la longueur de vue sur le quart nord-ouest ;
- examiner l'opportunité de créer un franchissement (piétons-cycle, VL) de la rocade correspondant à un désenclavement immédiat et créateur d'un bassin de vie ; il complètera et justifiera l'ensemble de la nouvelle trame des déplacements et usages.

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

Le comité d'engagement s'est réuni le 10 novembre 2016 pour débattre du projet de protocole de préfiguration de l'Agglomération d'Orléans. Ce projet prévoit de mobiliser une subvention de 522 624 € de l'ANRU, dont 222 900 € pour l'ingénierie de projet.

Les remarques et les demandes des partenaires réunis à l'occasion de ce comité d'engagement sont les suivantes :

L'intervention réalisée dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine a concerné principalement le quartier de la Source et, dans une moindre mesure, le quartier de l'Argonne. Dans ce contexte, l'évolution de ce dernier a été moins perceptible. L'ambition du projet à venir devra porter principalement sur le quartier de l'**Argonne** pour changer profondément son image, celui-ci conservant une trame urbaine peu lisible constituée de clos. Néanmoins, il présente un potentiel certain, notamment en raison de sa desserte et de sa proximité avec le centre-ville, contexte qui doit être traduit en facteurs d'attractivité.

La Ville d'Orléans partage cette volonté de faire de l'Argonne un enjeu politique majeur pour réinscrire le quartier dans la dynamique de l'agglomération.

Le protocole de préfiguration devra avoir pour but de développer un programme urbain dont la finalité aura été étudiée et validée avec une intervention massive sur l'habitat comportant le développement d'un marché immobilier à coût réduit axé sur les primo-accédants.

En ce qui concerne **La Source**, les partenaires de la RTP et du comité d'engagement, ont apprécié la qualité du projet engagé et réalisé dans le cadre du premier programme sur le périmètre de l'ancienne ZUS.

Cependant le quartier reste enfermé et monolithique. Le complément d'intervention envisagé, notamment la démolition de la tour T17 (273 logts), vise à achever globalement le programme sur ce quartier. Il est proposé d'engager, dans le cadre du protocole, une réflexion sur une vaste opération autour de la tour T17 afin de résoudre simultanément les problèmes de la dalle, du centre commercial et de la desserte de l'habitat limitrophe. La réhabilitation des logements sociaux du site est également un enjeu fort.

La **démolition de la Tour T17** a un impact important sur la situation financière du bailleur social Pierres et Lumières qui souhaite des dérogations permettant de majorer les montants des financements alloués à cette opération. En absence de projet urbain finalisé, le comité d'engagement ne peut valider, au stade du protocole, les dérogations sollicitées par le Maître d'Ouvrage. Cette inscription est conditionnée par l'accord du conseil d'administration de la SA Pierres et lumières selon les accords financiers qui seront actés en 2017 ».

Cependant, le comité d'engagement affirme sa volonté de voir démolir la tour T17 et autorise le démarrage anticipé de l'opération à la date du 10 novembre 2016.

Autre enjeu d'importance, la présence de **5 copropriétés privées** (8 immeubles) sur la dalle qui doivent rester dans la dynamique de requalification du logement social. Certaines de ces copropriétés connaissent des difficultés importantes et doivent être accompagnées. Cette problématique sera étudiée en lien avec le projet global d'intervention sur le quartier afin de

définir une stratégie à mettre en œuvre sur le parc privé notamment en termes de requalification de ce patrimoine. Le projet développé et les modalités d'intervention seront élaborés en étroite collaboration avec l'Anah.

Par ailleurs, d'autres immeubles posent également question quant à leur avenir ; il s'agit entre autres du bâtiment des chèques postaux (CCP) et des bâtiments actuellement vides de l'INSEE. Le comité d'engagement s'interroge sur le devenir de ces immeubles (nouvel usage, démolition...). Le projet final doit préciser les hypothèses et options retenues notamment pour le bâtiment des CCP dont la réhabilitation semble impossible.

Le **quartier des Chaises** de Saint de la Ruelle (PRIR) souffre d'une architecture difficile et massive ; le centre commercial de quartier est retourné sur lui-même. C'est un quartier populaire comportant à la fois du logement social et du logement privé mais qui connaît de plus en plus de difficultés avec un bâti vieillissant. Il souffre d'une précarisation grandissante accompagnée d'une délinquance dévalorisante pour son image. L'essentiel du parc social appartient à Vallogis (900 logements). L'architecture pyramidale des collectifs pose problème notamment au niveau énergétique. L'intervention proposée vise à rendre perméable le site urbain par la démolition de plusieurs logements autorisant ainsi sa desserte interne. Il s'agit également de favoriser la mobilité résidentielle et la promotion patrimoniale tout en améliorant les conditions de vie des habitants. Une intervention sur le centre commercial est également programmée avec le retournement sur la rue des cellules commerciales et le renforcement de la couverture médicale du quartier par la création d'une maison de santé pluridisciplinaire. Une part de l'intervention de la ville concernera la rénovation et la restructuration du groupe scolaire Jean Moulin.

La **problématique de l'habitat** est importante sur l'agglomération d'Orléans. La question du logement locatif social apparaît, notamment à travers le niveau de reconstitution de l'offre suite aux démolitions qui devra être établi en fonction du scénario retenu avec une programmation étalée dans le temps. Il est prévu la démolition de 658 logements sociaux. La reconstitution de l'offre locative sociale sur site est également conditionnée à la qualité du projet développé, au niveau de diversification produit et à la politique de peuplement proposée. Elle sera aussi un enjeu important du prochain programme d'intervention et devra contribuer à un nouvel équilibre du logement social au sein de l'agglomération.

En matière de **développement urbain**, le porteur de projet devra préciser, et confirmer au niveau des documents d'urbanisme supra-communaux tels le SCOT et le PLUI, en quoi ces documents contribuent à la lutte contre l'étalement urbain au niveau de l'agglomération.

Le SCOT est en cours de révision et a retenu pour objectifs de traiter l'urbanisation extensive, de resserrer l'urbanisation sur les zones déjà urbanisées et de prioriser et valoriser les quartiers en renouvellement urbain par rapport à de nouvelles zones à urbaniser.

Le comité d'engagement attire cependant l'attention du porteur de projet sur la **concurrence des différentes opérations d'aménagement développées sur l'agglomération**. Les différents projets, comprenant la réalisation de nouveaux logements, en cours de lancement sur l'agglomération Orléanaise pourraient avoir un effet dirimant pour la mise en œuvre d'une politique de diversification sur les quartiers en renouvellement urbain. En effet, cette concurrence au sein de l'Agglomération risque de rendre encore plus difficile la recherche d'opérateurs privés susceptibles d'intervenir sur le foncier en QPV.

Le **PLH** a pour objectifs de conserver les habitants sur l'agglomération, mais aussi de développer l'accueil de nouveaux arrivants tout en rétablissant les mixités et en apportant une offre en adéquation avec les revenus. Ainsi, il est proposé d'accroître l'offre nouvelle en accession à la propriété, la production et la diversification de l'offre locative sociale hors QPV ainsi que le renouvellement et la réhabilitation de l'offre existante (amélioration de la performance thermique, recherche d'un nouvel équilibre social).

Les premiers éléments stratégiques du PLH 3 montrent un niveau de production envisagé de 9 000 logements sur 5 ans sur un marché relativement tendu, soit 1500 par an dont 380 LLS. Les demandes sont importantes en ce qui concerne les T1 et les T2. Il est par ailleurs proposé de produire plus de 2300 logements locatifs sociaux (hors PLS) sur la même période sachant que 8 communes de l'agglomération ont un taux de logement social inférieur à celui imposé par loi SRU. Dans ce contexte, le comité d'engagement rappelle l'importance de la mise en place de la conférence intercommunale du logement et de la convention d'équilibre territoriale.

En ce qui concerne plus particulièrement l'Argonne qui accueille le parc social aux plus bas loyers de l'agglomération et en conséquence une partie de la population la plus paupérisée, une stratégie d'équilibre des loyers doit apparaître dans cette convention qui vient d'être lancée.

Au niveau des pôles **commerciaux**, une étude globale est proposée sur les trois quartiers avec la participation de la CDC; aucune diminution de l'offre de service n'est envisagée.

En ce qui concerne la **problématique de la sécurité**, les résultats positifs enregistrés suite à l'intervention urbaine sur la Source et l'Argonne, doivent être confortés et étendus. Les études urbaines devront intégrer cette problématique très importante au niveau de l'image des quartiers et de la qualité de vie des habitants.

Au regard de **l'ingénierie**, le comité d'engagement a retenu quatre ETP en faveur des collectivités locales dont un affecté à la communauté d'agglomération sachant que les services de l'agglomération et de la ville d'Orléans sont mutualisés en une structure commune. Il est proposé également de retenir un ETP, poste de coordination, chez le bailleur les Résidences de l'Orléanais.

Une **autorisation anticipée de démarrage** est accordée, sur le quartier de l'Argonne, pour la démolition de 230 logements sur la Borde aux Mignons, la construction de 10 PSLA Clos Notre Dame et sur le quartier de La Source, la restructuration du centre commercial Bolière III.

L'ensemble des études proposées est validé ainsi que l'AMO.

Les partenaires autorisent également le démarrage anticipé et l'engagement de l'ensemble des études à la date du comité d'engagement soit le 10 novembre 2016.

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

4.1 Le programme de travail durant le protocole pour les 3 quartiers :

4.1.1 Axe habitat et relogement

- définition de la stratégie de relogement dans le cadre de l'écriture de la convention d'équilibre territorial menée par l'AgglO en lien avec ses partenaires ;
- participation à la définition des orientations sur le volet peuplement et parcours

résidentiels dans le cadre de la création de la conférence intercommunale du logement, animé par l'Agglo ;

- orientations et propositions sur le volet peuplement et parcours résidentiels dans le cadre de la création de la conférence intercommunale du logement ;
- réflexion stratégique sur la reconstitution hors site et définition des sites proposés ;
- étude de marché pour définir la stratégie et le rythme de la diversification de l'habitat sur le quartier (étude spécifique protocole dans le cadre du PLH3) ;
- études de stratégie patrimoniale portées par les bailleurs.

4.1.2 Axe activités commerciales, économiques et emploi

- définition d'une stratégie économique et réflexion sur les pistes d'implantation d'activités ;
- confortement des pôles de centralité commerciale ;
- stratégie de soutien à l'emploi : travail sur le volet emploi (dont clauses d'insertion) avec les services référents et en articulation avec le contrat de ville.

4.1.3 Axe aménagement public

- travail interne et dans le cadre des ateliers de concertation sur les usages et besoins en espaces publics de proximité.

En lien avec des référents pour chaque thématique :

- équipements : Anticipation de l'usage, du fonctionnement et des besoins sur les quartiers en termes d'équipement scolaire, associatif, sportif et culturel ;
- transition écologique : performances énergétiques des bâtiments, cibles environnementales Numérique et la recherche d'axes d'innovation ;
- mobilités au-delà des périmètres des quartiers (place de la voiture, développement des modes actifs) et le volet stationnement ;
- coût global, les usages et la gestion des projets le plus en amont possible des opérations.

4.1.4 Axe financier et élaboration du planning

- construction de la maquette financière, du phasage des opérations en lien avec les partenaires.

4.1.5 Axe concertation

- articulation avec les Conseils Citoyens ;
- définition du contenu et de l'objet des Maisons de Projet ;
- mise en place d'ateliers de concertation thématiques ;
- réalisation de diagnostics en marchant préparatoires aux nouveaux programmes notamment dans le cadre de la GUP.

4.2 Le programme de travail durant la phase protocole pour les quartiers de L'Argonne et de la Source

4.2.1 Axe habitat et relogement

- diagnostic (Agence d'urbanisme d'Orléans), étude préalable et étude pré opérationnelle sur les copropriétés privées de la Dalle.

4.2.2 Axe activités commerciales, économiques et emploi

- étude prospective et stratégique de consolidation du pôle urbain (échelle sud Agglo) approfondissement de la programmation urbaine (lien avec l'université (enquête auprès des étudiants, CNRS, hôpital, Agreen Tech Valley...)).

4.2.3 Axe aménagement public

- étude stratégique d'aménagement de la Dalle : Diagnostic faisabilité dalle et parkings (foncier, juridique, technique), schéma globale de requalification de la Dalle (dont résidentialisation copropriétés publiques et privées).

4.2.4 Axe financier et procédure

- étude de procédure pré-opérationnelle et préalable à la création d'une ZAC : Le lancement des procédures opérationnelles d'aménagement sera mis en œuvre phase protocole pour un démarrage opérationnel au plus proche de la signature de la convention. Ces études compléteront utilement celles financées dans le cadre du protocole : études faune flore, études d'impact...
- AMO pour la mise en œuvre du protocole et la préparation des futures conventions.

4.2.5 Axe concertation :

- mise en place d'ateliers de concertation thématiques avec l'appui d'une AMO.

4.2.6 Autres

- étude de marketing territorial pour la promotion et la valorisation des quartiers.

4.3 Le programme de travail durant la phase protocole pour le quartier des Chaises

En corrélation avec les objectifs opérationnels, il convient d'instruire et analyser, durant le protocole de préfiguration, dans une logique de croisement des analyses et des conclusions intermédiaires :

4.3.1 Axe « activités commerciales, économiques et services publics »

- les perspectives de développement commercial et la stratégie commerciale ;
- les options de rénovation-transformation des équipements publics existants, l'analyse de durabilité du patrimoine municipal ;
- la restructuration du groupe scolaire Jean Moulin
- les options de portage immobilier et foncier avec les acteurs privés existants ou futurs, l'élaboration des procédures d'urbanisme et d'urbanisme commercial inhérentes.

4.3.2 Axe « trame viaire »

- l'ajustement de la trame foncière dédiée à la maîtrise d'ouvrage publique ou à la maîtrise d'ouvrage privée ;
- l'élaboration des programmes de voiries et de cheminements structurant les usages et le paysage ;
- la faisabilité technique et financière d'un franchissement de la rocade.

4.3.3 Axe « patrimoine du bailleur »

A partir de l'analyse de l'occupation sociale et de la mobilité résidentielle dans le patrimoine du bailleur, seront établis une stratégie de relogement, des besoins d'adaptation de la taille des logements et de construction d'une nouvelle offre, une politique de commercialisation et de conventionnement.

En parallèle, une étude technique globale permettra de confirmer la faisabilité technique de démolition partielle de bâtiments et de rénovation esthétique, phonique et thermique.

Une synthèse financière découlera de tous ces éléments, en veillant notamment à contenir l'impact des charges globales d'habitation (loyer, charges, factures énergétiques) pour les locataires fragiles.

En complément, un projet patrimonial formalisera, avec le bailleur et/ou tout autre promoteur, des objectifs de construction d'une nouvelle offre, intégrée au projet de diversification du bâti et des statuts résidentiels.

Pour l'ensemble de ces interventions, une approche en prévention situationnelle sera nécessaire. La ville formalisera en conclusion la trame foncière induite.

4.3.4 Axe « activités commerciales, économiques et services publics »

La commune engagera des démarches de prospection et de définition d'un programme immobilier dédié. L'accent sera mis sur le soutien aux projets d'extension de la pharmacie et du cabinet médical : en ce qui concerne spécifiquement l'équipement Maison de Santé Pluridisciplinaire, les médecins élaboreront le projet de santé sous tous ses aspects organisationnels et thérapeutiques, et la ville proposera une signature architecturale permettant de reconfigurer l'îlot et de forger une identité du quartier.

En conséquence, une analyse technique précisera les solutions de déconstruction des cellules commerciales afin d'ouvrir le futur axe piétonnier est-ouest et de dissocier les deux entités commerciales porteuses du développement futur ; une analyse juridique formalisera le devenir de la copropriété du centre commercial et le régime de propriété adapté au projet de développement. Il en découlera un plan de reconfiguration du foncier et du bâti, intégrant les enjeux de prévention situationnelle indispensable à l'attractivité du pôle, et les projets de diversification de l'offre résidentielle.

La rénovation voire la transformation du bâtiment communal « bibliothèque – maison pour tous » est une option nécessitant une analyse technique et architecturale, mais aussi une analyse des besoins et des services.

Le groupe scolaire Jean Moulin, situé sur un îlot contigu à l'îlot commercial et sur l'axe est-ouest des futurs cheminements, nécessite une rénovation thermique et esthétique, et est priorisé en tant qu'équipement structurant et symboliquement essentiel à l'attractivité du quartier et à la confiance des habitants dans le processus de rénovation.

L'évolution de la trame foncière sera orientée de manière à accueillir tout équipement de services, associatif ou public ; la commune anticipe ainsi une étape ultérieure de développement du quartier et l'implication d'un possible équipement Petite Enfance.

4.3.5 Axe « trame viaire et/dont liaison avec le quartier d'Alleville »

La trame foncière synthétisera tous ces éléments, en veillant à appliquer un canevas de déplacements et de cheminements doux prescrits pour désenclaver et valoriser le quartier.

Elle traduira les choix de maintien ou de transfert du foncier, et les options d'aménagement paysager pour traiter les emprises libérées et la nouvelle distribution des espaces extérieurs. L'objectif est de renforcer l'organisation et l'identité du quartier en cité-jardin en veillant aux conditions d'entretien et au respect de la biodiversité.

Elle privilégiera la réalisation de pistes cyclables et d'espaces partagés, au regard des analyses de trafic VL et des options d'amélioration des dessertes en transport en commun, en garantissant la bonne connexion du quartier au plan de déplacements utiles aux habitants et au maillage du quart nord-ouest.

Un point spécifique sera celui de la faisabilité technique et financière d'un franchissement de la rocade, confortant le rôle de pôle de proximité du quartier prioritaire par rapport au futur

quartier d'Alleville, grâce à la fluidité des déplacements doux et l'accessibilité directe des équipements publics, commerces et services.

4.4 Le descriptif des études inscrites au protocole

Le programme de travail objet du protocole est détaillé dans une annexe intitulé « descriptif des études ». Ce document reprend, pour chaque opération financée, le descriptif de travail, le mois de démarrage et la durée prévisionnelle.

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

Description des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage accordée par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Agence.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois année)	Durée de l'opération et en mois
Démolition des logements Borde aux mignons (230 logements)	L'Argonne	Les Résidences de l'Orléanais	5 955 190		01/2017	36 mois
Construction de 10 PSLA Clos Notre Dame	L'Argonne	Les Résidences de l'Orléanais	1 520 000		01/2017	26 mois
Restructuration du Centre Commercial Bolière III	La Source	Ville d'Orléans	4 277 000		01/2017	36 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.

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), 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 prestation

d'ingénierie (études préalables et pré opérationnelles, concertation, préparation du relogement) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées à partir de la date de signature du présent protocole de préfiguration.

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

6.1 Organisation prévue dans le cadre du Contrat de Ville :

Dans le cadre contrat de ville de l'Agglo Orléans Val de Loire un conseil citoyen a été installé pour chacun des 10 quartiers prioritaires. L'organisation prévoit l'association de ces structures à la vie du Contrat de ville (participation aux groupes de travail des piliers et au comité de pilotage du contrat de ville notamment). Ainsi, un membre au moins de chacun de ces 10 conseils citoyens sera leur représentant au sein du comité de pilotage et des groupes de concertation liés aux champs du Contrat (dont celui du renouvellement urbain et du cadre de vie). Une mission d'animation globale et de portage des conseils citoyens est dès aujourd'hui portée par l'Agglo et a été confiée au prestataire Mission Publique en septembre 2015.

Les bailleurs sociaux seront associés à la mise en œuvre des conseils citoyens dans un souci de cohérence avec les dispositifs de concertation locative.

L'Etat mobilisera, si nécessaire, des moyens financiers, sur les crédits spécifiques de la politique de la ville, pour aider au fonctionnement de ces conseils citoyens.

6.1.1 La poursuite de la concertation déjà engagée par Orléans sur ses 2 quartiers

Les actions proposées phase protocole s'inscrivent dans la continuité de la politique de concertation déjà engagée sur Orléans (charte de la participation citoyenne, conseils consultatifs de quartier, ateliers, réunions habitants, etc...). Dans le cadre du protocole il est proposé d'intensifier ces actions notamment en direction des publics éloignés de la participation citoyenne et des jeunes.

En 2015, de nombreux ateliers de concertation se sont déjà déroulés (dans le cadre du Plan Stratégique Local pour La Source et de l'étude sociale à l'Argonne et de la rédaction du protocole). Par ailleurs, les orientations stratégiques ont été présentées en réunion publique dans chacun des quartiers.

Il est prévu durant toute la durée du protocole la création d'ateliers thématiques ouverts à tous pour alimenter la phase protocole en articulation avec les différentes instances de concertation.

Par ailleurs les représentants du Conseil Citoyen sont associés aux instances de pilotage renouvellement et la phase protocole permettra de définir le fonctionnement des maisons de projets.

La phase protocole sera également l'occasion de définir et de mettre en œuvre les maisons de projets.

6.1.2 La concertation à Saint-Jean-de-la-Ruelle pour le quartier des Chaises :

A Saint-Jean-de-la-Ruelle, la participation d'un représentant du conseil citoyen au COMITE DE PILOTAGE n'a pas été actée ; il lui a été privilégié un travail spécifique et régulier du Conseil

Citoyen, dont le périmètre correspond exactement à celui du quartier RU, sur le/les sujet(s) de la rénovation urbaine.

Les Ateliers Citoyens (2014-2015) et l'installation du Conseil Citoyen (janvier 2016) permettent de faire état d'une forte implication, d'une attente des habitants, et d'échanges en lien avec les axes d'étude, et avec les instances de concertation locative du bailleur.

Le dispositif de participation consiste en une analyse partagée, qui est une contribution pleine et entière au processus de pilotage : il se consacre à analyser les avantages et inconvénients de différentes options, selon une méthode semblable au rapport coût/avantage du développement durable.

La ville de Saint Jean de la Ruelle entend conduire la concertation à 3 échelles :

Echanges selon les zones d'intervention	Vue d'ensemble pour le quartier	Vue urbaine et communale
Comité d'acteurs et Concertation locative	Conseil Citoyen	Conseil de quartier et Forum citoyen

L'instance « Conseil Citoyen » réunit des habitants résidant quasi exclusivement dans le quartier en rénovation urbaine ; il a donc vocation à être l'échelle de co-construction avec les habitants. Un espace dédié lui est attribué de manière à préfigurer à la « Maison du Projet » au sein du Centre Social – Maison pour Tous municipal, sous la forme d'affichage d'informations et de mise à disposition de documentations.

Les locataires directement concernés par le programme de rénovation de leurs logements contribuent à l'élaboration du projet au sein de la concertation locative animée par le bailleur.

Il convient par ailleurs de susciter une approche urbaine plus large. Sur le modèle des démarches d'éco-quartier, le programme de la ZAC d'Alleville peut permettre l'association des futurs habitants, en lien avec celle des habitants des pavillonnaires voisins ; le dénominateur commun de tous ces habitants-citoyens est l'identité de la cité-jardin existante et future.

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

Point d'avancement, modalités opérationnelles et conditions de finalisation de la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, notamment en matière d'élaboration de la stratégie de relogement.

Par deux délibérations du 9 juillet 2015, le conseil de communauté de l'Agglo a lancé les deux démarches suivantes :

- l'élaboration du plan partenarial de gestion partagée de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) ;
- l'élaboration de la Conférence Intercommunale du Logement.

La création d'un groupe de travail technique pour l'élaboration du PPGDID a permis d'initier les réflexions sur :

- l'information du demandeur : création de supports de communication sur les étapes d'une demande de logement social (plaquette et film), sur l'offre de logements sociaux par communes, sur la vocation du logement social ;
- un label de lieu d'information du demandeur.

Ce groupe de travail technique, animé par le service habitat de l'agglomération et la directrice de la maison de l'habitat, est composé des membres suivants :

- les bailleurs sociaux du territoire
- les services de l'Etat
- les communes (service logement et guichet d'enregistrement),
- l'USH
- Action Logement

En amont de la mise en place de la Conférence intercommunale du logement, l'Agglo a initié un travail partenarial devant conduire à :

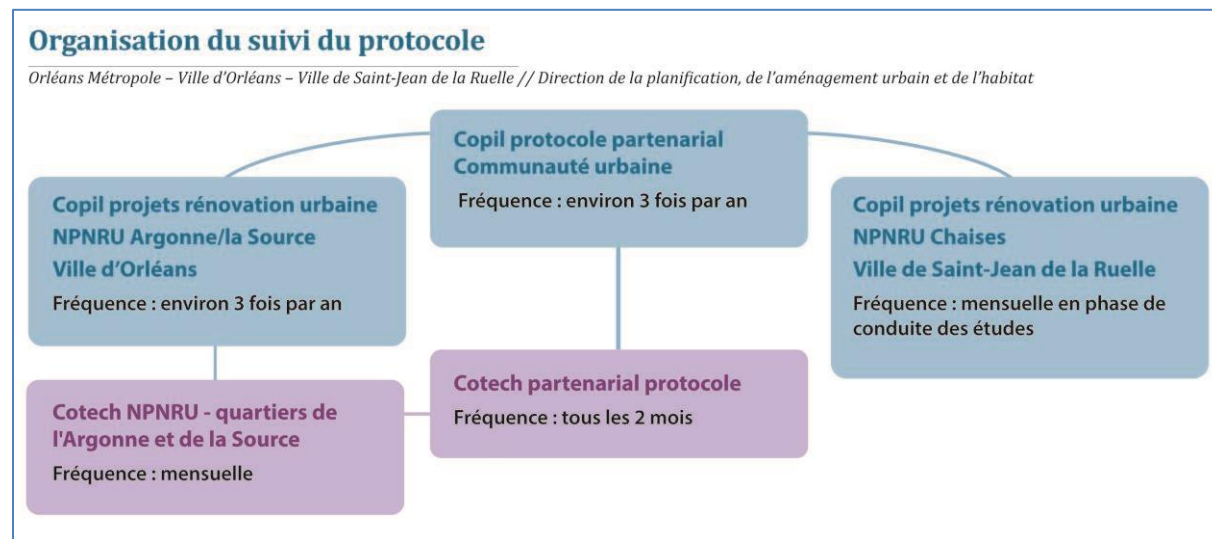
- à partager un bilan socio-économique de l'occupation du parc de logement social ;
- à définir les orientations stratégiques partagées par les partenaires en matière d'organisation et de répartition des attributions ;
- à retenir un programme d'actions pour atteindre les orientations fixées ;
- à préciser le contenu de la convention d'équilibre territorial (annexe obligatoire du contrat de ville qui vise à préciser les attentes en matière de mixité sociale par l'habitat dans les quartiers prioritaires).

L'Agglo a retenu un cabinet extérieur (RéHalis Conseils) pour :

- poser le diagnostic de l'occupation du parc social ;
- animer la concertation nécessaire à la création de la Conférence ;
- piloter la rédaction des orientations politiques en matière d'attribution des logements ;
- doter les partenaires d'outils adéquats de pilotage des actions à mener à l'échelle intercommunale en matière de parcours résidentiel.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1 Le pilotage stratégique



Le **comité de pilotage partenarial** co-présidé par le délégué territorial de l'ANRU, et la vice-présidente de l'habitat et de la politique de la ville de l'Agglo, en partenariat étroit avec les élus des deux communes.

Ce dernier associe les différents partenaires que sont principalement le conseil régional, le conseil départemental, les bailleurs, la caisse des dépôts et consignations, les représentants des conseils citoyens.

Ce comité de pilotage partenarial pilote la mise en œuvre du protocole de préfiguration et vise à être garant de la prise en compte et de la cohérence des enjeux intercommunaux dans les réflexions engagées.

Il permet, par ailleurs, à l'ensemble des maîtres d'ouvrage de se réunir pour traiter des questions de planning et d'avancements des opérations ainsi que d'étudier tous les points de blocage éventuels. Il se réunira environ une fois par trimestre.

Les communes maintiennent leur comité de pilotage et instances internes, qui auront pour mission d'élaborer la programmation par quartier, de par les compétences qui leur incombent.

8.2 La conduite de projet

Un comité technique partenarial sera instauré. Il est piloté par le service habitat et s'adjoindra les compétences du service rénovation urbaine de la Ville d'Orléans (qui dépend de la même direction mutualisée) et du chef de projet renouvellement urbain et développement durable de la Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle. Il se tiendra environ tous les deux mois ; Y siègeront, principalement les services de l'Etat (dont la DDT), les bailleurs, la CDC, la Région...

Ce comité technique aura pour mission de suivre les études pilotées par l'Agglomération, d'alimenter la construction des futurs programmes et de préparer les décisions du comité de pilotage partenarial et en assurer le suivi.

Il assurera la cohérence entre les études stratégiques réalisées par les bailleurs.

Un comité technique piloté par le service rénovation urbaine a été mis en place. Des référents sur différentes thématiques (transition écologique, équipements, innovation et numérique,

mobilité, habitat et densité, concertation et promotion, finances et fonctions supports) ont été désignés.

Ce comité technique aura pour mission de piloter les études en maîtrise d'ouvrage Ville d'Orléans, d'alimenter la construction des futurs programmes ainsi que les réflexions du comité technique du protocole partenarial et de préparer les décisions du comité de pilotage de la Ville d'Orléans. L'AMO désigné participera de manière active à cette instance.

La conduite de projet pour la Ville d'Orléans et l'Agglo Orléans Val de Loire :

Une équipe placée au sein de la direction de la planification, de l'aménagement urbain et de l'habitat mutualisée ville d'Orléans/agglomération.

L'intégration des projets de renouvellement urbain aux politiques d'agglomération est renforcée par la mutualisation, depuis 2015, de plusieurs directions entre ville d'Orléans et Agglomération, notamment dans les champs de l'urbanisme, de la politique de la ville et de l'habitat, et du développement économique.

Cette organisation facilite le passage du "traitement des quartiers sensibles" à un projet de développement plus intégré.

Placé dans une même direction, le service rénovation urbaine a des liens étroits avec le service de l'habitat et du logement (service agglomération) qui pilote notamment la politique de l'habitat, le volet renouvellement urbain du contrat de ville ou encore les interventions sur les copropriétés dégradées. Aussi le lien avec le référent de l'EPCI sur le renouvellement urbain du contrat de ville est assuré au sein de la direction, par un directeur commun et des réunions de directions communes régulières.

Au même titre, la cohérence et le suivi de tous les moments clés du projet d'urbanisme sont assurés dans cette même direction : planification, prospective, actes fonciers, instruction des autorisations d'urbanisme, procédure foncière, archéologie préventive, stratégie foncière...

En outre, la vision sur les projets d'urbanisme, en cours ou à venir sur la commune, et leur articulation avec les NPNRU, sont assurées par le lien avec le service projet urbain qui les oriente..

L'ambition de la collectivité étant de construire un projet transversal et partenarial il est ainsi entendu que l'ensemble des forces vives de la collectivité utiles au projet de renouvellement urbain seront mobilisées.

Les équipes projets dédiées :

- Pour La Communauté d'Agglomération :
 - un chargé de mission de coordination générale et référent sur les parcours résidentiels (0,5 ETP)
 - une chargée de mission habitat privé (0,5 ETP)
- Pour la Ville d'Orléans : un service rénovation urbaine composé d'une équipe de 5 personnes. La Ville d'Orléans s'adjoindra les compétences d'un AMO, accompagnant à l'élaboration des programmes et futures conventions
 - 1 chef de projet (chef de service) 1 ETP
 - 1 référent financier et contractuel 1 ETP
 - 1 chargé d'études 1 ETP
 - 1 chargé d'opération 1 ETP

- 1 chargé de mission volet concertation (service vie citoyenne) 0.5 ETP
- A noter 1 assistante 1 ETP (intégrée à l'enveloppe chef de projet)

La conduite de projet pour Saint-Jean-de-la-Ruelle :

D'ores-et-déjà, des modes de collaboration entre le service dédié de l'EPCI et le service communal se sont mis en place :

- un comité technique dédié « protocole de préfiguration » : co rédaction, échange de documents...Visites sur site,
- dans le cadre du contrat de ville : l'animation, par le service dédié de l'EPCI, d'un comité technique multi partenarial axé sur le renouvellement urbain et le cadre de vie

En interne à la Ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, des modes de collaboration entre l'équipe projet renouvellement urbain et les autres services de la collectivité existent :

- chef de projet « rénovation urbaine – développement durable »
- au sein de la Direction de l'Aménagement et du Développement Durable : articulation sur les dimensions urbaines, les documents de planification, les procédures
- en lien avec la Direction de l'Administration Générale : planification financière, procédures de consultation et de contractualisation
- en lien avec la Direction des Services Techniques : programmation des travaux, expertise technique
- en lien avec la direction générale adjointe Solidarité et Education : articulation avec le service Politique de la ville et Emploi, le service Education, le responsable Maison pour Tous, les Correspondants de Nuit... pour l'analyse des enjeux sociaux et la mise en œuvre des objectifs du contrat de ville

La conduite de projet suppose une étroite articulation entre la ville de Saint Jean de la Ruelle et l'ESH Vallogis, tant en ce qui concerne la stratégie d'attribution que la coordination des maîtrises d'ouvrage.

Organigramme de l'équipe projet et son rattachement hiérarchique au sein de la commune

Maire de Saint Jean de la Ruelle			
Direction générale des services			
Direction de l'Aménagement et du Développement Durable		Direction des Solidarités et de l'Education	
Chef de projet RU DD	Pôle Aménagement	Pôle Emploi – Politique de la ville	Pôle maison pour tous Nord

Le chargé de mission territorial de l'ANRU se verra adresser les invitations et comptes rendus des différents comités de pilotage et comités techniques partenariaux.

Il est à noter que dans le cadre du suivi du contrat de Ville, une direction de projet élargie a été créée associant, le référent renouvellement urbain et gestion urbaine de proximité (service habitat) de l'AgglO, le chef de service rénovation urbaine de la Ville d'Orléans et le chargé de mission développement durable et renouvellement de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

Des Groupes d'élaboration de projets ont aussi été créés sur la base des 3 piliers du contrat de ville (cohésion sociale, emploi, renouvellement urbain et gestion de proximité) afin de mettre en œuvre le programme d'actions du contrat de ville. Ces instances se tiennent environ tous les mois.

Conduite de projet : équipe dédiée au pilotage de la rénovation urbaine – phase protocole

Orléans Métropole – Ville d'Orléans – Ville de Saint-Jean de la Ruelle // Direction de la planification, de l'aménagement urbain et de l'habitat

Mission transversale / soutien - coordination

1 chargé de mission de coordination générale 0,5 ETP

VILLE D'ORLEANS

L'ARGONNE ET LA SOURCE (NPNRU)

- 1 chef de projet (chef de service) 1 ETP
- 1 référent financier et contractuel 1 ETP
- 1 chargé d'études 1 ETP
- 1 chargé d'opération 1 ETP
- 1 assistante 1 ETP
- 1 chargé de mission volet concertation (service vie citoyenne) 0,5 ETP

VILLE DE SAINT JEAN DE LA RUELL

LES CHAISES (PRIR NPNRU)

- Un chef de projet 1 ETP
- Équipe projet pluridisciplinaire en interne : Aménagement et droit des sols, direction des services techniques, direction Marchés et Finances, coordination avec le CCAS et l'Animation Urbaine.

(nb : pas de demande de soutien financier sur l'ingénierie afin de consacrer l'enveloppe QIR mobilisable à la mise en œuvre du projet.)

LA SOURCE (NPNRU) – COPRO DALLE

- Une chargée de mission 0,5 ETP

En coordination avec les services de l'Agglo et des communes au sein d'une organisation en mode projet

Le passage de la collectivité en Communauté urbaine est susceptible d'avoir des incidences sur le pilotage et la conduite de projet.

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

Les bailleurs sociaux présents dans les 3 quartiers sont intégrés aux instances techniques et de pilotage afin d'assurer une cohérence entre les études dont ils ont la maîtrise d'ouvrage et le projet global.

La recherche de la mixité sociale et fonctionnelle dans les quartiers conduit à réaliser phase protocole

- étude de marché immobilier associant notamment les promoteurs, visant à mesurer leur capacité à développer une offre résidentielle différente sur les 3 quartiers ANRU ;
- étude de marketing territorial qui devra permettre de promouvoir les quartiers pour changer leur image au niveau local et national.

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

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.

Les différents postes composant l'équipe doivent être décrits, notamment le temps effectivement consacré à la conduite de projet liée au protocole. Il faudra par ailleurs indiquer le prorata

d'affectation aux projets de renouvellement urbain ou aux quartiers prioritaires de la politique de la ville concernés pour chacun de ces postes.

Cf. annexe 4 « descriptif des études et postes d'ingénierie financés dans le cadre du protocole »

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 Rénovation urbaine	La Source L'Argonne	Ville / Agglo d'Orléans	134 167	50%	67 083	1 ETP	11/2016	14
Autres profils Equipe Rénovation urbaine	La Source L'Argonne	Ville / Agglo d'Orléans	221 667	50%	110 833	2 ETP	11/2016	14
Réfèrent habitat privé	La Source L'Argonne Les Chaises	Agglo	55 417	50%	27 708	0,5 ETP	11/2016	14
Poste coordination protocole	La Source L'Argonne Les Chaises	Agglo	55 417	50%	27 708	0,5 ETP	11/2016	14
Coordination interne organisme HLM	L'Argonne	Résidences de l'Orléanais	110 833	50%	55 417	1 ETP	11/2016	14

La ville de Saint Jean de la Ruelle ne sollicite pas de crédits relatifs à la conduite de projet afin que l'enveloppe dédiée au quartier d'intérêt régional soit affectée à la rénovation du quartier et du patrimoine social.

Les résidences de l'Orléanais, bailleur social soumis à un protocole CGLLS sollicite, phase protocole, une prise en charge par l'ANRU à hauteur de 50% d'un poste dédié au renouvellement urbain à temps plein.

9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet 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	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
Etude prospective et stratégique de consolidation du pôle urbain (échelle sud Agglo)	La Source	Agglo	35 000	50%	17 500		05/2017	4
Etude stratégique d'aide à la décision Dalle	La Source	Agglo	90 000	50%	45 000		05/2017	5
AMO Protocole	La Source L'Argonne	Agglo	100 000	50%	50 000		01/2017	12
Etude de stratégie et de marché immobilier	La Source L'Argonne Les Chaises	Agglo	15 000	50%	7 500		04/2017	3
Etude de choix stratégiques en matière de réhabilitation	La Source L'Argonne	Résidences de l'Orléanais	80 000	50%	40 000		01/2017	6
Etude de choix stratégiques en matière de réhabilitation	La Source	Pierres & Lumières	25 000	50%	12 500		11/2016	12
Etude de choix stratégiques en matière de réhabilitation	La Source	Logem Loiret	10 000	50%	5 000		01/2017	4

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
Diagnostique et études de faisabilité techniques, thermiques, architecturales, urbaines et paysagères (Arcades Voltaire D et Bolière)	La Source	ICL	103 448	50%	51 724		04/2017	4
Etudes de faisabilité technique de démolition	La Source	ICL	32 000	50%	16 000		04/2017	4
Etudes de préfiguration sur le patrimoine social	Les Chaises	Vallogis	109 000	50%	54 500		01/2017	6
Etudes de préfiguration des équipements commerciaux des services et des aménagements	Les Chaises	Ville de Saint Jean de la Ruelle	85 500	15%	12 750		04/2017	6

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.

Il est demandé pour l'ensemble des études décrites au présent article que la date de prise en compte des dépenses soit, avec l'accord du comité national d'engagement, la date d'examen du projet par ce comité.

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

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Les conclusions de ces études 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. *Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.*

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude stratégique pré-opérationnelle le copropriétés Dalle	La Source	AgglO	80 000	50%	40 000		05/2017	5

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 maîtres 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	Echelle (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 marketing territorial	La Source L'Argonne	Agglo	20 000	50%	10 000		05/2017	3
Etude prospective et stratégique de développement économique et commercial sur les quartiers	La Source L'Argonne Les Chaises	AgglO	40 000	50%	20 000		04/2017	6
Etudes de préfiguration des équipements commerciaux des services et des aménagements	Les Chaises	Ville de Saint Jean de la Ruelle	85 500	35%	30 000		04/2017	6

Sur la durée de la convention, l'Agglo étudiera l'opportunité de créer des dessertes vers les équipements existants du quartier des Chaises (école et centre commercial).

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	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois

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

Description des opérations d'investissement présentant un caractère incontestable, compatibles avec les objectifs et les ambitions du projet et prêtes au plan opérationnel, autorisées à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 10 novembre 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 9 janvier 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 9 janvier 2018.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 13 SEP. 2017, (date de signature du protocole de préfiguration par l'Anru). (Cf. date apposée par le dernier signataire en page 47)

Le présent protocole s'achève le 9 janvier 2021.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle de la dernière opération + 3 ans.

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

A 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.

Concernant les modalités de travail partenarial avec l'ANRU, confère détail gouvernance du projet page 42 à 46.

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 pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Les conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU seront à préciser durant la phase protocole.

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.

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 5 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 522 624 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 5. 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

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 40 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 5. 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.

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 5, 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 la Région Centre Val de Loire

Les éventuels financements régionaux pour les investissements définis à l'issue de la phase protocole sont à mobiliser au sein du Contrat Régional de Solidarité Territoriale de la Métropole Orléans Métropole.

13.3.5 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet.

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 suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;

Le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;

La requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;

La suspension, voire la résiliation du protocole.

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.

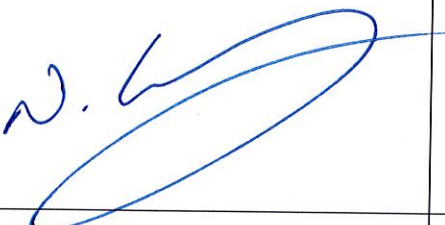
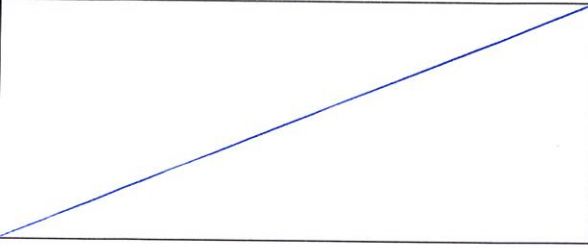
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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.

La présente convention est établie en 18 exemplaires originaux,

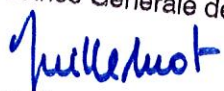
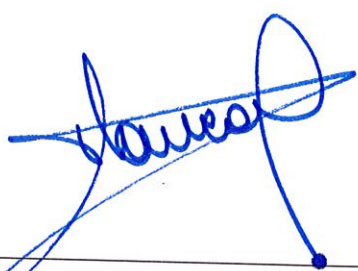
Date⁸ 13 SEP. 2017

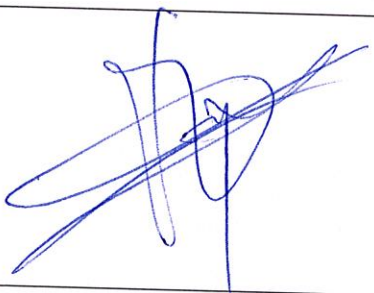
Signatures

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Pour ~~Action Logement~~
		
Monsieur Nicolas GRIVEL Directeur Général de l'ANRU,		Monsieur Jacques CHANUT ~~Président~~

Pour l'Etat		Pour la Métropole Orléans Métropole
		
M. Nacer MEDDAH Préfet de la Région Centre-Val de Loire, Préfet du Loiret		Monsieur Charles-Eric LEMAIGNEN Président

Pour la Ville d'Orléans		Pour La Ville de Saint Jean de la Ruelle
		
Monsieur Olivier CARRÉ Maire de la Ville d'Orléans, Député du Loiret		Monsieur Christophe CHAILLOU Maire de la Ville de Saint Jean de la Ruelle, Conseiller Départemental du Loiret

Pour l'Agence nationale de l'habitat		Pour la Région Centre-Val de Loire
La Directrice Générale de l'Anah  Blanche GUILLEMOT		
~~Madame Nathalie APPÉRE~~ ~~Présidente~~		Monsieur François BONNEAU Président

Pour La Caisse des Dépôts et Consignations		
		
Monsieur Jean-Luc COOPMAN Directeur Régional		

Pour Les Résidences de l'Orléanais OPH d'Orléans		Pour SA HLM Pierres et Lumières
		<i>St Eric Leclerc</i> 
Monsieur Pascal SIRY Directeur Général		Monsieur Marcel MEMBRIBE Directeur Général

Pour LogemLoiret		Pour la SA HLM Immobilière Centre Loire
		P/O 
Monsieur Olivier PASQUET Directeur Général		Monsieur Francis STEPHAN Directeur Général

Pour la SA HLM Vallogis		Pour France Loire
		
Monsieur Philippe VAREILLES Directeur Général		Laurent LORRILLARD Directeur Général

⁸ Apposée par le dernier signataire

Annexes

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

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

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

Annexe n°4 : Liste des diagnostics et des études déjà réalisés.

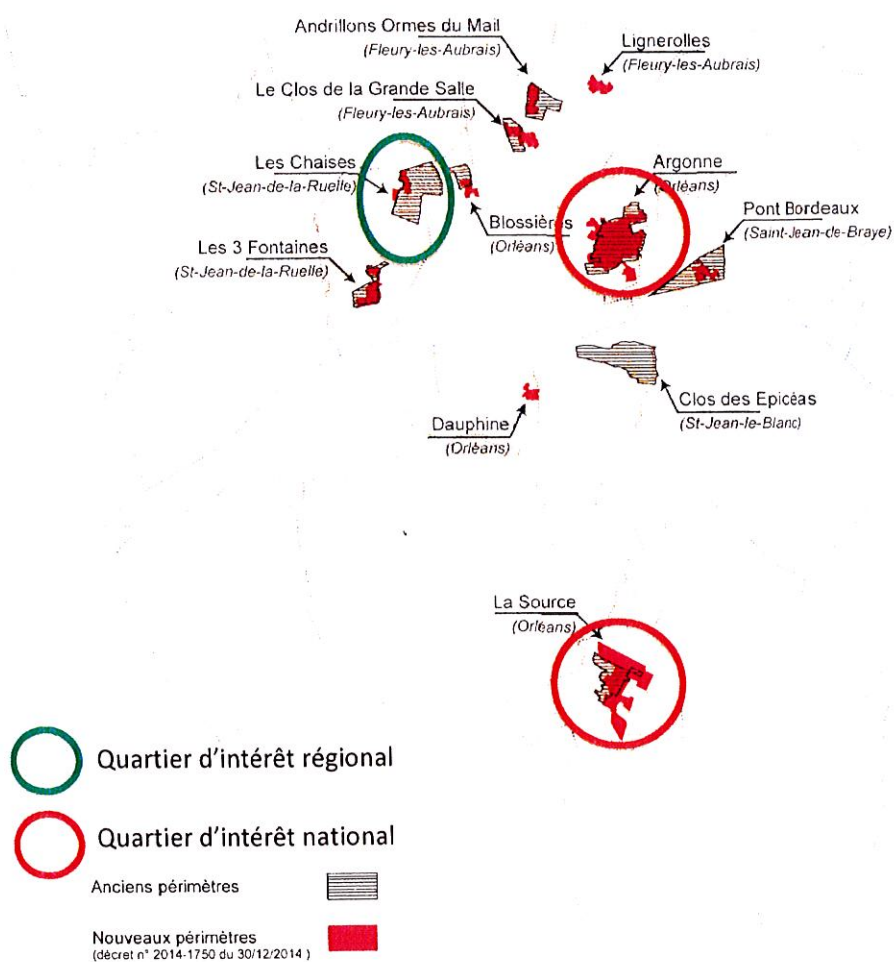
Annexe n°5 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration et planning de réalisation des actions du programme de travail.

ANNEXE N°1

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

Agglomération orléanaise

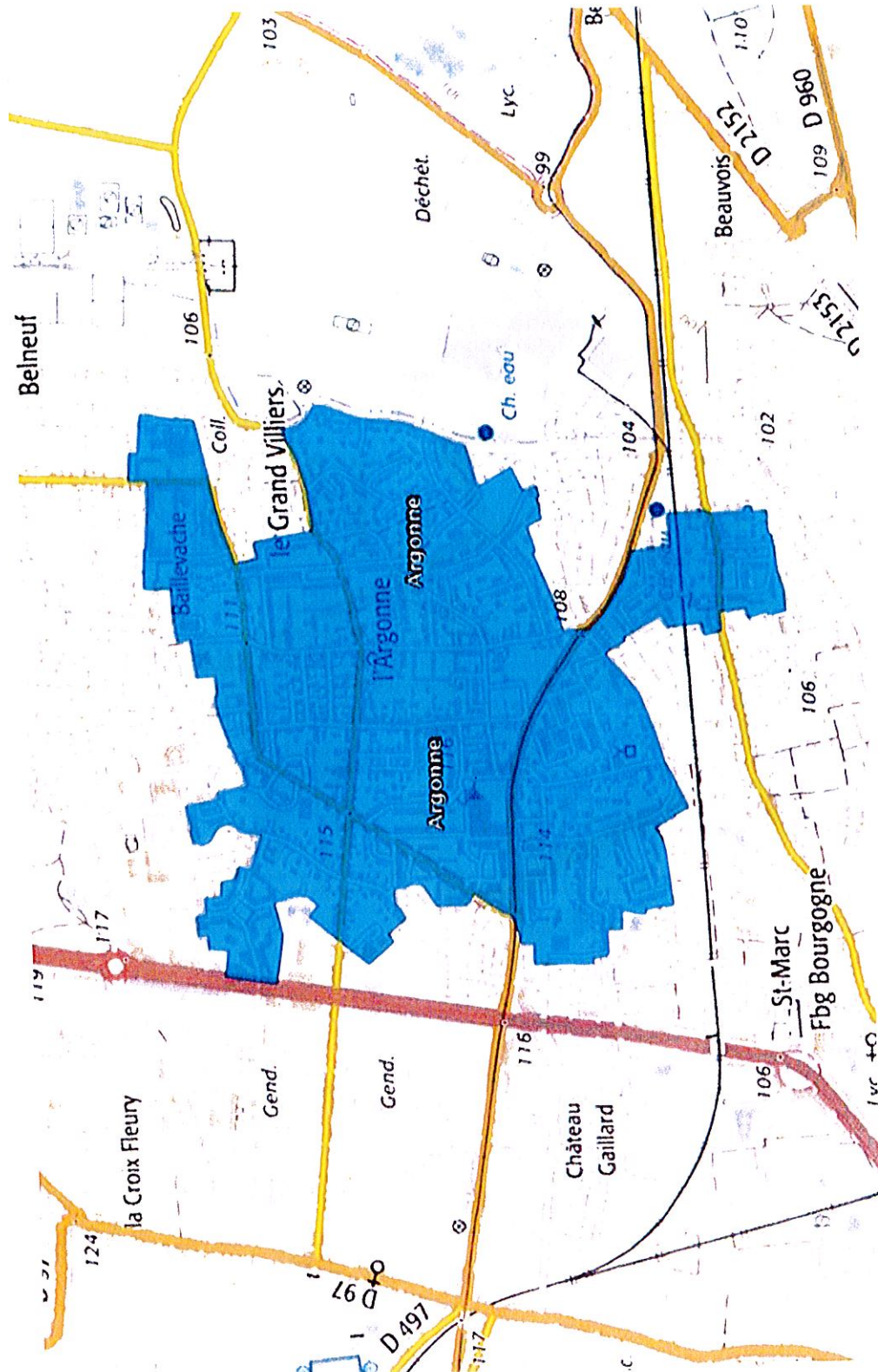
Quartiers prioritaires de la politique de la ville



ANNEXE N°2

Plans des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU

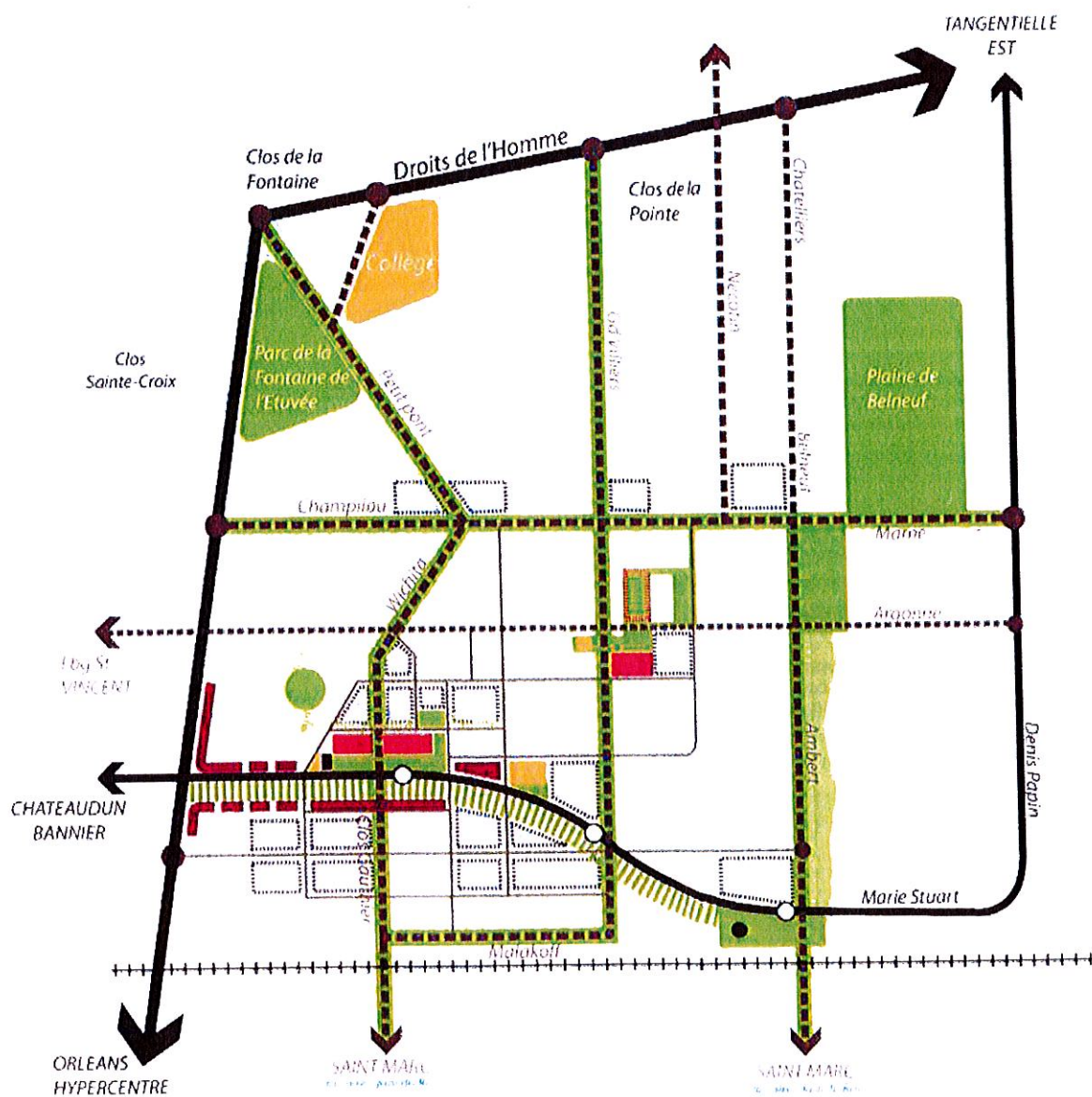
QUARTIER DE L'ARGONNE



Plans des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU

Plan des premières orientations stratégiques

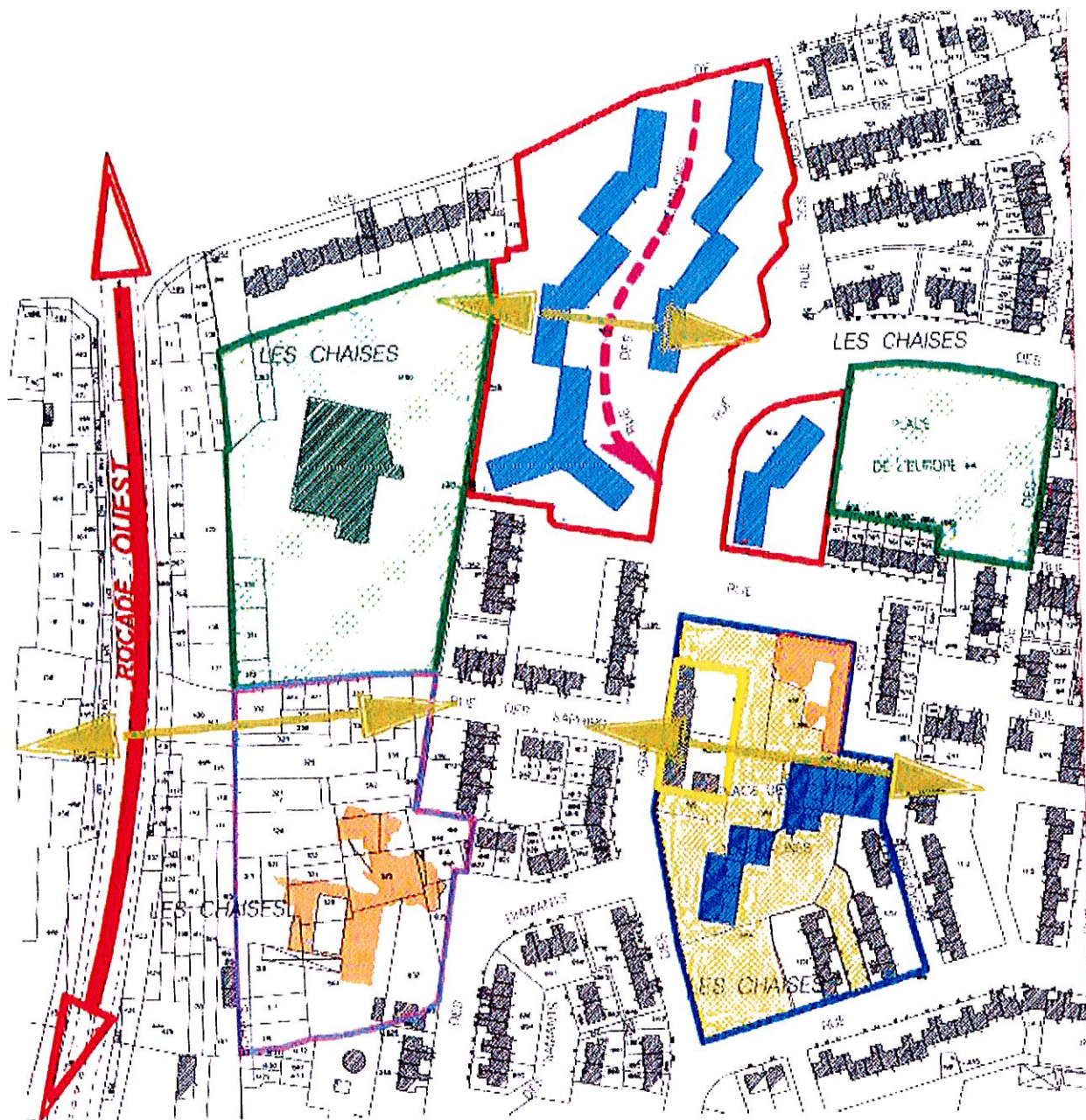
QUARTIER DE L'ARGONNE



ANNEXE N°3

Plan des premières orientations stratégiques

QUARTIER DES CHAISES



ANNEXE N°4

Liste des diagnostics et des études déjà réalisés

- Quartier de l'Argonne : diagnostic socio-urbain – Cabinet Fors CSTB année 2015
- Quartier de l'Argonne : étude urbaine : Cabinet Chavannes & Associés – années 2015-2016
- Quartier de la Source : Plan Stratégique Local ER.amp – année 2015
- Quartier des Chaises : Réflexions autour d'une étude économique et urbaine – année 2015

[illegible]

Handwritten symbols and characters including '26', 'F', 'F3', '2', 're', 'a', 'ph', 'p', 'h', and 'h'.