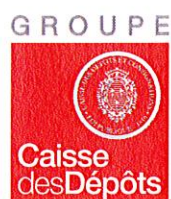


**PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
D'INTERET REGIONAL FAVREAU - LES MAUGES
A CHOLET
COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU**



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE



**PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
D'INTERET REGIONAL FAVREAU - LES MAUGES
A CHOLET
COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU**

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

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

SIGNATAIRES

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine représentée par Mme Béatrice ABOLLIVIER, Préfète de Maine et Loire,
- La Préfecture de Maine et Loire représentée par Mme Béatrice ABOLLIVIER, Préfète de Maine et Loire,
- La Communauté d'Agglomération du Choletais, désignée ci-après « porteur de projet »¹ représentée par Mme Isabelle LEROY, Vice-Présidente,
- La Ville de Cholet représentée par Monsieur Gilles BOURDOULEIX, Député-Maire,
- La Caisse des Dépôts représentée par M. Philippe LAMBERT, Directeur Régional,
- Sèvre Loire Habitat représenté par M. Jean-Claude BESNARD, Vice-Président
- LogiOuest représenté par Alain CHEVOLLEAU, Directeur Général.

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (Départements d'Outre-Mer, Communes non inscrites dans un EPCI)

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), composée de 14 communes, est la seconde agglomération du Maine-et-Loire avec 82 523 habitants.

Les quatre quartiers prioritaires de l'agglomération sont situés au sein de la ville centre, Cholet. La population de ces quartiers représente 7 430 habitants, soit 13.6% de la population choletaise (base INSEE CGET 2011).

Courant 2014, la CAC, l'État, le Département de Maine-et-Loire et leurs partenaires ont conduit une démarche collective visant à formaliser un projet de cohésion sociale et urbaine en faveur des quartiers en difficulté, à travers la rédaction du contrat de ville, pour la période 2015-2020.

La volonté des signataires a été de construire un contrat ciblé sur quelques priorités majeures permettant des synergies fortes et l'optimisation des moyens. Les enjeux de cohésion sociale du territoire de l'agglomération, ainsi identifiés, ont fait l'objet d'un diagnostic partagé entre tous les partenaires.

La conduite du Plan Stratégique Local (PSL) " Cholet, territoire(s) d'avenir ", confiée au groupement d'étude Espacité - APIA Architecture, a permis d'effectuer un diagnostic des forces/faiblesses et menaces/opportunités des quartiers prioritaires Jean Monnet, Bretagne-Bostangis et Favreau-Les Mauges. Une démarche similaire a été conduite par la collectivité et les services de l'Etat sur le quartier Colline-Villeneuve. Ceci a permis de formaliser des caps stratégiques et projets par quartier à l'horizon 5, 10 et 15 ans.

Parallèlement, la CAC, en partenariat avec les services de l'État et du Département de Maine-et-Loire, ont conduit une série d'ateliers d'analyse partagée visant à définir des enjeux stratégiques transversaux. Ces ateliers ont réuni à la fois les institutions, les professionnels de terrain et les habitants des quartiers prioritaires.

Ainsi, le contrat de ville signé le 11 mai 2015 se décline à la fois en projets par quartier mais aussi selon des axes thématiques inscrits au sein de trois piliers :

- Cohésion sociale,
- Renouvellement urbain et cadre de vie,
- Développement économique et emploi.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) s'inscrit donc pleinement au sein du contrat de ville de l'agglomération choletaise.

Par courrier en date du 28 avril 2015, Monsieur le Préfet de Région des Pays de la Loire a informé la collectivité du choix du conseil d'administration de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) de retenir le quartier Favreau-Les Mauges dans la liste des Projets de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR).

Le présent protocole de préfiguration précise les objectifs poursuivis ainsi que les moyens mis en œuvre pour la conduite de ce programme .

Article 1. Quartiers d'intervention

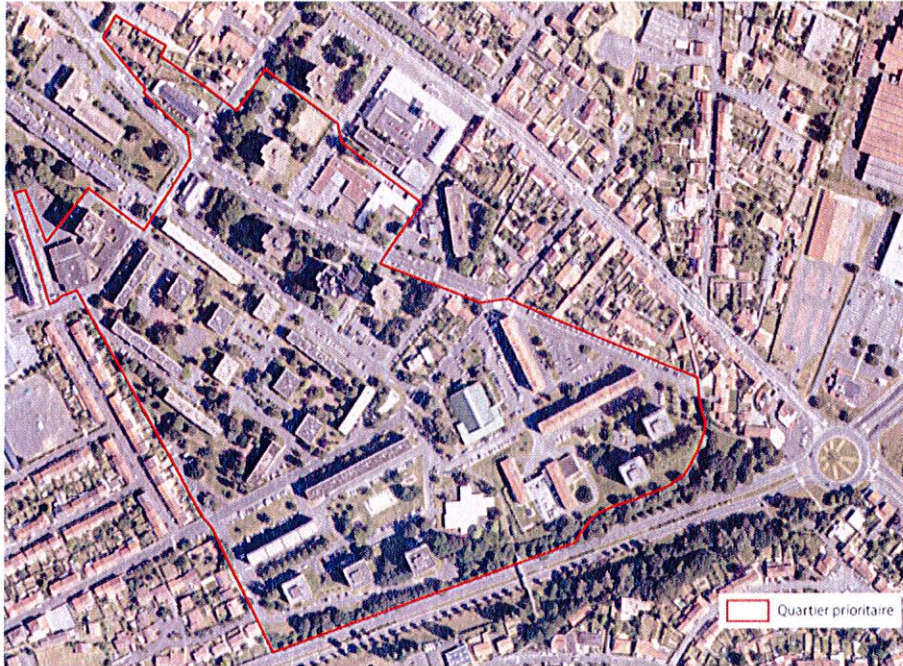
Au-delà des crédits sollicités dans le cadre du PRIR, la collectivité a présenté sous l'axe régional 6 en réponse à l'objectif spécifique " Réduire les inégalités de revenus au sein des territoires urbains " l'opération de réhabilitation de la Maison de l'Enfance située au cœur du quartier Favreau-Les Mauges. Deux autres opérations ont également été présentées sur les quartiers Bretagne-Bostangis et Colline-Villeneuve dans le cadre de contrat de plan État Région. Le quartier Jean Monnet, quant à lui, ne bénéficiera pas d'un programme de renouvellement urbain puisque celui-ci a déjà fait l'objet d'une vaste opération dans le cadre du premier PRU.



Favreau-Les Mauges, un quartier présentant des dysfonctionnements urbains et une forte précarité sociale.

Le quartier Favreau-Les Mauges était, en partie, déjà inscrit dans la géographie prioritaire en amont de la réforme initiée par l'État en 2014. L'ancien périmètre Zone Urbaine Sensible (ZUS) concentrait une poche de pauvreté importante marquant une "fracture" avec le reste du quartier. La zone concernée regroupait essentiellement les logements appartenant au patrimoine de Sèvre Loire Habitat (SLH), bailleur principal.

Cependant, les copropriétés environnantes, vieillissantes et dégradées, ainsi que le parc social de LogiOuest ont accueilli petit à petit des ménages ayant des revenus modestes. Le périmètre de la géographie prioritaire s'est ainsi étendu passant de 1 202 à 1 830 habitants, ce qui représente environ 3% de la population choletaise (base INSEE CGET 2011).



(Photographie du quartier réalisée par le cabinet d'étude Espacité)

VOLET URBAIN

Cadre urbain - de nombreux dysfonctionnements identifiés :

- des aménagements routiers dangereux et l'absence de liaisons douces (peu de cheminements piétons et cyclistes),
- des espaces publics dégradés,
- peu d'aires de jeux et d'espaces de convivialité,
- une emprise disponible au cœur du quartier (déplacement d'un foyer de personnes âgées).

Habitat - un habitat vieillissant :

Des logements anciens mais un programme de réhabilitation du bâti prévu par Sèvre Loire Habitat en 2016.

Une zone de précarité en extension avec les tours de LogiOuest et des copropriétés fragiles.

Équipements - un secteur très accessible et une polarité commerciale dynamique :

- Le centre commercial Le Parc- Les Roches, un facteur de mixité et de rayonnement du quartier.

- La présence en cœur de quartier de la Maison de l'Enfance. Cet équipement structurant, situé en cœur de quartier, est dédié à l'enfance. Il regroupe la structure petite enfance Tom Pouce (crèche et halte-garderie), l'accueil de loisirs, le Relais Assistante Maternelle, l'antenne de la Maison Départementale des Solidarités (puéricultrices et permanences d'assistantes sociales) et la salle Favreau (mise à disposition du centre social du Planty). Cependant, l'équipement vieillissant est de plus en plus dégradé et peu visible.
- De nombreux services à proximité dont un centre social fédérateur de dynamique.

DYNAMIQUES SOCIALES A L'OEUVRE

L'atout d'une population mixte et ayant " envie de faire ensemble ".

- Une mixité intergénérationnelle sur le quartier.
- Une mixité sociale au collège.

Une mixité culturelle (plusieurs communautés sont présentes).

La population du quartier connaît une grande situation de précarité. Ainsi, au sein des logements de Sèvre Loire Habitat (Contrat de ville, 12 janvier 2015) :

- 73% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté,
- seuls 30% des chefs de famille ont un contrat de travail en CDI,
- les familles monoparentales sont majoritairement représentées.

Cependant, les habitants sont attachés à leur quartier. Ainsi au sein du parc, 1 ménage sur 2 est présent dans son logement depuis plus de 7 ans.

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

Les différentes démarches d'analyses partagées conduites depuis deux ans ont révélé les principales difficultés du quartier. Cependant, afin d'intégrer le PRIR au projet de territoire elles ne doivent pas être traitées de façon isolée mais s'appuyer sur les politiques à l'œuvre sur la ville et l'agglomération.

2.1. Articulation avec les politiques d'aménagement de l'agglomération

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCoT), adopté en janvier 2008, a pour vocation de poser les grands principes d'aménagement à l'échelle de l'agglomération. Ce document arrive à terme et doit donc être révisé.

Trois objectifs majeurs ont été poursuivis au long de ces années :

- 1) Accompagner l'emploi en favorisant le développement des emplois en adéquation avec la demande économique et en confortant l'activité agricole.
- 2) Affirmer l'ambition démographique par une politique de logement adaptée :
 - en suscitant l'essor démographique et en fixant les populations jeunes,
 - en diversifiant les formes d'habitat et en répondant aux aspirations des habitants.

3) Valoriser un cadre de vie équilibré :

- en s'appuyant sur des déplacements et des infrastructures adaptés,
- en renforçant et en valorisant l'attractivité des équipements,
- en protégeant le cadre de vie.

Dans le cadre de l'élaboration du PSL, un premier bilan a été dressé. Le PRU Jean Monnet a été cité comme un moyen de diversifier l'offre d'habitat choletaise. Si actuellement les quartiers prioritaires sont peu apparents au sein du projet de territoire, le PRIR pourrait permettre au quartier Favreau-Les Mauges d'y prendre place au travers du volet habitat.

Ainsi, le Programme Local de l'Habitat (2014-2020) de la Communauté d'Agglomération du Choletais s'est fixé deux orientations visant un meilleur équilibre social de l'habitat :

- Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération. L'objectif central est de favoriser un développement de l'agglomération dynamique, harmonieux et équilibré, où chacun trouve une solution appropriée en matière de logement, où chaque ménage a le choix de son parcours résidentiel. Pour cela, il est nécessaire de favoriser la construction de logements en nombre suffisant et de répondre à la diversité des demandes, tant au niveau du locatif que de l'accession, tout en répartissant de façon adaptée et équilibrée cette production au niveau infra-communautaire. Au cœur des objectifs globaux de production neuve, le logement social trouve sa place comme élément de diversité de l'offre d'habitat.
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements. Dans le parc public, au delà de l'opération de rénovation urbaine du quartier Jean Monnet, la Communauté d'Agglomération du Choletais souhaite favoriser la requalification du patrimoine locatif social. En effet, la faible tension observée sur le parc locatif social justifie l'objectif plus mesuré de production de locatifs sociaux neufs. Néanmoins, la définition d'une stratégie d'amélioration du parc social existant est nécessaire pour redonner de l'attractivité au patrimoine déprécié ou peu recherché. La CAC s'appuiera sur les Conventions d'Utilité Sociale des bailleurs possédant du patrimoine sur son territoire et se fixe comme priorités :
 - l'amélioration de la performance énergétique des logements pour diminuer les charges,
 - l'adaptation aux besoins liés au vieillissement,
 - la démolition des logements les plus obsolètes afin de favoriser le renouvellement urbain, la reconstruction de logements performants et attractifs.

2.2. Orientations stratégiques du contrat de ville

Au regard des éléments de diagnostic soulevés sur l'ensemble des quartiers prioritaires, le volet urbain du contrat de ville s'articule autour de trois grandes orientations stratégiques, elles-mêmes déclinées en objectifs opérationnels.

a) Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble

- réhabiliter et rendre attractifs les espaces et équipements publics vieillissants,
- améliorer le cadre de vie par des aménagements de proximité,
- favoriser l'appropriation des espaces publics réhabilités, la convivialité et l'ouverture des quartiers,

- pérenniser et étendre le dispositif partenarial de Gestion Urbaine de Proximité sur les quartiers,
- promouvoir les jardins partagés et/ou en pied d'immeuble.

b) Favoriser la mixité de peuplement et d'usage dans les quartiers et agir sur les problématiques de logement

- poursuivre la requalification du parc locatif social,
- mettre en œuvre des actions préventives auprès des copropriétés fragiles,
- lutter contre les stratégies d'évitement du parc social par une communication volontariste améliorant l'image des quartiers et une stratégie commune d'accueil des nouveaux habitants,
- adapter l'habitat aux personnes âgées,
- mener une politique de peuplement en veillant aux équilibres territoriaux.

c) Offrir les conditions de tranquillité publique et de sûreté

- maintenir le partenariat avec les services de police nationale, municipale, de médiation et assurer une plus grande présence de proximité dans les quartiers,
- intervenir auprès des jeunes ayant des comportements déviants et exposés à la délinquance,
- développer les démarches de prévention situationnelle et la réalisation de diagnostic de sûreté pour adapter les aménagements urbains et renforcer la veille technique.

2.3. Premiers objectifs visés en matière de renouvellement urbain du quartier Favreau - Les Mauges

A travers les orientations citées précédemment, deux caps stratégiques sont poursuivis sur le quartier Favreau-Les Mauges :

a) Conforter une polarité " petite enfance " innovante et attractive à l'échelle de la Ville et offrir aux habitants l'accès à une gamme complète de services.

La Maison de l'Enfance est un équipement rayonnant au sein de la ville pour l'exemplarité de la prise en charge de la petite enfance. Une surface de 940 m² est répartie de la manière suivante : 580 m² pour le centre social du Planty dont 458 m² sont partagés avec le Département, 236 m² attribués à la Protection Maternelle et Infantile et 360 m² pour la Halte-Garderie et l'accueil de loisirs.

Ce bâtiment construit en 1978 est devenu vétuste. Au-delà, la présence d'amiante nécessite une intervention lourde et conséquente.

Le programme de réhabilitation traitera également les équipements attenants comme la salle Favreau (mise à disposition des habitants et usagers du centre social).

Cet équipement, implanté sur un quartier prioritaire, n'accueille pas exclusivement des enfants résidant à Favreau-Les Mauges. La diversité de l'offre induit une certaine mixité sociale. Ainsi, en réhabilitant ce bâtiment la collectivité souhaite conforter son attractivité à l'échelle de la ville, et ainsi renforcer la mixité d'usage au sein du quartier Favreau-Les Mauges.

b) Améliorer la qualité résidentielle et le cadre de vie :

- Une meilleure articulation urbaine

Cet axe s'appuie sur le principe de re-couture du quartier en interne mais aussi avec son environnement proche afin de rompre la fracture urbaine observée entre le quartier et ses abords (quartiers pavillonnaires, périphérique, accès au centre ville). Pour parvenir à cet objectif des interventions seront effectuées sur les espaces collectifs et espaces publics (voiries, parkings, éclairage, espaces verts, cheminements piétonniers). L'objectif principal est d'améliorer et de sécuriser la circulation au sein du quartier.

La requalification des principaux axes de circulation du quartier ainsi que l'amélioration et la sécurisation des liaisons piétonnes ont été identifiées comme des enjeux prioritaires dans le cadre du PSL.

Une meilleure articulation entre les polarités nord (centre commercial) et sud (habitations) du quartier sera également recherchée. Par ailleurs, la collectivité profitera de la réhabilitation de la Maison de l'Enfance pour en traiter les abords et aménager une micro-centralité faisant office de "place du village".

- Une reconquête résidentielle

L'habitat vieillissant est particulièrement dégradé sur le quartier Favreau aussi bien en ce qui concerne le parc social que le parc privé.

Sèvre Loire Habitat, bailleur social principal, a engagé depuis de nombreuses années des programmes successifs afin de réhabiliter son parc. Aujourd'hui l'intervention se concentrera sur les bâtiments en "bande" (201 logements dont T1 bis : 9 % ; T3 : 36 % ; T4 : 48 % ; T5 : 7 %).

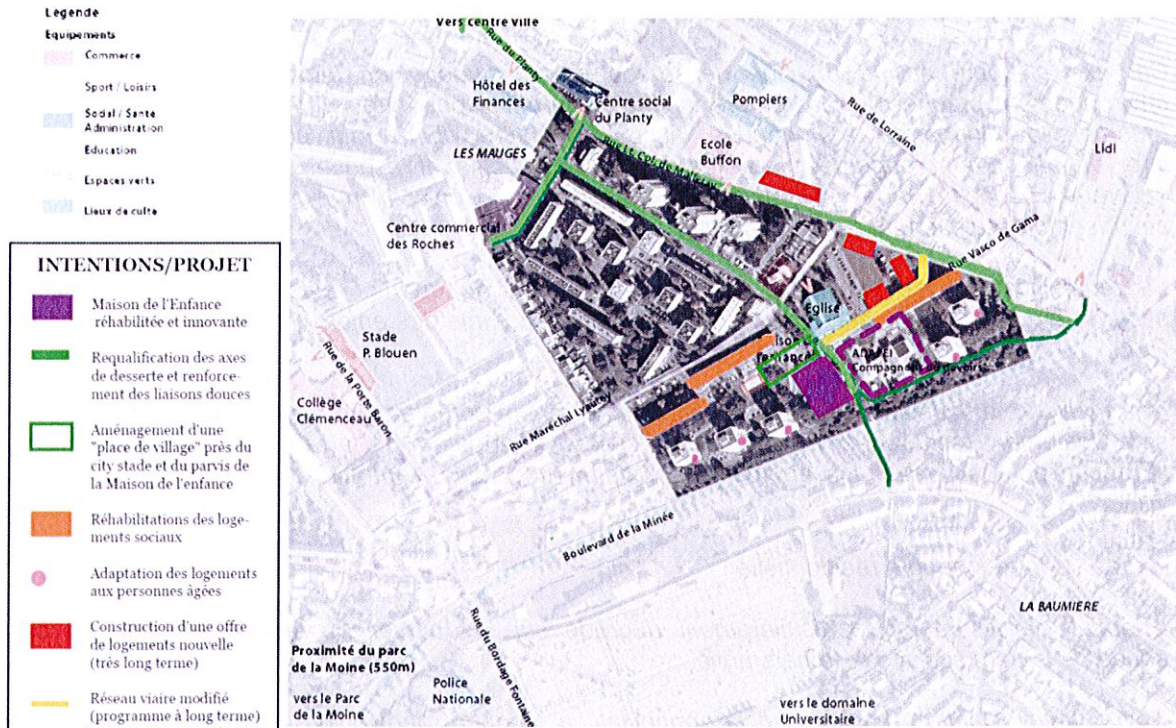
Ce sont des bâtiments R+4 sans ascenseur. Les logements sont traversants. Les diagnostics des Performances Énergétiques (DPE) situent ces logements dans la catégorie D autour de 220 kwh/m² an. Ce secteur commence à connaître un phénomène de vacance (fin décembre 2014 : 5 %).

En ce qui concerne la résidence collective "Malleray" de LogiOuest, 270 logements construits en 1973 sur la partie nord du quartier, aucun programme de réhabilitation de l'habitat n'est programmé. En revanche, les parties en pieds d'immeubles, dont le bailleur est propriétaire, vont faire l'objet d'une opération de résidentialisation.

Dans une situation de marché détendu, les opérations menées par les bailleurs sociaux visent à redonner de l'attractivité à leur patrimoine aujourd'hui vieillissant et déprécié. Ainsi, de part les opérations de réhabilitation, Sèvre Loire Habitat et LogiOuest souhaitent conforter leur offre de logement au sein de la ville de Cholet.

Enfin, la collectivité mène actuellement une étude sur les copropriétés fragilisées au sein de l'agglomération. Sur le quartier Favreau – Les Mauges elles sont au nombre de neuf.

Le service habitat de la collectivité a réalisé une étude pré-opérationnelle sur des copropriétés dégradées. Ce diagnostic détaillé permet de définir les dispositifs d'interventions à mobiliser.



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

Le porteur de projet doit s'attacher à mettre en œuvre un programme global et concerté entre les maîtres d'ouvrage et les habitants du quartier. La rénovation urbaine du quartier ne doit pas accentuer les contrastes de prestation et services entre les différents parcs, notamment sur la réhabilitation du parc privé qui doit être recherchée dans les mêmes calendriers.

Le renouvellement du quartier ouvrira celui-ci sur le reste de la ville en facilitant les modes de déplacement et transformant l'équipement du quartier pour offrir des services à un public plus large.

La réhabilitation HLM doit avoir une vocation à remettre ce patrimoine dans le champ des plus attractifs et le moins énergivore possible en vu de réduire les charges locatives.

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

L'élaboration du PSL est un véritable atout pour le territoire car elle a permis de définir un cap stratégique à l'horizon 5-10-15 ans pour chaque quartier. Cependant, afin d'affiner la conception du projet de renouvellement urbain des études complémentaires sont nécessaires. Portées par différents maîtres d'ouvrage (Logi Ouest, Ville de Cholet, CAC) elles doivent permettre d'approfondir le projet de renouvellement urbain et d'en préparer techniquement les phases opérationnelles. Une équipe dédiée par l'agglomération est affectée à la bonne mise en œuvre du projet de protocole sur sa durée : une chef de projet chargée de l'élaboration, du suivi et de l'évaluation du projet de renouvellement urbain, aidée d'une chargée de mission renouvellement urbain et participation des habitants de l'équipe MOUS du contrat de ville et d'une secrétaire.

Le programme d'action se décline sur les actions suivantes.

- La Maison de l'Enfance maîtrise d'ouvrage Ville de Cholet.

Éléments de contexte : la Maison de l'Enfance est un équipement structurant du quartier qui accueille plusieurs services dédiés à l'enfance et à la famille. Initialement construit pour abriter une école en 1978, ses fonctions ont évolué au fil du temps. La configuration des locaux ne correspond plus aux activités qui y sont actuellement hébergées. En 2004, un diagnostic général a permis de déterminer un programme de travaux nécessaires à la réhabilitation de l'équipement. Les dysfonctionnements majeurs ont été résolus. Cependant, des problématiques liées à la vétusté des matériaux (sols et menuiseries) demeurent, entraînant ainsi une sur-consommation énergétique du site (environ 120kw/m²). Par ailleurs, la présence d'amiante a été détectée dans les sols, peintures, menuiseries et dans certaines colles.

Enjeux identifiés : étude de programmation de la Maison de l'Enfance afin de permettre à cet équipement d'assurer ses fonctions d'accueil dans des conditions sanitaires optimales et de sécurité. Réorganiser la distribution de l'espace interne et externe de l'équipement afin de le rendre fonctionnel.

- Étude de résidentialisation – Résidence Malleray maîtrise d'ouvrage LogiOuest

Éléments de contexte : dans le cadre de sa politique d'amélioration de son patrimoine, LogiOuest souhaite réaliser une opération de résidentialisation des résidences « Malleray ». La réalisation des travaux d'amélioration est prévue en site occupé.

Enjeu identifié : sécuriser les abords de la résidence.

Objet de l'étude : l'étude préalable vise à déterminer les conditions de mise en œuvre du projet urbain, elle s'attache : à la résidentialisation de parcelles, au réaménagement des espaces intérieurs (cheminements/aires de jeux...).

Le bailleur poursuit des études en interne pour programmer à court terme des travaux de réhabilitation et de revalorisation de son patrimoine.

- Étude de requalification urbaine maîtrise d'ouvrage Ville de Cholet

Éléments de contexte : le quartier est assez bien desservi par les transports en commun et se situe à une distance du centre-ville accessible à pied. Pour autant, les espaces publics, très dégradés, ne sont pas investis par les habitants, les cheminements doux sont peu lisibles et en mauvais état. L'ensemble de ces éléments pose des problèmes de conflits d'usage et de sécurité, notamment pour les piétons.

Enjeu identifié : favoriser la mobilité des habitants par une valorisation des cheminements doux ainsi que par une requalification et sécurisation des axes de circulation au sein du quartier. Réaliser des aménagements urbains et de résidentialisation favorables à l'appropriation des espaces publics par les habitants et usagers du quartier.

Objets de l'étude : optimiser le plan de circulation et de stationnement sur le quartier en tenant compte du programme de réhabilitation et de résidentialisation des bailleurs sociaux rénover la voirie et les espaces verts.

Ces études sont faites en régie pour avoir les informations nécessaires pour la convention à venir.

- Étude de repérage des copropriétés en difficulté maîtrise d'ouvrage agglomération.

Cette étude est valorisée dans ce protocole. L'agglomération envisage des mesures avec le délégataire pour éviter la dégradation de la copropriété au cœur du quartier qui seraient d'autant plus concurrencée par la rénovation du parc HLM.

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

Éléments de contexte : SLH possède 477 logements sur le quartier Favreau. Les différents types de construction (barres et tours) et l'histoire du peuplement induisent des interventions différentes sur ces deux entités. Le projet de réhabilitation concerne dans un premier temps le secteur le plus ancien (les barres). Construit au début des années 60, il ne correspond plus aux attentes des locataires. Toutefois les loyers étant bas, le bailleur a fait le choix de garder une partie de ce patrimoine pour continuer à répondre aux demandes des locataires aux revenus très modestes souhaitant rester dans le quartier. Ce sont des bâtiments R+4, sans ascenseur et traversants. Les diagnostics de Performance Énergétique (DPE) situent ces logements dans la catégorie D (autour de 220 kWh/m².an). Ce secteur commence à connaître un phénomène de vacance lié notamment aux charges de chauffage de plus en plus importantes et à un moindre confort des logements (5% fin 2014).

Enjeux identifiés:

- proposer une offre locative en adéquation avec les demandes et complémentaire de celle existant dans le quartier, optimiser la performance énergétique des logements existants, améliorer la qualité environnementale et le cadre de vie des locataires.

Le contenu du projet en 3 étapes :

Réhabilitation de 170 logements, les travaux programmés concernent à la fois des :

- interventions sur le thermique : isolation thermique des façades, isolations des combles et des planchers des logements en rez-de-chaussée, remplacement des chaudières et des robinets thermostatiques des radiateurs, et réalisation d'une VMC hydro-réglable.
- interventions pour améliorer le confort des logements : adaptation des salles de bains avec une restructuration et le remplacement des équipements sanitaires, réfection de l'électricité, travaux d'embellissement des logements, réfection des parties communes.

Démolition de 40 logements ou restructuration d'un bâtiment, à ce jour le projet n'est pas encore défini. La réflexion menée dans le cadre de la révision du Plan Stratégique Patrimonial de l'Office permettra de finaliser le projet.

Création d'une nouvelle offre locative à déterminer en fonction du scénario précédent retenu.

État d'avancement :

- Une enquête préalable aux travaux a été réalisée fin 2014 auprès des locataires. Un locataire sur deux s'est exprimé. Les attentes sont fortes sur le chauffage : les locataires remettent en cause l'isolation thermique et craignent une hausse des dépenses énergétiques dues aux déperditions de chaleur. Des travaux d'embellissement des logements ont été demandés par plus d'un locataire sur deux avec des interventions sur les sols, les plafonds et les tapisseries. Les locataires souhaitent enfin des interventions sur les équipements sanitaires et plus des deux tiers voudraient avoir une salle de bains avec douche.

L'audit énergétique effectué en fin d'année 2014 a proposé des scénarios d'intervention.

Un appartement témoin a été réalisé dans le courant du premier trimestre 2015.

Résultats attendus :

- une mixité plus grande dans les populations logées dans le quartier Favreau, des charges locatives maîtrisées, une étiquette énergétique de moins de 80Kwh au m² (si possible étiquette B), une offre locative sociale diversifiée permettant de faciliter les trajectoires résidentielles.

Calendrier : réhabilitation printemps 2016 à fin 2018, pour les autres volets aucun calendrier n'est à ce jour arrêté.

Coût du projet : 4 250 000 € HT (25 000 € HT par logement)

Libellé précis et nature 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 et année)	Durée de l'opération en mois
Réhabilitation ambitieuse	Favreau les Mauges	Oph Sèvre Loire Habitat	4 250 000	Opération conforme au RGA	2016	24

Une autorisation de démarrage anticipée en date du 29 juin 2016 est accordée par le directeur général de l'ANRU sans préjuger de l'attribution d'une subvention de l'Agence.

- Maintenir la dynamique de concertation engagée

Depuis, plus d'un an un travail de concertation a été engagé auprès de tous les locataires du secteur. Suite à l'enquête réalisée à l'automne 2014, un appartement témoin a été réalisé au printemps 2015 et les locataires ont été invités à le visiter et à réagir sur les travaux programmés. Les locataires sont aujourd'hui dans l'attente d'un démarrage, ils ont bien compris qu'une transformation du quartier s'engageait. Le travail mené depuis près de 2 ans a généré de l'attente auprès de ces derniers. Les demandes de mutation ont été suspendues.

- Des travaux pour alléger la facture énergétique

Une partie des interventions prévues va permettre de limiter les dépenses énergétiques. Dans un secteur d'habitation où 70% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, la réalisation des travaux reste prioritaire. Le démarrage des travaux dès le printemps leur permettra de bénéficier, dès la prochaine période de chauffe, de réaliser des économies de charges.

- La préparation du chantier, un coût pour l'Office

Le chantier se déroulera dans des logements occupés. Pour faciliter la vie au quotidien des locataires ainsi que le travail des entreprises, dans chaque entrée, deux logements ont été libérés. Ils serviront d'appartement relais le temps des interventions dans les logements et notamment dans les cuisines et salles de bain. Cette vacance organisée représente un coût pour l'Office qui doit être contenue dans le temps.

- Un phasage des travaux en lien avec les interventions de la collectivité (espaces extérieurs)

Sur ce type d'opération, il est indispensable que les interventions de chaque opérateur soient bien déterminées pour que le chantier se déroule dans les meilleures conditions tant pour les locataires que les entreprises. Il est donc indispensable que Sèvre Loire Habitat puisse terminer les travaux sur les immeubles avant que la Ville n'engage les travaux de résidentialisation sur les espaces extérieurs.

Enfin, la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux est actuellement en cours.

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.

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

La collectivité et ses partenaires doivent repenser la participation des usagers des quartiers prioritaires de manière globale. La conduite du PRU sur le quartier Jean Monnet a permis d'expérimenter certains outils de participation qui ne seront pas réutilisés faute de répercussion (ex : réunion de quartier).

Les maîtres d'ouvrage s'appuieront, en premier lieu, sur les nombreuses ressources du quartier pour diffuser de l'information mais aussi afin de favoriser la participation du plus grand nombre.

Le conseil citoyen, installé sur le quartier en avril 2015, jouera un rôle prépondérant auprès des habitants et acteurs du quartier en terme d'information, de consultation et de concertation. Cette instance sera un relais privilégié entre les maîtres d'ouvrage et les usagers du quartier.

Le groupe Pro, instance partenariale dynamique réunissant les professionnels du territoire, constituera également un important relais dans la diffusion de l'information mais aussi l'élaboration d'un diagnostic des besoins des usagers et la définition des priorités d'intervention.

Les différents syndicats de copropriété, l'association des locataires de LogiOuest ainsi que celle des commerçants seront également sollicités.

Une offre de participation diverse sera proposée : sollicitation en porte à porte, atelier participatif, association des écoles sur les projets d'aménagement des espaces publics et notamment la mise en place d'aires de jeux, la sécurisation des liaisons douces...

Ces expérimentations permettront en fonction des attentes pressenties de définir les modalités de fonctionnement de la maison de projet : permanences fixes, itinérantes, assurées par les services de la collectivité, des bailleurs, les conseils citoyens...

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

Considérant l'intérêt de disposer d'une instance de concertation et de gestion de la demande locative afin d'améliorer la mixité sociale de l'agglomération, la conférence intercommunale du logement a été constituée par délibération du conseil de communauté du 21 décembre 2015. Elle est constituée depuis le 17 mai 2016 et elle s'est réunie la première fois le 3 juin 2016 afin notamment d'installer les membres et d'en approuver le règlement intérieur.

Instance partenariale et de concertation, elle devra, par la suite, traiter les problématiques propres au logement locatif social. Ainsi, elle devra définir les objectifs en termes de taille du parc, d'attribution des logements, d'information et d'accueil des demandeurs. La CIL devra élaborer des propositions à l'échelle communale et infra-communale pour tenir compte des Quartiers Prioritaires. L'enjeu de cette conférence est donc de veiller à un meilleur équilibre des peuplements entre communes, entre quartiers et entre bailleurs sociaux.

La CAC va s'engager dans l'élaboration et l'animation, à l'échelle communautaire :

- d'un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale conformément à l'article 97 de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Ce plan établira les premiers fondements d'un pilotage communautaire des stratégies de peuplement en vue d'une meilleure organisation de la mixité sociale et d'une optimisation de l'occupation du parc social.
- d'un contrat d'objectifs sous forme d'une convention qui sera annexée au contrat de ville conformément à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Cette convention fixera les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires de l'agglomération à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux et les modalités de coopération entre la collectivité et les bailleurs sociaux.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Le comité de pilotage du contrat de ville

La gouvernance mise en place pour le suivi du contrat de ville prévoit que le comité de pilotage de ce dernier tienne également lieu de comité de pilotage pour le projet de renouvellement urbain du quartier Favreau-Les Mauges. En effet, cette instance est chargée d'assurer :

- le suivi du Plan Stratégique Local : actualisation des diagnostics par quartier et évolution des projets de quartier dont le PRIR,
- le suivi du contrat de ville : point d'avancement pour chacun des 3 piliers urbain, social et économique.

Co-présidée par l'État et le Président de la Communauté d'Agglomération du Choletais, cette instance se réunit deux fois par an.

Composition : les services et opérateurs de l'État (Préfecture, Sous-Préfecture, Direction Académique des Services de l'Éducation Nationale, Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi, Direction Départementale des Territoires, Pôle Emploi, Caisse des Dépôts, Caisse d'Allocation Familiale de Maine-et-Loire), la Communauté d'Agglomération du Choletais, le Département de Maine-et-Loire, le Conseil Régional, Sèvre Loire Habitat, Logi Ouest, les représentants des conseils citoyens (un siège par conseil).

Le comité de coordination du PRIR Favreau – Les Mauges

Cette instance, volontairement resserrée aux représentants de chaque maître d'ouvrage, se réunit autant que de besoin, afin d'affiner le suivi du projet de renouvellement urbain. Il a pour rôle :

- le suivi du projet d'intérêt régional de renouvellement urbain du quartier Favreau : point d'avancement des opérations menées par les différents maîtres d'ouvrage,
- l'évaluation au regard des objectifs globaux du programme,
- Composition : Communauté d'Agglomération du Choletais, Ville de Cholet, LogiOuest et Sèvre Loire Habitat en présence de la Direction Départementale des Territoires et du délégué du Préfet.

8.2. Conduite de projet

Du fait de l'articulation étroite entre le pilotage du contrat de ville et celui du PRIR, la collectivité a désigné Madame la Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération du Choletais élue responsable du contrat de ville également responsable du projet de renouvellement urbain.

Le chef de projet est désigné au sein du Service Développement Social et Emploi de la Communauté d'Agglomération du Choletais, pilote du contrat de ville. Poste subventionné par l'Agence, équivalent à un mi-temps sur la durée du protocole, il coordonne toutes les composantes du projet :

- volet urbain : assuré par les services techniques des différents maîtres d'ouvrage et la chargée de mission renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération du Choletais,
- volet cohésion sociale : assuré par la chargée de mission en charge de l'élaboration et de la conduite de ce volet. Cet agent mène la concertation avec les habitants et les usagers du quartier dans la production du projet,
- volet développement économique et emploi : assuré par le chef de projet lui-même.

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

Des rencontres seront organisées, autant que de besoin, avec les maîtres d'ouvrage, les acteurs économiques et les investisseurs potentiels pour les impliquer et définir collectivement le projet et leur modalité d'implication.

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 6. 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

Conduite de projet

Financement d'un poste de chef de projet à 50 % sur la durée du protocole. Une enveloppe de subvention ANRU de 35K€ a été arrêtée au niveau régional pour financer cette conduite de projet.

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
<i>Chef de projet</i>	<i>Favreau Les Mauges</i>	<i>CAC</i>	<i>70 000</i>	<i>50%</i>	<i>35 000</i>	<i>Forfait</i>	<i>06/2016</i>	<i>12</i>

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

Étude de programmation de la Maison de l'Enfance

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
<i>Étude de programmation Maison Enfance</i>	<i>Favreau Les Mauges</i>	<i>Ville de Cholet</i>	<i>46 974</i>	<i>50%</i>	<i>23 487</i>		<i>06/2016</i>	<i>12</i>

Étude de résidentialisation – Résidence Malleray

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
<i>Etude de résidentialisation LogiOuest</i>	<i>Favreau Les Mauges</i>	<i>LogiOuest</i>	28 755	50%	14 377		06/2016	12

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

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail²

Étude de repérage des copropriétés en difficulté.

Pour mémoire, dans le cadre du PLH 2014-2020, la CAC a réalisé en 2014 un état des lieux des copropriétés afin d'appréhender cette problématique et de mettre en évidence celles présentant des signes de fragilité.

Cette étude a été réalisée suite à une démarche d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagée depuis 2010 ayant pour objectifs :

- la requalification thermique du parc privé ancien et la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- la production de logements locatifs de qualité à loyer et charges maîtrisés.

Enjeux identifiés : recenser les copropriétés en difficulté et avoir une lecture suffisante de leur situation pour opérer des choix d'intervention de nature préventive et curative afin de conforter leur position de logement accessible sur le marché. Un ensemble immobilier de 9 copropriétés des années 60 a été identifié sur le quartier Favreau, une de ces copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic par le bureau d'étude URBANIS.

Objets de l'étude :

- dresser un état des lieux des copropriétés sur le territoire de la Ville de Cholet,
- réaliser un repérage et une analyse des plus en difficulté,
- effectuer des préconisations d'interventions publiques.

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

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
Étude de repérage des copropriétés en difficulté	EPCI	CAC	40945	35%	14330		06/2014	6

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.

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

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

Étude commerciale – Le Parc - Les Roches

Éléments de contexte : le centre commercial, autrefois l'un des principaux atouts du quartier, rencontre depuis quelques années des difficultés liées à la configuration même de l'espace. Le centre, situé au pied d'une tour d'habitat, se trouve enfermé sous une sorte de préau. De plus, la disposition de certaines cellules commerciales est "reculée" n'étant pas visible depuis l'extérieur. Cet enclavement est propice aux squats et trafics de drogue. Le climat d'insécurité est ressenti aussi bien par les commerçants que par la clientèle. Un phénomène d'évitement s'opère.

Parallèlement, le marché hebdomadaire implanté face au centre commercial rencontre également des difficultés : celui-ci ne peut se développer faute d'un espace adapté et de part l'insuffisance de stationnement à proximité.

Enjeu identifié : créer les conditions favorables au maintien d'une activité commerciale de proximité, facteur de qualité résidentielle, répondant aux besoins de consommation d'une population vieillissante.

Objet de l'étude : dans un 1^{er} temps, une étude d'opportunité commerciale serait réalisée dans le but de mesurer la dynamique commerciale à l'œuvre et de quantifier le potentiel de développement de l'espace.

Sous réserve des résultats de l'étude d'opportunité commerciale, une étude optionnelle et plus opérationnelle pourrait être envisagée dans un second temps afin de préciser quelles seraient les conditions techniques nécessaires pour conforter, renforcer et développer le centre commercial Le Parc - Les Roches et le marché hebdomadaire attenant.

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
Étude commerciale Le Parc – Les Roches	Favreau Les Mauges	CAC	40 000	50 %	20 000		06/2016	12

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

Étude de requalification urbaine

92 jours d'étude de requalification urbaine et paysagère seront réalisés en régie conjointement par les directions Paysage et Cadre de Vie et Voirie et Espace Public de la ville de Cholet.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Étude de requalification urbaine	Favreau Les Mauges	Ville de Cholet	38 333	Ville de Cholet	-	-	réalisé en régie	06/2016	12

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

Non concerné pour le PRIR de Cholet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 31/03/2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projets et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

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.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 7).

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.

Description des 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.

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 6 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 72 864 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6. 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'Anah³

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

Pour mémoire, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 14 330 €.

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

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

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Non concerné pour le PRIR de Cholet.

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

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

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

Date⁴

29 Juin 2016



Béatrice ABOLLIVIER
Préfète de Maine-et-Loire



Isabelle LEROY
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération du Choletais



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Béatrice ABOLLIVIER
Préfète de Maine-et-Loire



Gilles BOURDOULEIX
Député-Maire de la Ville de Cholet



Philippe LAMBERT
Directeur Régional de la Caisse des Dépôts



Jean-Claude BESNARD
Vice-Président de Sèvre Loire Habitat



Alain CHEVOLLEAU
Directeur Général de la SA LogiOuest
Groupe POLYLOGIS

Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Schéma de gouvernance appliqué au PRIR Favreau-Les Mauges.
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.
7. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

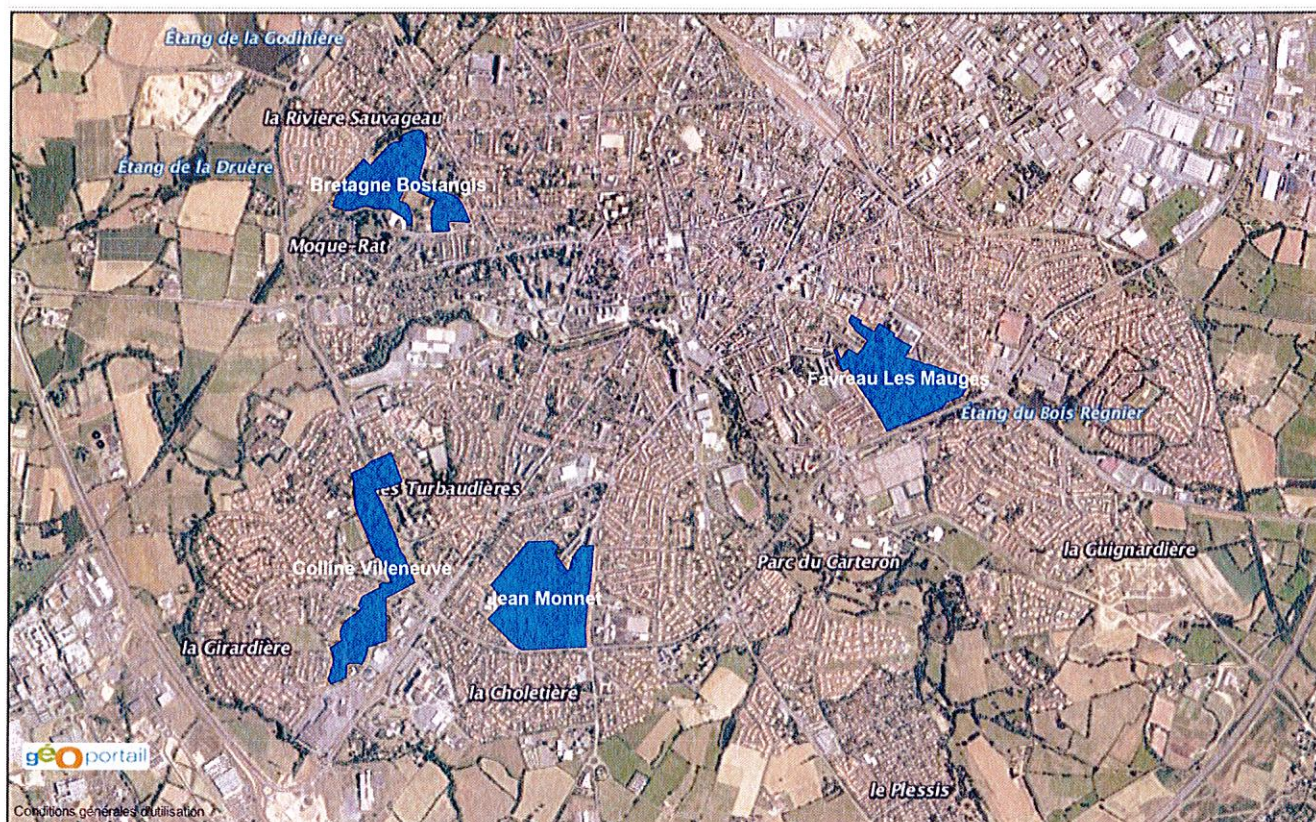
Système d'information géographique de la politique de la ville

cget



Cartographie dynamique

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



Quartiers prioritaires visés en priorité par le NPNRU

Quartiers d'intérêt national du NPNRU

Source : CGET – ANRU, Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain

Quartiers prioritaires

Quartiers prioritaires de la politique de la ville fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 pour la métropole et par le décret n° 2014-1751 du 30 décembre 2014 pour les départements et collectivités d'outre-mer rectifiés par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

Quartiers prioritaires

Source : CGET – Janvier 2015

Zfu

Zones franches urbaines fixées par les décrets en Conseil d'État n°96-1154 et n°96-1155 du 26 décembre 1996 modifiés par les décrets n°97-1322 et n°97-1323 du 31 décembre 1997, fixent la délimitation de 44 premières Zones Franches Urbaines (ZFU). Le décret n°2001-706 du 31 juillet 2001 modifie le périmètre de la Zone Franche Urbaine de Grigny - Viry-Châtillon : la Grande-borne et le village de Grigny.

Le décret n°2004-219 du 12 mars 2004 crée 41 nouvelles Zones Franches Urbaines.

Le décret n°2006-1623 du 19 décembre 2006 crée 15 nouvelles Zones Franches Urbaines.

Le décret n°2007-894 du 15 mai 2007 étend l'emprise de 31 Zones Franches Urbaines

Zones franches urbaines

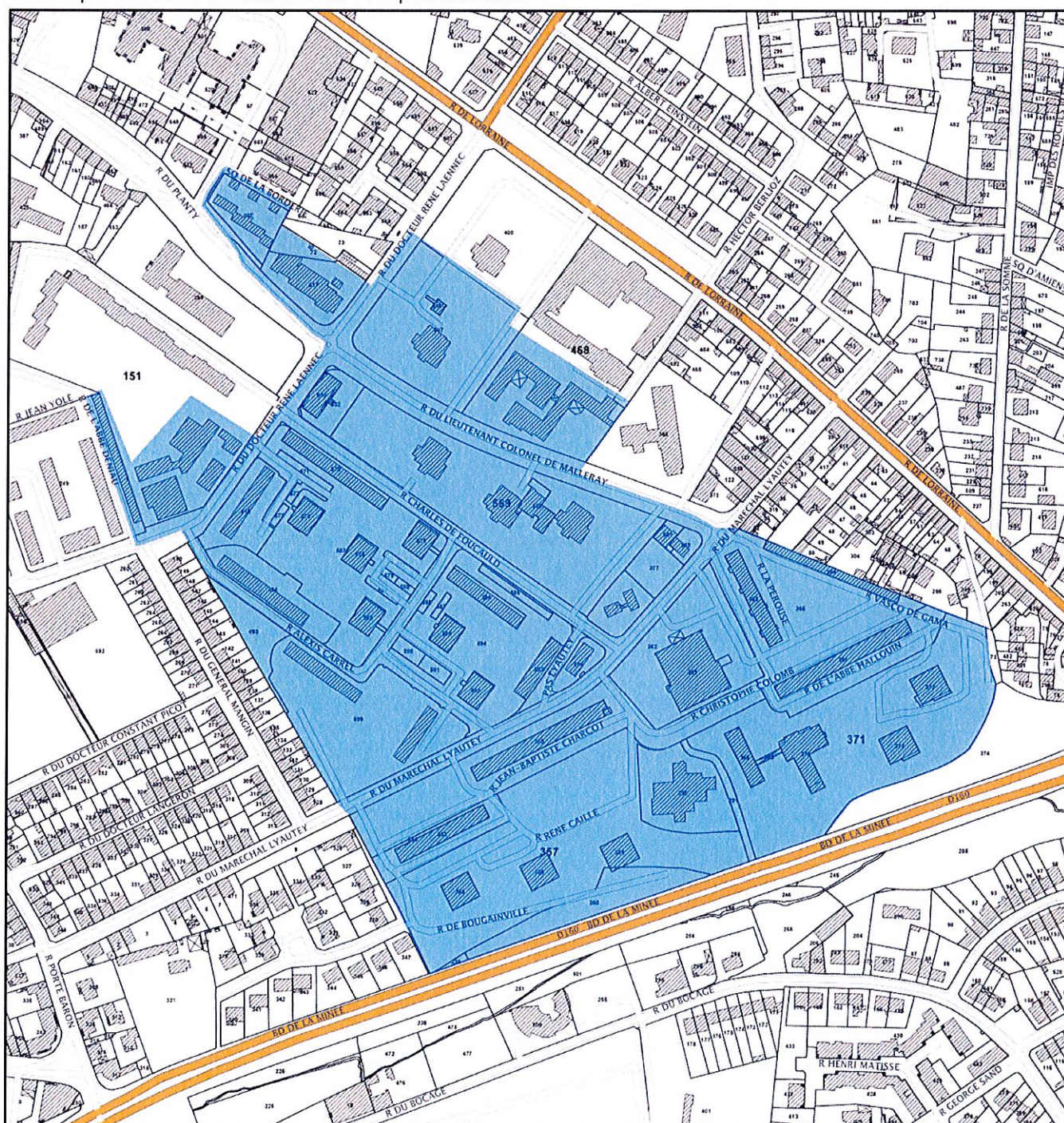
Source : CGET

Annexe 2. Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.

Quartier prioritaire de la politique de la ville

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

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



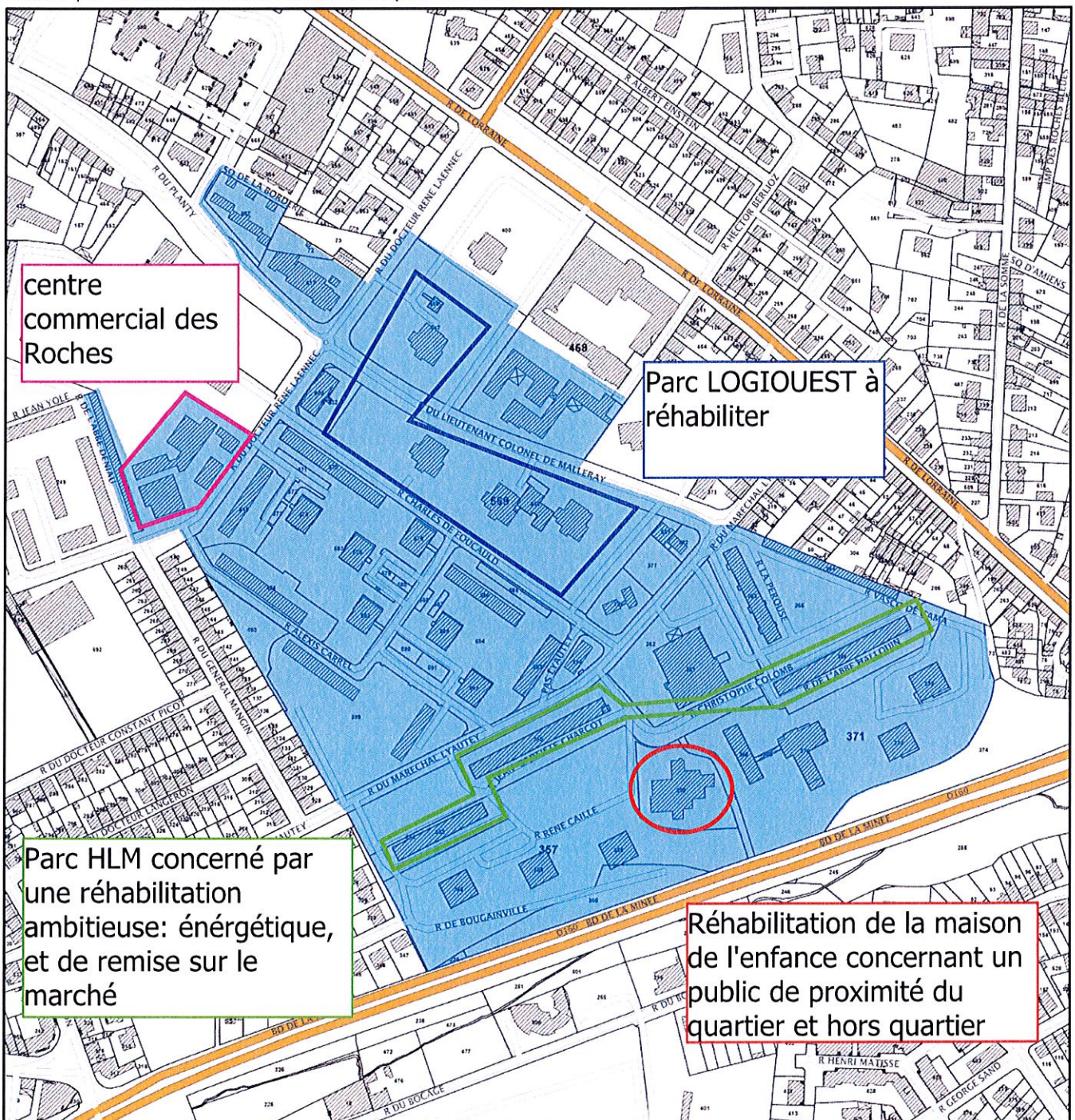
Le quartier prioritaire est délimité par un polygone de couleur bleu
La limite communale est délimitée par un trait de couleur rouge

Annexe 3. Plan présentant les premières orientations stratégiques: à l' échelle du quartier et à l' échelle du quartier dans son environnement.

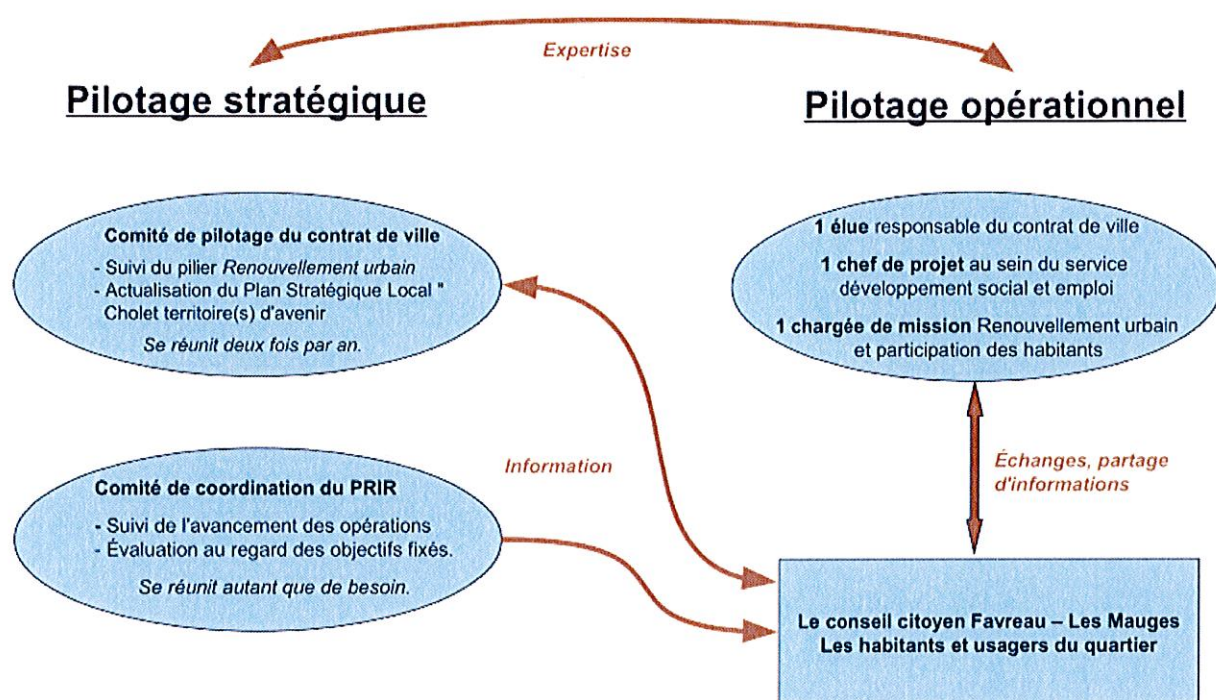
Quartier prioritaire de la politique de la ville

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

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



Annexe 4. Schéma de gouvernance appliqué au PRIR Favreau-Les Mauges.



Annexe 5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

FAVREAU LES MAUGES		CHOLET	49
Présentation du quartier			
Quartiers	Ce quartier est une ancienne ZUS étendue au parc privé paupérisé au nord. Ce quartier n'a pas connu d'intervention marquante depuis sa création autant sur le parc HLM que le parc privé, mais aussi sur le domaine public. C'était un quartier oublié dans la politique de la rénovation urbaine.		
Stratégie et Équilibre territorial	Volonté du bailleur de revaloriser son parc, de démolir et de reconstruire. La collectivité souhaite ouvrir son quartier sur le reste de la ville. Action inscrite dans le PSL et le futur contrat de ville.		
PNRU 1	quartier non traité dans l'ANRU 2003-2014.		
Données de contexte	Quelques chiffres clés : • 1830 habitants, • 16 hectares, • revenu médian 10100€, • 50% de LLS, • vacance 5 %, • 3 fois plus de familles monoparentales.		
Dysfonctionnements urbains et sociaux	Le plan stratégique de l'agglomération de Cholet fait ressortir les dysfonctionnements suivants : • Le parc de Sèvre Loire Habitat a besoin d'une réhabilitation lourde pour améliorer le confort des locataires et rendre ce patrimoine attractif. Il y a 20 ans, les logements ont fait l'objet de travaux importants de réhabilitation. La concertation a permis à chaque locataire de l'époque de choisir le scénario qui lui convenait le mieux. L'incidence des travaux sur les loyers a été calculée pour chaque locataire. Au début des années 2000, l'Office a effectué des travaux pour la sécurisation des halls d'entrées. Depuis lors, le patrimoine s'est dégradé et pose de gros problèmes d'isolation thermique. • Sèvre Loire Habitat est également propriétaire des locaux qui jusqu'en mai 1999 ont abrité le Foyer des Jeunes Travailleurs « Les Goélands ». Aujourd'hui, les locaux abritent les Compagnons du Devoir, l'Association l'APAEC et l'ADAPEI Formation dans des conditions insatisfaisantes pour le maintien de ces activités. Il est nécessaire de le réhabiliter. • Pour le parc social de Logiouest un programme de réhabilitation est aussi nécessaire dans les prochaines années. • Une copropriété ancienne voire vétuste a un pied d'immeuble composé de commerces très fragiles et d'un préau abritant des regroupements de jeunes peu sécurisants pour les habitants. Une intervention est nécessaire pour améliorer la tranquillité publique et dynamiser les commerces. Un centre commercial de proximité vieillissant et peu sécurisé nécessite une rénovation et le traitement des espaces publics. Le marché ambulant a besoin d'être redynamisé. • Le quartier est assez bien desservi par les transports en commun et se situe à une distance du centre-ville accessible à pied. Pour autant, les espaces publics sont très dégradés, les cheminements sont peu lisibles et en mauvais état, ce qui pose des problèmes de conflits d'usage et de sécurité notamment pour les piétons. • Le niveau d'équipement est plutôt suffisant, mais la maison de l'enfance et le centre social ont besoin d'être réhabilités, à l'instar du FJT. Les autres équipements sont en bon état : l'école a été récemment rénovée.		
Analyse du quartier			
Habitat – état du parc social	• Parc entretenu mais dégradé et énergivore. • 2 bailleurs LogiOuest et Sèvre Loire Habitat.		
Habitat – état du parc privé	• Parc entretenu mais dégradé et énergivore. • une étude ANAH en cours: 9 ensembles collectifs fragiles.		
Diversification de l'habitat	• volonté de renouveler le parc hlm par une opération de démolition reconstruction.		
Mixité fonctionnelle	Ce quartier est bien équipé en commerce de proximité et en services publics. Une dalle		

	commerciale en déclin et obsolète, lieu de squat.
Ouverture du quartier et mobilité des habitants	• Transports en commun desservant les pôles de services et d'emplois suffisant très proche du centre-ville, • Maillage viaire entre le quartier et le reste de la ville obsolète et non sécurisant, • Maillage viaire interne au quartier à développer, • Équipements et pôles d'activité structurants dont la collectivité souhaite un rayonnement au-delà du quartier.
Mutabilité Foncière	Un secteur de parking surdimensionner et obsolète à reconquérir.
Environnement urbain	• Qualité des espaces publics obsolète et peu sécurisant, • Forme urbaine et architecturale très marqué des grands ensembles.
Autres enjeux de la politique de la ville	Une politique de peuplement à développer reprise dans le plan stratégique local.
Appréciation globale sur les enjeux de rénovation urbaine	• Réhabilitation des logements HLM et privés et du FJT ; • Nécessité de démolition/reconstruction de logements sociaux très vétustes ; • Remise à niveau de la maison de l'enfance pour recentrer son activité sur la petite enfance avec un rayonnement communal ; • Réhabilitation du centre social ; • Conforter les commerces de proximité à partir d'une étude spécifique de type EPARECA ; • Sécurisation et réorganisation des espaces publics pour mieux gérer les différents usages.
Besoins de financement	
Etude et ingénierie	Opération nécessitant une conduite de projet et des équipes dédiées plafonnée à 2% du coût total: estimé à 0,3M€. Une étude de définition du PRIR pour arrêter la programmation est nécessaire dans le cadre éventuellement d'un protocole de préfiguration : liste des opérations, et planning opérationnel.
Parc privé	16 collectifs privés recensés dans le projet PRIR à réhabiliter. Les études en cours par l'agglomération préciseront les besoins de subvention ANAH.
Parc social	Le plan stratégique des bailleurs indique la nécessité de rénover son parc et de le renouveler en partie pour répondre aux attentes de leur clientèle. • Il ressort un besoin de réhabiliter, résidentialiser et améliorer la qualité de service de 715 LLS. Pour un coût total de 5,4M€. • Il ressort un besoin de construction neuve de 40 LLS : 7,5 M€. Un besoin de démolition de 40 LLS est aussi ciblé : 0,2 M€.
Diversification de l'habitat	Besoins de production neuve sociale sur le quartier :
Equipements et commerces	Requalification commerciale, des équipements, des locaux vides : estimée à 1,75M€.
Aménagement urbains et Espaces publics	Traitement du domaine public pour sécuriser les espaces estimé à 0,6M€.
TOTAL	Besoin financier global estimé à 15,75 M € (il s'agit d'une première approche financière)
Mobilisation du droit commun	
Contrat de Ville	Signature du contrat de ville le 11 mai 2015. Le PSL et Le CV envisage une rénovation de ce quartier laissé de côté pendant la RU de Jean Monnet centre de toutes les attentions.
Valorisation du droit commun	Une inscription à la programmation FEDER sous INVESTISSEMENT TERRITORIAL INTEGRE 2014-2020

(2) Une opération est repérée dans le temps par :
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex : 2005 2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
(la durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestre soit 24 mois)

29 JUN 2016



