

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE CHOLET

QUARTIER FAVREAU – LES MAUGES COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par Monsieur Bernard GONZALEZ, délégué territorial de l'Anru dans le Département de Maine-et-Loire,

L'État, représenté par Monsieur Bernard GONZALEZ, le Préfet de département, responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, délégué territorial de l'ANAH,

L'Agglomération du Choletais, représentée par sa Vice-Présidente Isabelle LEROY, ci-après désigné « le porteur de projet¹ »,

La Ville de Cholet, représentée par Monsieur Gilles BOURDOULEIX, Maire,

Sèvre Loire Habitat, représenté par Madame Isabelle LEROY, Présidente,

LogiOuest, représenté par Monsieur Guillaume CORFDIR, Directeur Général,

Action Logement Services, représenté par Monsieur Olivier JOACHIM, Directeur Régional

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

ET :

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional, Monsieur Philippe LAMBERT,
L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par son délégué dans le Département de Maine-et-Loire, Monsieur Bernard GONZALEZ,

Le Conseil Régional, représenté par sa Présidente, Madame Christelle MORANÇAIS,

Le Département, représenté par son Président, Monsieur Christian GILLET

...

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

¹Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION.....	1
PRÉAMBULE.....	5
LES DÉFINITIONS.....	6
TITRE I - LES QUARTIERS.....	6
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	7
Article 1. Les éléments de contexte.....	7
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain.....	8
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville.....	8
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	9
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation.....	11
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	12
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain...12	
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	13
Article 4. La description du projet urbain.....	13
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés).....	14
Article 4.2 La description de la composition urbaine.....	15
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	15
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité.....	16
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	16
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	16
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	17
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet.....	19
Article 7.1 La gouvernance.....	19
Article 7.2 La conduite de projet.....	20
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	21
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	22
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	23
Article 8. L'accompagnement du changement.....	24
Article 8.1 Le projet de gestion.....	24
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	26
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier.....	28

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION.....29

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel.....	29
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	29
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru.....	31
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS.....	33
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées.....	33
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements.....	35
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru.....	35
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	35
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	35
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	35
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	35

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN...36

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru.....	36
Article 12.1 Le reporting annuel.....	36
Article 12.2 Les revues de projet.....	36
Article 12.3 Les points d'étape.....	37
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....	37
Article 13. Les modifications du projet.....	37
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle.....	37
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.....	38
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	38
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	38
Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru.....	38
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements.....	39
Article 14.3 Le contrôle et les audits.....	39
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	39
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	39
Article 14.6 Le traitement des litiges.....	40

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....41

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru.....	41
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet.....	41
Article 17. La signalétique des chantiers.....	41

TABLE DES ANNEXES.....44

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU
Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'Agglomération du Choletais 462 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'Anru, le² 4/07/2018

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

2 Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'Anru sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'Anru, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru et de prêts bonifiés octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements au titre du PIA VDS. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartiers d'intérêt régional : Favreau-Les Mauges QP049011, Cholet, Maine-et-Loire. Par courrier en date du 28 avril 2015, Monsieur le Préfet de Région des Pays de la Loire a en effet informé la Collectivité du choix du Conseil d'Administration de l'ANRU de retenir le quartier Favreau – Les Mauges dans la liste des Projets de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR). Un Protocole de Préfiguration du PRIR a été signé le 20 novembre 2017, et a abouti à la définition du projet présenté dans la présente convention.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A1.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

À compter du 1^{er} janvier 2017, dans le cadre d'une fusion-adhésion, 13 communes ont rejoint la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), qui se compose désormais de 26 communes, compte 106 225 habitants, et porte le nom d'Agglomération du Choletais (AdC). Cholet, ville centre de l'AdC, comprend 4 quartiers prioritaires de la ville (Favreau – Les Mauges ; Jean Monnet ; Bretagne – Bostangis ; Colline - Villeneuve), dont la population s'élève à 7 430 habitants, soit 7,22% de la population totale.

Depuis les années 80, la CAC et l'Etat mènent avec le concours de Sèvre Loire Habitat, principal bailleur social, une politique volontariste et concertée de développement social urbain dans ces quartiers. Les différents dispositifs de la politique de la ville y ont été mis en oeuvre : HVS, DSQ, Contrat de Ville, CUCS. Le contrat de ville nouvelle génération se décline au travers d'axes thématiques, inscrits au sein de trois piliers, parmi lesquels le pilier " Cadre de vie et renouvellement urbain " est présenté comme un enjeu fort. La volonté d'engager un programme de renouvellement urbain y figure également à travers l'intégration des projets par quartier. La conduite du Plan Stratégique Local (PSL) " Cholet, territoire(s) d'avenir " confiée au groupement d'étude Espacité – APIA a en effet permis d'effectuer un diagnostic des forces et faiblesses, ainsi que des menaces et opportunités au sein des quartiers de Jean Monnet, Bretagne-Bostangis et Favreau-Les Mauges. Une démarche similaire a été conduite par l'EPCI et les services de l'État sur le quartier Colline-Villeneuve.

Parmi les quartiers prioritaires concernés à Cholet :

- Le quartier Bretagne-Bostangis présente un parc de logements composé entièrement de locatif social géré par le bailleur Sèvre Loire Habitat (SLH). Depuis une douzaine d'années, le patrimoine a bénéficié d'opérations de réhabilitation dans le cadre des crédits isolés de l'ANRU, des aides du FEDER et de fonds propres. Une opération de requalification et d'aménagement de certains espaces, financée par le FEDER dans le cadre de l'Investissement Territorial Intégré 2014-2020, s'est conclue en juin 2017.
- Le quartier Jean Monnet a fait l'objet d'un projet ambitieux dans le cadre du PNRU. Il n'est donc pas concerné par la présente convention.
- Le parc social situé aux Turbaudières dans le quartier Colline-Villeneuve fait actuellement l'objet d'une opération de rénovation par le bailleur SLH (463 logements concernés – début des travaux en janvier 2017).
- Enfin, le quartier Favreau-Les Mauges a été retenu par le conseil d'administration de l'ANRU dans la liste des Projets de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR). Il n'a jusqu'à présent jamais fait l'objet d'une telle opération. Son territoire s'est étendu depuis la redéfinition de la géographie prioritaire en 2014, passant de 1 202 à 1 973 habitants, ce qui représente environ 3% de la population choletaise (Recensement de la population 2013 - Limites communales au 1^{er} janvier 2015. – Insee). Les copropriétés récemment incluses dans la délimitation de la zone, vieillissantes et dégradées, ont en effet accueilli petit à petit des ménages disposant de faibles revenus. C'est également le cas du parc social de LogiOuest. Au sein des logements de SLH (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.

Pour autant, les habitants expriment un attachement marqué au quartier. Ce dernier présente l'atout d'une population mixte (mixité intergénérationnelle, mixité sociale au collège, mixité culturelle) et ayant "envie de vivre ensemble".

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PSL a mis en avant de nombreux dysfonctionnements urbains : les aménagements routiers sont particulièrement dangereux et les liaisons douces quasi-inexistantes (peu de cheminements piétons et cyclistes). Les espaces publics sont dégradés. Les aires de jeux et espaces de convivialité manquent.

Enfin, en matière d'équipements, le secteur est très accessible et la polarité commerciale dynamique : le centre commercial Le Parc-Les Roches est un facteur de mixité et de rayonnement du quartier. La présence en cœur de quartier de la Maison de l'Enfance est un atout majeur, mais l'équipement est vieillissant, de plus en plus dégradé et peu visible. Le quartier Favreau-Les Mauges dispose également de nombreux services de proximité dont un centre social fédérateur et dynamique.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Le Plan Stratégique Local a conduit à définir, pour le quartier Favreau-Les Mauges, la vocation d'un quartier populaire intégré et réhabilité, rayonnant au sein de la ville pour l'exemplarité de sa prise en charge de la petite enfance.

Pour atteindre cette perspective, le projet territorial du contrat de ville s'appuie essentiellement sur les orientations stratégiques prioritaires du volet urbain (au nombre de 3), elles-mêmes déclinées en objectifs opérationnels :

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.

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.

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.

Le projet s'inscrit également en cohérence avec le volet Réussite Éducative, Jeunesse, Parentalité du contrat de ville, notamment l'orientation stratégique suivante :

Accompagner les parents dans leur fonction éducative

- favoriser le lien entre familles et institutions et renforcer la coopération entre les parents et l'école,
- adapter, articuler et coordonner les propositions d'accompagnement des familles,
- valoriser les compétences parentales et la transmission des savoirs.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Les orientations stratégiques du contrat de ville sont déclinées dans le projet de renouvellement urbain. Ces objectifs urbains sont présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7).

L'élaboration du PSL a permis d'intégrer au volet urbain du contrat de ville la définition de caps stratégiques à l'horizon 5-10-15 ans pour chaque quartier prioritaire. Les études complémentaires réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration ont permis d'affiner la conception du projet de renouvellement urbain et d'en préparer techniquement les phases opérationnelles.

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.

La phase de préfiguration a confirmé l'intérêt et la possibilité d'intégrer dans le programme de réhabilitation le traitement des équipements attenants comme la salle Favreau mise à disposition des habitants du quartier 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.

Le projet d'aménagement imaginé par le cabinet d'architecture FARDIN intègre les objectifs suivants :

- Réhabiliter les locaux et les mettre aux normes (désamiantage, accessibilité, réseau électrique, sanitaires...)
- Améliorer les performances énergétiques (isolation, chauffage...)
- Adapter et, le cas échéant, redistribuer l'intérieur des locaux
- Améliorer la fonctionnalité (optimisation des surfaces, prise en compte des différents usages)
- Requalifier et redimensionner les espaces extérieurs
- Penser un retraitement architectural et environnemental du site (nouvelle coque de façade, auvent d'accès, placette...).

b) Améliorer la qualité résidentielle et le cadre de vie

1. 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'étude réalisée dans le cadre du Protocole de préfiguration du PRIR a permis d'identifier les objectifs suivants :

- Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes (cheminements doux).
- Optimiser le plan de circulation et de stationnement sur le quartier (meilleure articulation entre les polarités nord (centre commercial) et sud (habitations) du quartier.
- Améliorer le cadre vie des habitants en réhabilitant les espaces et équipements publics vieillissants.
- Aménager un espace de rencontre, une micro-centralité faisant office de «Place de village» aux abords de la maison de l'enfance.
- Mieux faire connaître aux habitants l'offre d'équipements et de services (signalétique) et ouvrir le quartier sur la ville.

2. 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 pour ambition de réhabiliter plusieurs de ses bâtiments. L'opération se concentrera sur les immeubles en " bande " comprenant 210 logements (9 % de T1 bis, 36 % de T3, 48 % de T4 et 7 % de T5). 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 %).

LogiOuest, deuxième bailleur social au sein du quartier, propriétaire des immeubles " Malleray " comprenant 275 logements construits en 1973 sur la partie nord du quartier, a pour objectif de mener une opération de résidentialisation et une autre pour l'isolation thermique des 4 tours. L'étude menée par le cabinet Pragma Ingénierie lors de la phase de préfiguration a permis de préciser les objectifs de l'opération de résidentialisation : réattribuer les espaces extérieurs aux locataires, sans couper la résidence du quartier et aménager les espaces extérieurs pour apporter une nouvelle qualité de services.

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, à travers les opérations de réhabilitation, Sèvre Loire Habitat et LogiOuest souhaitent conforter leur offre de logement au sein de la ville de Cholet.

Le périmètre prioritaire inclut par ailleurs un ensemble important de copropriétés. Actuellement l'offre d'habitat privé et public représente un ensemble homogène sur le quartier. Toutefois, le vaste programme de réhabilitation du parc locatif social risque de conduire à une déqualification du parc privé.

En 2014, suite à la conduite d'un diagnostic, un immeuble situé au 1 rue Calmette a été qualifié de fragile selon la classification retenue par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Datant des années 60-70, les copropriétés majoritairement de taille moyenne (15 à 49 logements) se caractérisent par la dominance du statut de propriété occupante. La part de propriétaires âgés de plus de

75 ans est importante dans les grandes copropriétés de cette époque. Le taux de vacance y est important : 9%.

Ce parc de logements en copropriété est potentiellement énergivore, car, en partie, construit avant les premières Réglementations Thermiques. Ces copropriétés sont bien identifiées par les syndicats professionnels. Elles sont mieux gérées que les copropriétés anciennes (moins de risque de trouver un règlement de copropriété non conforme à la loi de 1965 ou d'absence de comptes) mais présentent des fragilités du fait de la modestie des revenus des propriétaires occupants.

Les copropriétés construites entre 1949 et 1979 présentent de nombreux enjeux.

- x Enjeux d'insertion urbaine et de positionnement sur le marché en relation avec leur localisation dans ou à proximité des quartiers prioritaires. Ces copropriétés subissent les phénomènes de dévalorisation sociale et urbaine de ces quartiers et peuvent également subir une déqualification immobilière par comparaison au patrimoine HLM voisin réhabilité.
- x Enjeux résultant de besoins importants en rénovation thermique mais freinés par la modestie des revenus des occupants et leur âge. Dans certains cas un gain de plus de 40% peut être envisagé (cf diagnostic rue Calmette), permettant de mobiliser, les aides individuelles de l'Anah. Des interventions en termes d'accessibilité des immeubles peuvent selon les cas être envisagées.
- x Enjeux en termes de maîtrise des charges et de prévention des impayés du fait de la modestie des revenus (existence d'impayés sur le 1 rue Calmette à hauteur de 20%).
- x Le cas échéant, enjeux de clarification de domanialité voire de gestion et de fonctionnement du fait de la complexité de certaines de ces copropriétés (comme celles rue Calmette) faisant l'objet d'une gestion par une ASL d'équipements communs (chaufferie, voiries...)

Soucieux de mener un programme de renouvellement urbain global et de ne pas éluder la question du devenir des copropriétés, l'Agglomération et ses partenaires ont décidé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) renouvellement urbain – Volet copropriétés sur 8 des 14 copropriétés.

L'OPAH comprendra deux volets :

- Une mission de suivi et d'animation, confiée à un opérateur, auprès des copropriétaires et conseils syndicaux : information, communication et accompagnement en ingénierie sur les aspects juridiques de la copropriété, la gestion, l'assistance technique, administrative et financière, le montage des dossiers de subvention ...
- Mise en œuvre d'opérations de rénovation avec les aides de l'ANAH, du Département, de l'AdC ...

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Non concerné

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

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Relancer la dynamique de Gestion Urbaine de Proximité autour de la gestion des espaces locatifs, des espaces verts, des déchets, de la sécurité.

Cf descriptif de la GUP p.22.

S'appuyer sur les forces vives du territoire pour favoriser l'insertion des jeunes.

Différents dispositifs, intégrés dans une stratégie jeunesse, existent sur le territoire pour favoriser l'insertion des jeunes de 14 à 25 ans. Ils sont présentés sous l'appellation " Boîte à outils jeunesse " (Chantiers loisirs jeunes, 1^{er} Jobs, Garantie Jeune, point Mobilité, Osez l'international, bourses Bafa, aide au permis B et AM, accompagnement vers l'emploi des jeunes avec le Réseau Étincelle...).

Plus généralement, les partenaires du territoire peuvent s'appuyer sur l'orientation stratégique du contrat de ville " Améliorer l'accès à l'emploi des habitants des quartiers et notamment des jeunes " pour développer des actions leviers, favorisant l'insertion des jeunes. Enfin, la permanence emploi, portée par l'AdC et présente le mardi de 14h à 17h dans le quartier Favreau-Les Mauges, propose un accompagnement individualisé pour les jeunes et adultes du quartier en recherche d'emploi ou de formation.

Contribuer à la réussite éducative

Le Programme de Réussite Éducative (PRE) de Cholet accompagne chaque année des enfants et adolescents des quartiers prioritaires de 2 à 16 ans, qui présentent des signes de fragilité ou qui ne bénéficient pas d'un environnement favorable à leur développement.

Conçu pour permettre un suivi individualisé, le PRE prend en compte l'enfant dans sa globalité, son environnement social et familial et la singularité de sa situation. Il vise également à aider les familles à exercer pleinement leur mission et leur rôle éducatif. Il propose un soutien scolaire, culturel, social et sanitaire, hors temps scolaire, où les activités mêlent soutien scolaire, écoute de l'enfant et activités récréatives. Plus d'une centaine de parcours individualisés sont mis en place chaque année.

Le PRE se traduit également par des actions collectives, organisées en fonction de besoins spécifiques repérés sur le territoire. Ainsi, des enfants du quartier Favreau-Les Mauges, scolarisés en CM2, rencontrant des difficultés scolaires et/ou manquant d'autonomie, laissant présumer une adaptation compliquée lors de l'entrée au collège, bénéficient, courant juin puis courant septembre, d'une action passerelle intitulée " CAP 6ème (reprise des notions de bases, visite du collège avec les familles, travail autour de l'organisation, la méthodologie,...). Celle-ci est organisée par l'AdC (coordination du PRE), en lien étroit avec le Collège Clemenceau et l'école. 19 séances sont prévues, accompagnées par une intervenante du PRE et deux assistants d'éducation du collège. Le projet final de cet accompagnement est la réalisation d'un support vidéo avec l'association 1.COM1 sur le thème de la journée typé d'un collégien. Pour cela, des activités autour de l'expression des émotions, de la diction, etc. sont proposées.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Une meilleure maîtrise des charges pour les locataires

1/ Sèvre Loire Habitat possède 475 logements sur le quartier Favreau. Le projet de réhabilitation concerne dans un premier temps le secteur le plus ancien, construit au début des années 60. 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.

2/ Dans le cadre de sa politique d'amélioration de son patrimoine, LogiOuest souhaite réaliser une opération de résidentialisation des résidences Malleray (275 logements).

Au delà, le bailleur social a engagé des travaux d'isolation thermique par l'extérieur. Le projet comprend la réfection et la mise en sécurité des façades et des balcons de la résidence Malleray composée de quatre bâtiments. A la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur, s'ajoutent des travaux d'étanchéité des balcons sur toute la largeur de la baie donnant sur chaque balcon de l'opération.

Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Début 2018, l'AdC a fait appel au cabinet ELLENY, pour une Assistance à la Maîtrise d'Œuvre, afin d'élaborer des propositions d'adaptation du projet de gestion des eaux pluviales initialement projeté par le maître d'ouvrage AdC.

Au coeur de la réorganisation du projet, la collecte des eaux de ruissellement est valorisée sur des équipements conçus pour assurer leur dispersion par le sol, et en dernier recours, pour envisager leur rejet différé dans les ouvrages collecteurs à renouveler. Ces équipements seront intégrés aux aménagements déjà projetés.

L'intégration paysagère des solutions doit contribuer à la mise en valeur des espaces publics. Elle est pensée de façon à satisfaire les critères d'exploitation de la direction du Paysage et du Cadre de Vie de la Ville de Cholet et les usages de ces espaces.

L'objectif final est d'infiltrer totalement les eaux pluviales des pluies d'occurrence 30 ans voire 50 ans si les volumes disponibles le permettent.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

- **Rénovation de la Maison de l'Enfance Favreau**, équipement multi-activités destiné aux enfants et familles (regroupant la Protection Maternelle et Infantile, l'accueil de loisirs, la crèche et halte garderie Tom Pouce, la salle familiale Favreau).

- **Requalification urbaine** :

- Création de parvis en pied de bâtiment
- Simplification et modification du schéma de circulation
- Maintien et repositionnement des stationnements afin d'endiguer le stationnement sauvage
- Création de cheminements doux sécurisés
- Création d'espaces paysagers identitaires et conviviaux

- **Adaptation des aménagements à la requalification**

- Renforcement et modernisation des ouvrages de collecte des eaux pluviales et des eaux usées existants
- Adaptation des voies de collecte des déchets à la requalification urbaine

- **Résidentialisation de 4 immeubles** situés au 3, 5, 7, 16 rue Lt Colonel Malleray - 275 logements (travaux de 2016 à 2018) :

- Isolation thermique par l'extérieur de 4 immeubles situés au 3, 5, 7, 16 rue Lt Colonel Malleray – 275 logements - fin des travaux septembre 2018
- Réfection de l'éclairage extérieur
- Aménagement des espaces extérieurs (densification de l'aire de jeux existante et mise en place de tables de ping-pong)
- Rénovation et sécurisation des cheminements
- Remplacement des réseaux eaux usées et eaux pluviales enterrés

- **Réhabilitation des logements de Sèvre Loire Habitat** (opération ayant fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé) : => 170 logements (3 bâtiments) sont en cours, 40 logements (1 bâtiment) en attente d'une restructuration programmée à compter de 2019.

- **Réhabilitation du pôle commercial Le Parc-Les Roches** : accompagnement des copropriétaires dans l'engagement d'une démarche visant à régler les désordres techniques et requalifier l'équipement. L'étude d'opportunité commerciale réalisée par l'EPARECA en 2016 a permis de mettre en avant la qualité des liens de proximité entre commerçants et habitants. Le cabinet a conclu que le site présentait un enjeu fort, et qu'il pouvait s'appuyer sur des commerçants dynamiques et une offre de proximité bien calibrée. L'étude a montré par ailleurs que pour améliorer l'attractivité du site, des aménagements seraient souhaitables. L'EPARECA a invité la collectivité à intervenir en qualité de médiateur entre les habitants et les commerçants afin de faciliter la mise en place d'un projet commun. L'AdC a saisi les quelques leviers qui se présentaient à elle pour tenter de parvenir à un consensus entre les deux parties. Cependant, malgré les démarches de médiation engagées, la situation semble se dégrader. L'absence d'intervention fait courir un risque important de déqualification du site commercial dans un quartier en plein renouvellement. Considérant les éléments nouveaux et désireux de préparer au mieux l'avenir du site commercial en accompagnant les copropriétaires dans leurs choix, la collectivité a sollicité une nouvelle intervention de l'EPARECA sur ce dossier en qualité de conseil et d'expertise.

- **Réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) renouvellement urbain**. Préalablement, une étude pré-opérationnelle délimitée au périmètre du PRIR sera réalisée en deux phases, dans le but de déterminer les copropriétés concernées et d'évaluer le programme. Il s'agit de cibler

les immeubles éligibles au financement de l'ANAH et de prioriser les interventions entre les différents bâtiments en fonction de critères urbains (positionnement dans le quartier) et de la situation financière et juridique des copropriétés (faisabilité de l'opération de rénovation).

Article 4.2 La description de la composition urbaine

L'aménagement de la Maison de l'Enfance s'inscrit dans la continuité des travaux de rénovation des équipements publics présents dans le quartier : agrandissement du Centre Social du Planty inauguré en 2009, rénovation de l'école Louis Buffon inaugurée en 2010. Ces deux équipements publics situés au cœur du quartier ont déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation de grande ampleur par la Ville de Cholet.

La Maison de l'enfance est le point de départ et le fil conducteur du projet. Sa vitalité à l'échelle de la ville est à la fois un atout sur lequel le projet s'appuie pour améliorer l'image du quartier, et un élément central à prendre en compte dans la composition urbaine du projet, dont les grands principes se déclinent de la manière suivante:

- Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes : créer des cheminements doux sécurisés sur la totalité du quartier et en lien avec les quartiers périphériques.
- Simplifier et modifier le schéma de circulation, en supprimant et en déplaçant des voiries : optimiser le plan de circulation, suppression des contournements voirie des bâtiments.
- Assurer une offre de stationnement satisfaisante à proximité des logements en les repositionnant afin d'adapter la demande et endiguer le stationnement sauvage. (691 places projet pour 475 logements (1,45 par logement) pour 512 places + 38 garages actuellement (1,15 par logement)).
- Améliorer le cadre vie des habitants : créer des parvis en pied de bâtiments pour sécuriser les piétons, réhabiliter les espaces et équipements publics vieillissants.
- Valoriser le cadre de vie en créant des espaces paysagers identitaires et conviviaux : assurer la tranquillité et la sécurité des résidents autour de chaque habitat collectif en mettant en scène des espaces de convivialité paysager, améliorer le cadre de vie des usagers en créant un poumon vert au sein du site.
- Travailler les abords de l'église Sainte Bernadette et les abords de la Maison de l'Enfance.
- Renouveler l'ensemble des réseaux existants
- Optimiser la collecte des déchets

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

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

Le PRIR Favreau – Les Mauges ne prévoit pas de démolition / reconstruction de logements.

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

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

Le PRIR Favreau – Les Mauges ne prévoit pas de démolition et la reconstruction de logements neufs.

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

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Le porteur de projet et Action Logement Services se sont accordés sur le principe de droits de réservation ayant pour assiette le nombre de logements dont la résidentialisation est financée par l'ANRU, et ce à titre exceptionnel.

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

- l'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à mobilisation de contreparties foncières pour le groupe Action Logement.

- 48 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la résidentialisation est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante : 48 droits de réservation portant sur des logements requalifiés. En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – Anru.

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document³ est annexé à la présente convention (annexe D1).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

En ce qui concerne l'Agglomération Choletaise, la première Conférence Intercommunale du Logement a été réunie à l'échelle des 13 communes que comprenait alors la CAC en juin 2016. Elle a abouti à la conclusion de la Convention d'Équilibre Territorial (CET) annexée à la présente convention PRIR (annexe D1). Celle-ci définit des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La CET du Choletais a pour principal objectif de concilier le droit au logement de chaque ménage et l'objectif collectif de mixité sociale.

La démarche proposée au niveau de l'agglomération se décline en trois volets et différentes échelles d'intervention, comme défini dans le tableau ci dessous :

³Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution, dans l'attente que la CIA soit élaborée et annexée à la présente convention avant fin février 2019.

Échelle d'intervention	① Agir sur la structure de l'offre de logements	② Organiser la gouvernance des processus d'attribution	③ Appréhender et accompagner les stratégies résidentielles des ménages
Agglomération	Poursuite du rééquilibrage de l'offre de logements sociaux. Poursuite de la politique de réhabilitation du parc social ancien. Diversification et montée en gamme des produits logements au sein des quartiers prioritaires.	Transparence des processus d'attribution (traçabilité des motifs). Accord collectif intercommunal tenant compte des réalités territoriales différenciées.	Information enrichie et accessible pour éclairer le demandeur dans son choix (à l'échelle du quartier et de la commune). Amélioration de l'attractivité des quartiers en politique de la ville.
Quartiers prioritaires	Amélioration de l'attractivité immobilière. Programmation immobilière (projets de renouvellement urbain) Adaptation des logements aux populations visées.	Rééquilibrage du processus de rapprochement entre offre et demande. Politique de mutation.	Commercialisation volontaire. Mise en adéquation des choix explicités avec l'image des quartiers.

Si l'essentiel des logements sociaux du choletais est situé dans les quatre quartiers prioritaires, il faut noter les éléments suivants concernant le quartier Favreau – Les Mauges :

- La situation du marché est détendue, ce qui conduit les bailleurs sociaux à rechercher une augmentation de l'attractivité de leur parc de logement, en modifiant l'image symbolique que jouent les quartiers, souvent appréhendés comme des lieux de non-choix. Il s'agit également de mettre en place des mécanismes nouveaux d'accompagnement des demandeurs, afin d'éviter la poursuite des mécanismes de spécialisation sociale et géographique.
- L'offre de logement au sein du quartier Favreau – Les Mauges comprend 330 logements privés répartis au sein de copropriétés, dont certaines feront l'objet d'une OPAH.

Objectifs de rééquilibrage du peuplement :

La convention d'équilibre territorial définit les objectifs quantifiés suivants en matière d'attributions de logements sociaux :

- Tendre à 70 % maximum des attributions pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM dans les QPV d'ici 2020.
- Tendre à attribuer au moins 50 % des attributions en QPV aux ménages ayant un emploi d'ici 2020.
- Tendre à maintenir le niveau des attributions en QPV aux ménages en situation de monoparentalité d'ici 2020 (environ 23 %).

La convention prévoit par ailleurs des actions complémentaires au Contrat de Ville pour accroître l'attractivité des logements en QPV :

- Tendre à privilégier les visites des logements situés en QPV en amont des Commissions d'Attributions des Logements.

- Réfléchir à l'utilisation d'outils communs entre les bailleurs sociaux présents dans les QPV et les services de l'agglomération pour améliorer l'image des quartiers et l'accompagnement individualisé. Mettre en place une méthodologie et des argumentaires partagés pour valoriser les QPV (support papier, informatique, livret d'accueil, aides au déménagement et à l'installation renforcées...) en lien avec le Contrat de Ville.

Des objectifs à redéfinir et à inscrire dans une convention intercommunale d'attribution

Depuis la création de l'AdC en janvier 2017, et la CIL a dû être recréée (arrêté préfectoral de février 2018). Le rôle de l'AdC en tant que chef de file de la politique d'attribution des logement a par ailleurs été renforcé par la loi Egalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017.

Ainsi, la Convention d'Equilibre Territoriale (CET) doit être remplacée par une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La CIA, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

Pour ce faire, la CIL doit donner les grandes orientations de la politique d'attribution du logement social sur l'AdC, définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre avec les partenaires institutionnels que sont les services de l'État, les bailleurs sociaux, les communes et l'AdC, certaines associations liées aux personnes défavorisées.

La CIA, qui est le document opérationnel, viendra ensuite préciser la mise en place opérationnelle des grandes orientations et objectifs de la CIL, et devra définir le rôle de chaque acteur dans le processus d'attribution.

La première CIL de l'AdC se réunira au dernier trimestre 2018.

La CIA sera finalisée dans le courant de l'année 2019. Elle pourra alors être annexée à la présente convention.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

Le pilotage et portage politique du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain sont assurés pleinement par l'agglomération.

La gouvernance du projet est partenariale et organisée comme suit :

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 l'Agglomération du Choletais, cette instance se réunit deux fois par an.

Composition : l'AdC, 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'Allocations Familiales de Maine-et-Loire), le Département de Maine-et-Loire, le Conseil Régional, Sèvre Loire Habitat, Action Logement, LogiOuest, les représentants des conseils citoyens (deux sièges par conseil).

Le comité de suivi du PRIR Favreau – Les Mauges

Cette instance, volontairement resserrée aux représentants de chaque maître d'ouvrage et des services de l'État, 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 : élus et directeurs de l'Agglomération du Choletais et de la Ville de Cholet, LogiOuest, Sèvre Loire Habitat, Direction Départementale des Territoires, délégué du Préfet, Action Logement.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'Agglomération du Choletais conduit le pilotage opérationnel du projet en lien étroit avec les élus et les directions de la Ville de Cholet concernées (Direction Générale – Voirie et Espaces Publics – Paysage et Cadre de Vie – Aménagement – Finances). Les modes de collaboration entre le service dédié au PRIR au sein de l'EPCI et les services concernés de la ville de Cholet sont étroits, et facilités par la proximité des collectivités.

Du fait de l'articulation étroite entre le pilotage du contrat de ville et celui du PRIR, le Président de l'Agglomération a désigné Madame la Vice-Présidente de l'Agglomération du Choletais, Vice-Présidente en charge de la Politique de la Ville, responsable du projet de renouvellement urbain.

Le chef de projet du PRIR, désigné au sein du Service Développement Social et Emploi de l'Agglomération du Choletais, est par ailleurs chef de projet du contrat de ville.

Il est assisté d'un chargé de mission rénovation urbaine et d'un secrétariat. 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 rénovation urbaine de l'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. Le volet cohésion sociale du PRIR est mené en étroite collaboration avec les chargés de mission thématiques du contrat de ville (équipe MOUS composée d'un chargé de mission jeunesse-parentalité, d'un chargé de mission prévention-santé, d'un chargé de mission emploi et d'une coordonnatrice PRE).

- Volet développement économique et emploi : assuré par le chef de projet lui-même en lien avec la chargée de mission emploi. Le suivi des clauses d'insertion sera quant à lui assuré par le chargé de gestion du Fonds Social Européen à la direction des finances en lien étroit avec le service emploi de l'Agglomération.

Le suivi financier sera assuré par la direction des finances de l'Agglomération et plus particulièrement par la cheffe du service recherche de financements, interlocuteur privilégié des services de l'État.

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

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Bilan de la démarche participative

Dès la phase de préfiguration du PRIR, les maîtres d'ouvrages ont identifié plusieurs ressources sur lesquelles s'appuyer dans le quartier pour favoriser la participation et l'information du plus grand nombre d'habitants.

Ainsi, trois des quatre études réalisées ont fait appel à l'expertise du conseil citoyen Favreau-Les Mauges, dont les membres acteurs et habitants du quartier se sont révélés être des relais privilégiés entre les maîtres d'ouvrage et les usagers du quartiers.

Les réunions du groupe pro, instance partenariale réunissant les professionnels du quartier, ont permis de relayer les informations relatives à l'avancement des différentes études. Le groupe pro, qui se réunit tous les deux mois, a également contribué à affiner le diagnostic des besoins des usagers et guidé la définition des priorités d'intervention.

Les syndicats de copropriétés (du centre commercial et des copropriétés privées), association des locataires de LogiOuest et association des commerçants ont également été sollicités (voir annexe A4 : Synthèse de la phase de Protocole).

Les signataires de la convention s'engagent à mener, de la même manière, une démarche de co construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

La maison de projet

La maison de projet du PRIR Favreau Les Mauges doit permettre aux habitants du quartier d'identifier un lieu au sein duquel suivre de manière régulière l'évolution du projet.

Elle se situera dans le centre social du Planty, identifié par la population comme lieu de participation et d'information sur le quartier. En fonction des besoins, son action pourra toutefois se déplacer sur l'espace public (lors de temps d'information ciblés sur un espace par exemple).

Le fonctionnement de la maison de projet s'appuiera essentiellement sur le rôle prépondérant que joue le conseil citoyen Favreau-Les Mauges auprès des habitants et usagers du quartier en terme d'information, de consultation et de concertation. Celui-ci s'est en effet montré très impliqué lors de la phase de préfiguration et entretien des liens de confiance avec de nombreux habitants du quartier. La maison de projet se traduira par exemple par la création concertée d'outils de communication (charte graphique, panneaux d'information, articles, etc).

Le chargé de mission Gestion Urbaine / Participation des habitants accompagnera le conseil citoyen dans ce rôle de pivot de l'information.

Coproduction du projet arrêté

Dans la continuité des démarches engagées lors de la phase de préfiguration du PRIR, le conseil citoyen, le groupe pro, les syndicats de copropriétés, l'association des locataires de LogiOuest et l'association des commerçants seront associés au suivi des opérations.

Les outils suivants pourront être mobilisés :

- *Le diagnostic en marchant ou marche exploratoire*

Cet outil est expérimenté depuis de nombreuses années par l'Agglomération et ses partenaires sur les différents quartiers prioritaires de Cholet. Le diagnostic en marchant permet, lors d'une visite, de confronter les points de vue des aménageurs et des usagers d'un site. Cette démarche peut être développée de façon générale sur un territoire ou bien de manière plus spécifique en s'intéressant à des aspects précis (sûreté, utilisation de l'espace public par les femmes...).

- *Le porte-à-porte*

Afin de constituer les différents conseils citoyens, l'Agglomération a expérimenté le " porte-à-porte ". Bien que cet outil ait porté ses fruits, la défiance de bon nombre d'habitants a représenté un frein. Dans le cadre du PRIR, cette méthode sera de nouveau expérimentée. Cependant, les membres du conseil citoyen seront associés à cette démarche afin de " lever les barrières ".

Le porte-à-porte pourra être utilisé à visée simplement informative (à l'aide de supports visuels) ou bien afin de convier les habitants à assister à des temps de réunion ou d'atelier.

- *Les ateliers participatifs*

Des temps de participation thématiques pourront être organisés afin de permettre à des habitants de venir donner leur point de vue mais aussi d'effectuer des préconisations sur un thème qui les intéresse ou les concerne directement.

D'autres formes de participation pourront être pensées en fonction des besoins et des attentes exprimés par les usagers. Certaines expérimentations permettront 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...

Modalités d'association des conseils citoyens aux comités de pilotage du PRIR

Le pilotage du PRIR est intégré dans le pilotage du contrat de ville. Le conseil citoyen Favreau-Les Mauges dispose donc de fait de deux sièges au comité de pilotage du PRIR.

Techniciens et politiques portent une attention particulière à ce que l'instance propose une information à la fois pertinente et accessible. Les membres des conseils présents disposent systématiquement de supports facilitant la compréhension des questionnements et la participation au débat.

Le mode d'animation laisse une large place à l'expression des représentants des conseils citoyens, qui donnent assez librement leur point de vue sur le projet, son avancement, l'animation du quartier, l'engagement des associations, les initiatives, mais aussi les limites de toutes ces actions.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Interlocuteurs désignés au sein de chacune des équipes :

Agglomération du Choletais : Frédérique HUET, chef de projet
Ville de Cholet : Dominique PENOT, directeur Voirie et Espaces Publics
LogiOuest : Dominique DUPERRAY, directeur de Gestion Immobilière
Sèvre Loire Habitat : Bernard GRAVELEAU, directeur général

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

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

L'évaluation doit permettre aux instances de pilotage du PRIR de préciser la stratégie, de proposer des ajustements le cas échéant. Il s'agit d'une démarche permettant de donner des informations de manière continue sur les projets.

Les enseignements du précédent PRU nous invitent à garder deux points de vigilance :

- une prise en compte systématique de la parole des habitants, à travers, notamment, le conseil citoyen Favreau- Les Mauges
- un contact régulier des institutions financeurs sur le terrain lors de diagnostics en marchant, pour constater collectivement les évolutions du projet et les impacts de la transformation du quartier.

OUTIL D'ÉVALUATION	OBJECTIFS ÉVALUATIFS	DONNÉES RECUEILLIES
Portraits de quartiers Initialement réalisés par le COMPAS dans le cadre du contrat de ville (données INSEE, Pôle Emploi, source fiscale FiloSoFi) Mise à jour par le Service Développement Social et Emploi de l'Agglomération du Choletais	Suivi des données de peuplement et données socio-économiques du quartier Favreau-Les Mauges	- Nombre d'habitants / part de la population d'origine étrangère / répartition de la population par tranche d'âges - Taille des ménages / proportion de personnes seules / structure de l'habitat - Niveau de vie médian /part de la population vivants sous le seuil de pauvreté / part de la population bénéficiant des minimas sociaux - Taux de scolarisation / niveau de formation - Taux d'emploi / nombre de demandeurs d'emploi / âge des demandeurs d'emploi - Indice synthétique de difficultés = somme des écarts de quatre indicateurs (part des ménages à bas revenus en %, part de la population sans diplôme ou avec un diplôme de niveau inférieur au BAC en %, part des familles monoparentales en %, part des emplois précaires parmi les emplois en %)
Évaluation du Plan Stratégique Local " Cholet Territoire(s) d'avenir " Effectué par le Service Développement Social et Emploi de l'Agglomération du Choletais	Suivi de l'avancement du PSL	- Constats sur les avancements du projet urbain et son adéquation avec les caps stratégiques définis par le PSL pour le quartier Favreau-Les Mauges.

Dispositif de mesure des objectifs urbains	Suivi de la réalisation des objectifs urbains du projet	Cf indicateurs et cibles en annexe A6
Reporting Effectué par le service Recherche de financement de l'Agglomération du Choletais	Suivi physique et financier du projet	
Enquête de satisfaction sur la qualité de vie Modalités à définir	Impact du projet à moyen et long terme	L'enquête pourra interroger la GUP ainsi que les transformations urbaines induites par le PRIR. Les modalités de recueil d'information et d'association des habitants restent à définir. On peut toutefois d'ores et déjà noter l'intention d'associer le conseil citoyen et les acteurs du quartier (groupe pro notamment) à cette démarche évaluative.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

La Gestion Urbaine de Proximité (GUP), un dispositif à conforter sur le quartier Favreau – Les Mauges

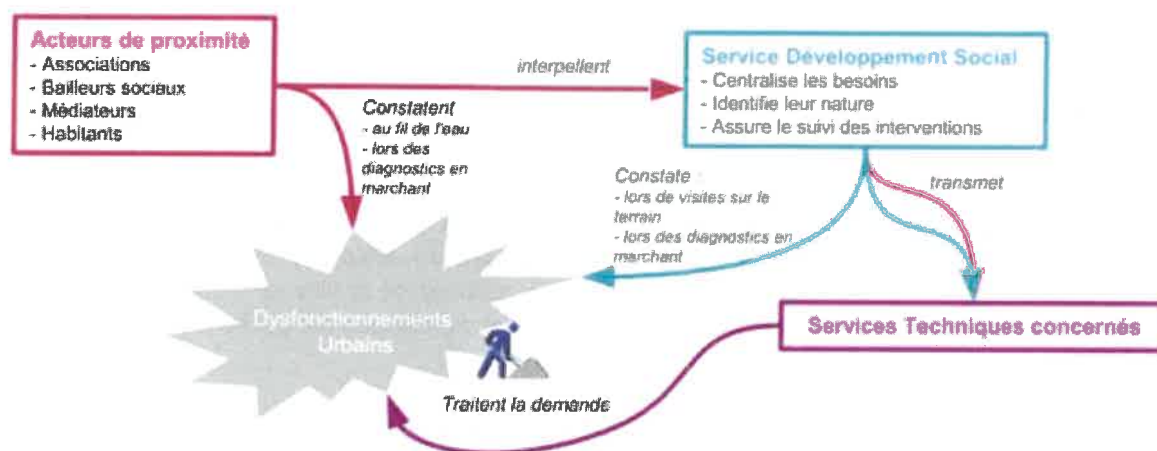
La GUP s'inscrit sur l'orientation stratégique du contrat de ville " Améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble ". Ce mode de gestion territorialisé consiste à articuler et mettre en cohérence les actions des divers intervenants à l'échelle d'un quartier. Son fonctionnement s'appuie sur l'expertise des acteurs locaux : collectivités, bailleurs, habitants et professionnels présents sur le terrain. La GUP se traduit par des micro-interventions de proximité et non des interventions structurelles lourdes. Elle permet d'adapter au mieux les opérations envisagées sur un territoire ou d'apporter une réponse rapide à un dysfonctionnement repéré. Depuis 2003, ce dispositif fait l'objet d'une convention signée par l'État, l'AdC, la Ville et les bailleurs sociaux présents sur les territoires prioritaires (voir annexe D2).

L'objectif opérationnel poursuivi dans le cadre du contrat de ville est la pérennisation et le développement de la GUP sur les quartiers. En effet, entre 2004 et 2014, le PRU mis en œuvre sur le quartier Jean Monnet

a concentré les attentions et les interventions. Aussi, le quartier Favreau-Les Mauges n'a pas connu de diagnostic en marchant depuis 2010.

De nouveaux engagements ont été pris sur la période 2016 - 2020, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, le vivre ensemble, et d'offrir des conditions de tranquillité publique et de sûreté convenables. Aujourd'hui, le dispositif est en cours de redéploiement au sein des quatre quartiers. Une attention particulière est d'ores et déjà portée au quartier Favreau-Les Mauges dans le cadre du protocole de préfiguration du PRIR, et sera maintenue afin d'accompagner les transformations du cadre de vie.

Schéma de fonctionnement de la GUP



Modalité de suivi

Le tableau de bord de la GUP permet de suivre et d'évaluer la convention. Par ailleurs, certaines difficultés ne pouvant être traitées de façon immédiate pourront le cas échéant faire l'objet d'une réflexion partenariale au sein d'un groupe de travail.

Un outil majeur : le diagnostic en marchant

Un diagnostic en marchant est généralement réalisé chaque année sur l'un des quatre quartiers prioritaires, dans le but de repérer collectivement les difficultés et potentiels d'un territoire au cours d'une visite sur site.

La mise en place de cette démarche nécessite la participation de techniciens et élus de la Ville et de l'Agglomération, de représentants des bailleurs sociaux, du conseil citoyen, d'habitants et des acteurs du quartier. La pluralité des participants permet de croiser les regards.

A l'issue du diagnostic, les relevés d'observation sont étudiés lors d'un comité de suivi composé des services techniques de la Ville, de l'Agglomération et des bailleurs sociaux afin de déterminer les réalisations à effectuer et leur phasage.

Un diagnostic en marchant est prévu dans le courant du premier semestre 2019, puis chaque année durant toute la durée du PRIR, afin d'accompagner le changement.

Le développement d'actions de médiation incitatives en direction des plus de 11 ans

Depuis 2014, le Centre Social du Planty a recruté un adulte relais médiation tranquillité publique et veille sociale. Son action vise à pacifier et prévenir les conflits dans l'espace public et aux abords des équipements présents sur le quartier. Il s'agit notamment de créer les conditions d'un dialogue entre les forces de l'ordre et la population, jeunes mineurs compris.

L'adulte relais effectue un travail de rue, il va vers les habitants. Il assure une veille sociale et technique, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie dans le quartier. Son action contribue à créer les conditions d'une intégration sociale et professionnelle en articulation avec l'accueil emploi de proximité (au Centre Social du Planty).

La médiation favorise par ailleurs le lien social, par un accompagnement des habitants vers les structures. Elle permet une meilleure orientation des familles vers les dispositifs et actions existants.

Tout au long de la transformation urbaine, des liens étroits seront tissés entre le chargé de mission Gestion Urbaine / Participation des habitants et l'adulte relais : par leur présence accrue sur l'espace public et les échanges provoqués avec les habitants, ils favoriseront l'appropriation des réalisations.

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

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Coût éligible d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet	5 510 842,52 €	3 483 631,62 €	40 520,43	5 %	2 488,31
Ville de Cholet	2 563 897,60 €	2 563 897,60 €	36 627,11	5 %	1 831,36
AdC	887 000,00 €	536 309,65 €	7661,57	5 %	383,08
LogiOuest	383 426,30 €	383 426,30 €	5 477,4	5 %	273,88

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 5% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain, au fonctionnement des équipements financés dans le cadre du projet, et des actions d'accompagnement du projet, les maîtres d'ouvrage réserveront une partie des embauches aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Dans le cadre d'une démarche partenariale, en lien avec le volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, la mise en place des clauses d'insertion dans le projet de renouvellement urbain doit également répondre aux objectifs qualitatifs suivants :

- Repérer et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires très éloignés du marché du travail et du service public de l'emploi. Pour cela, le service emploi de l'agglomération veillera à proposer un accompagnement social et professionnel adapté aux besoins des personnes, permettant de lever les freins à l'embauche. Des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires et faciliter leur accès aux marchés contenant des clauses seront mises en place par la chargée de mission emploi du contrat de ville responsable du l'accueil de proximité dans les quartiers prioritaires (permanence emploi une fois/semaine dans chacun des 4 quartiers prioritaires).
- Coordonner les actions d'insertion et suivre, le cas échéant, les bénéficiaires des clauses de façon à construire des parcours professionnels d'une durée suffisante pour favoriser un réel retour à l'emploi.

- *Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre*

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à intégrer tout au long de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain un objectif de 5% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il n'existe pas, par ailleurs, de marché spécifique relatif à la Gestion Urbaine de Proximité, les interventions mises en œuvre dans ce cadre étant réalisées en régie par les services techniques des maîtres d'ouvrage (ville et bailleurs sociaux).

- *Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain à préciser*

- *Objectifs qualitatifs en matière d'insertion*

Les orientations stratégiques du pilier " Développement économique et emploi " du Contrat de Ville sont les suivants :

1/ Améliorer l'accès à l'emploi des habitants des quartiers et notamment des jeunes

- * Développer une offre de formation territorialisée axée, notamment sur la remise à niveau des demandeurs d'emploi sur les métiers en tension
- * Lever les freins à l'emploi, en particulier pour favoriser l'accès à l'emploi des femmes et des jeunes
- * Travailler sur les notions de savoir être et de savoirs de base
- * Renforcer l'accompagnement des publics par des mesures spécifiques (accompagnement individuel, chantier éducatif...)
- * Inciter les organismes de formation, les entreprises et le service public de l'emploi à intervenir au sein des quartiers
- * Développer des visites d'entreprises afin de faire connaître et « rendre concrets » les secteurs porteurs

2/ Développer l'activité au sein des quartiers

- * Inciter à systématiser les clauses d'insertion dans les marchés publics
 - * Offrir aux entreprises les moyens matériels et techniques de s'implanter dans les quartiers (pépinière, box, loyer modéré...)
 - * Renforcer l'appui à la création d'activité des habitants des quartiers par des mesures d'accompagnement renforcé en amont (viabilité) et en aval (pérennité) du projet
 - * Conforter l'offre commerciale des quartiers (valoriser l'existant), et le cas échéant, effectuer des études de marché afin de révéler le potentiel des quartiers (vivier de clientèle)
 - * Conforter le rayonnement des marchés de proximité afin de rendre les quartiers plus attractifs
 - * Développer l'activité au sein des quartiers
- *Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique*

Le chef de projet et le chef du service recherche de financement assurent tous les deux le suivi des heures d'insertion en lien avec la direction des marchés publics.

Le service emploi est en contact avec les entreprises et agences d'intérim pour connaître les besoins et mobiliser, positionner et accompagner les demandeurs d'emploi les plus éloignés en lien avec l'ensemble des services publics de l'emploi (Mission Locale et Département plus particulièrement). Le dispositif PLIE est piloté et mis en œuvre dans le même service que le projet de renouvellement urbain facilitant les liens entre l'offre et la demande. Le chef de projet anru étant par ailleurs responsable du PLIE, du service emploi et chef de projet du contrat de ville, les articulations entre tous les dispositifs en sont facilitées. Enfin, une conseillère emploi assure des permanences emploi dans les quartiers prioritaires et est en mesure de repérer les publics les plus éloignés ne fréquentant pas les services publics de l'emploi.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'Anru et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Plusieurs pistes sont en cours de réflexion au moment de la rédaction de la convention. Elles tiennent compte de l'idée selon laquelle la mémoire d'un quartier ne s'inscrit pas que dans un passé figé, mais dans le vécu vivant et présent de ses habitants. Faire appel à leur participation, envisager la valorisation de la mémoire du quartier comme une construction collective, peut permettre d'expérimenter de nouvelles formes de vivre ensemble dans le présent. L'intervention artistique est un moyen sensible d'engager le dialogue citoyen à ce propos.

Ainsi, un partenariat avec le Jardin de Verre, partenaire culturel du contrat de ville, est envisagé autour de l'accueil de la Cie " Les Maladroits " et de son projet " Glanons, glanez : projet participatif à géométrie variable " <http://www.lesmaladroits.com/glanons.html>. Il s'agit d'un projet participatif, invitant les habitants d'un quartier à collectionner des objets trouvés dans la rue. Ensuite est proposée une série d'ateliers d'écriture à partir des objets collectionnés. Les textes sont collectés, pour enfin être exposés au côté des objets trouvés. Ce travail se rapproche de l'archéologie contemporaine, où l'on peut dresser le portrait d'un lieu, raconter son histoire et son présent.

Le travail de mémoire pourrait également développer la piste de la création sonore. Une manière de mettre en évidence la transformation des vies, au delà de la transformation physique à venir du quartier Favreau – Les Mauges. Le projet recherchant avant tout une amélioration de la qualité de vie, la recherche de la parole, des mots qui qualifient l'espace, pourra être recherchée.

Quels que soit le(s) projet(s) retenu(s), le fond comme la forme feront l'objet d'une co-construction avec le conseil citoyen et les acteurs du quartier Favreau - les Mauges.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

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

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru dans la présente convention au titre du NPNRU

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

Le cas échéant, les cofinancements obtenus dans le cadre de l'axe 1 de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (PIA) (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.2.4 de la présente convention.

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

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

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

La date de prise compte des dépenses des opérations est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous.

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

Sans objet

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

▪ L'aménagement d'ensemble

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Aménagement sous compétence Ville	624-6049011-24-0001-001	Favreau – Les Mauges	Ville de Cholet	1 757 064,08 €	35 %	614 972,43€	2nd semestre 2019	2nd semestre 2019	6

Coût total de l'opération Aménagement sous compétence Ville : 2 906 000 €

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Aménagement sous compétence Agglomération	624-6049011-24-0002-001	Favreau – Les Mauges	Agglomération du Choletais	536 309,65 €	35 %	187 708,38 €	2nd semestre 2019	2nd semestre 2019	6

Coût total de l'opération Aménagement : 887 000 €

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

▪ La résidentialisation de logements

• La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Résidentialisation	624-6049011-34-0001-001	Favreau – Les Mauges	LogiOuest	383 426,30€	40 %	153 370,46 €		1 ^{er} semestre 2020	2

Coût total de l'opération Résidentialisation : 383 426,30 €

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

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Maison de l'Enfance	624-6049011-37-0001-001	Favreau – Les Mauges	Ville de Cholet	806 833,52 €	35 %	282 391,73 €	25 Août 2017	2 ^{sd} semestre 2017	5

Coût total de l'opération Maison de l'Enfance : 1 334 418,15 €

Cette opération a reçu une autorisation de démarrage anticipé du Directeur Général de l'ANRU le 25 août 2017

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

Sans objet

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru

En complément des opérations co-financées à la fois par l'Anru et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région (ou le département)

Réhabilitation du parc social de Sèvre Loire Habitat

L'opération se concentre sur les immeubles en " bande " comprenant 210 logements (9 % de T1 bis, 36 % de T3, 48 % de T4 et 7 % de T5). 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 commençait à connaître un phénomène de vacance (fin décembre 2014 : 5 %).

L'opération comprend :

La réhabilitation de 170 logements. Il s'agit d'améliorer le confort des logements :

- Restructuration de salle de bains et remplacement des équipements sanitaires du logements
- Aménagement des placards
- Motorisation des volets roulants existants
- Embellissement des logements et des parties communes.

L'opération comprend également un objectif d'amélioration de la sécurité et des performances thermiques :

- Isolation des façades, des combles et planchers de rez-de-chaussée,
- Remplacement des chaudières et des radiateurs,
- Mise aux normes électriques,
- Modernisation de la ventilation des logements,
- Sécurisation des accès aux caves.

La restructuration d'un bâtiment de 40 logements. Le programme de restructuration a été approuvé par le Conseil d'Administration du 15 juin 2018 pour une estimation prévisionnelle de travaux de 1 800 000 soit 45 000 € par logement.

Les travaux issus pour partie de la concertation avec le Conseil Citoyen du quartier et des représentants des locataires concernés, l'accessibilité aux logements, une nouvelle offre de logements et rénovation du bâtiment sur les mêmes bases que les 170 logements en cours de rénovation.

La Région des Pays de la Loire a été sollicitée à hauteur de 680 000€ pour cette opération de réhabilitation. Le bailleur ne sollicite donc pas l'aide de l'ANRU.

Une autorisation de démarrage anticipé en date du 29 juin 2016 a été accordée à Sèvre Loire Habitat par le directeur de l'ANRU, sans préjuger de l'attribution d'une subvention de l'Agence. Les travaux ont donc débuté depuis cette période et se poursuivront jusqu'à la fin de l'année 2018.

Coût total TTC de l'opération des 170 logements : 4 600 000 €

Subvention accordée par la Région des Pays de la Loire : 680 000 €

Libellé précis	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Région ou Département	Taux de subvention Région ou Département	Montant prévisionnel de subvention Région ou Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation 170 logements SLH		Favreau - Les Mauges	Sèvre Loire Habitat	4 600 000		680 000	2 ^{sd} semestre 2016	5

Coût total : 4 600 000 €

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'Anru sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'Anru sont présentées ci-après.

Soucieux de mener un programme de renouvellement urbain global et de ne pas éluder la question du devenir des copropriétés, l'AdC et ses partenaires ont décidé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) renouvellement urbain – Volet Copropriété sur ce périmètre.

L'OPAH comprendra deux volets :

- Une mission de suivi et d'animation, confiée à un opérateur, auprès des copropriétaires et conseils syndicaux, financée par des crédits de fonctionnement (ANAH et AdC) : information, communication et accompagnement en ingénierie sur les aspects juridiques de la copropriété, la gestion, l'assistance technique, administrative et financière, le montage des dossiers de subvention ...

- Mise en œuvre des opérations de rénovation avec les aides de l'ANAH, du département, de l'AdC.

En amont, il apparaît indispensable de mener une étude pré opérationnelle visant à déterminer les copropriétés concernées et à évaluer le programme à engager.

- ➔ Il s'agit d'identifier précisément les immeubles éligibles au financement de l'ANAH et de prioriser les interventions entre les différents bâtiments en fonction de critères urbains (positionnement dans le quartier) et de la situation financière et juridique des copropriétés (faisabilité de l'opération). L'étude pré opérationnelle viendra compléter et/ou actualiser les conclusions de l'étude réalisée en 2014, qui avait permis un repérage exhaustif et la qualification des copropriétés sur la ville de Cholet à travers des indicateurs de fragilité.
- ➔ Le financement de l'étude pré-opérationnelle et le suivi-animation pourront être financés par le Département en complément des aides de l'Anah sur l'enveloppe déléguée au Département :
 - Étude pré-opérationnelle : 25 % de la dépense avec une aide plafonnée à 12 000 €
 - Suivi-Animation : 25 % de la dépense avec une aide annuelle plafonnée à 17 500 €

Calendrier :

- Automne 2018: lancement de la procédure d'appel d'offre
- Fin 2018-début 2019 : démarrage de l'étude pré opérationnelle pour une durée de 8 mois
- Courant 2019 : signature de la convention

La convention encadrant le dispositif OPAH Copropriétés sera annexée à la présente convention (annexe C5)

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

Pour le financement de son opération de réhabilitation de 170 logements, Sèvre Loire habitat a eu recours à un emprunt de 3,3 millions d'euros auprès de la Caisse des dépôts.

LogiOuest envisage de son côté d'emprunter 230 056 euros auprès de la Caisse des dépôts pour financer son opération de résidentialisation.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Non concerné

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Non concerné

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru ou, à titre informatif, celles financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1: « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »).

Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru prévisionnels, déclinés entre montant de subventions Anru prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 1 238 443 € de subventions, il n'y a aucun volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- une participation financière de l'Anah est envisagée dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain – Volet copropriété en cours de montage et décrite à l'article 9.2.2.
- la mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts; Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts sont prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière du FEDER s'entend pour un montant de 1 025 559,04 € pour les opérations portées par la Ville de Cholet.
- la participation financière de la Région s'entend pour un montant de 680 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région.

Pour rappel, le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C6.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention.

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Protocole Favreau – Les Mauges	63 493.00	0	63 493.00
Convention Favreau – Les Mauges	1 238 443.00	0	1 238 443.00
Total Favreau – Les Mauges	1 301 936,00	0	1 301 936,00

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

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

Les aides de l'Anru au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

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

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

Sans objet

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

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

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

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

Sans objet

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

L'attribution et le versement de la subvention de la Région à Sèvre Loire Habitant s'effectuent selon les modalités prévues par une convention spécifique, signée le 5 décembre 2016. Cette convention figure en annexe C7.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'Anru, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A6 relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'Anru, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

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

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

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.3 Les points d'étape

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

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'Anru.

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

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

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'Anru. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'Anru, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'Anru avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'Anru.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

Il est ici précisé que la signature de l'avenant par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de celui-ci.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception aux Parties prenantes autres que l'Anru, ainsi qu'au directeur général de l'Anru.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'Anru pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'Anru.

Le conseil d'administration de l'Anru peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre de l'année 2016, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le deuxième semestre de l'année 2024.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁴ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

⁴Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'Anru conformément au RGA relatif au NPNRU.

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

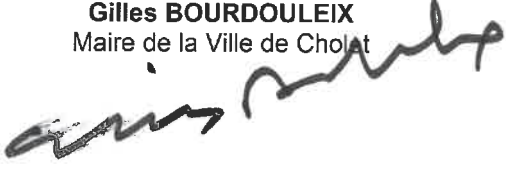
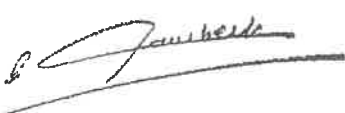
Article 17. La signalétique des chantiers

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

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

Date⁵ : - 2 JAN. 2019

Signatures :

 Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine Bernard GONZALEZ Délégué territorial de l'Anru dans le Département de Maine-et-Loire  	 République Française  Bernard GONZALEZ Préfet du département de Maine-et-Loire Délégué de l'ANAH dans le département 
 Olivier JOACHIM Directeur Régional d'Action Logement Services 	 Le Choletais L'audace pour réussir Isabelle LEROY Vice-Présidente de l'Agglomération du Choletais 
 CHOlet l'entrepreneante Gilles BOURDOULEIX Maire de la Ville de Cholet 	GROUPE  Caisse des Dépôts Philippe LAMBERT Directeur Régional de la Caisse des Dépôts 

⁵Apposée par le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru



Isabelle LEROY
Présidente de Sèvre Loire Habitat



Guillaume CORFDIR
Directeur Général de la SA LogiOuest
Groupe POLYLOGIS

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE



Christian GILLET
Président du Département de Maine et Loire



Région
PAYS DE LA LOIRE

Christelle MORANÇAIS
Présidente de la Région des Pays de la Loire

TABLE DES ANNEXES

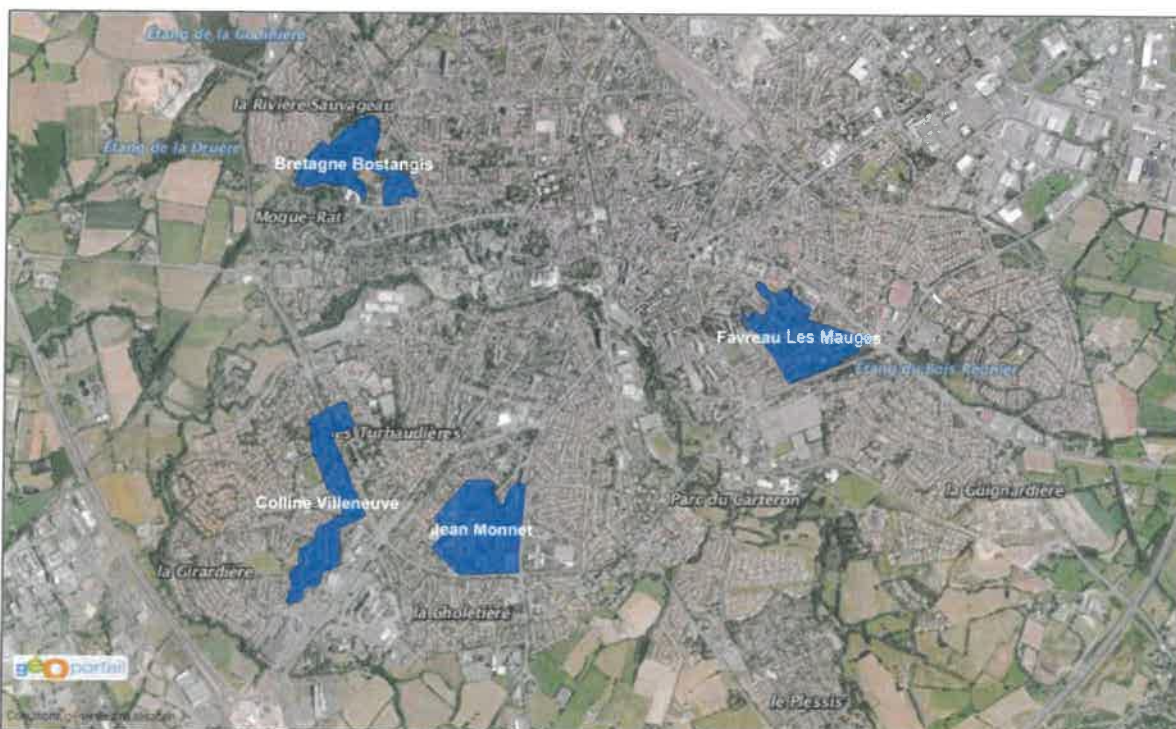
A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
non concerné
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
non concerné
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement
non concerné

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

Annexe A1 – PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 AU SEIN 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'Etat n°96-1154 et n°96-1155 du 26 décembre 1996 modifiés par les décrets n°97-1222 et n°97-1323 du 31 décembre 1997, fixent la délimitation de 44 premières Zones Franches Urbaines (ZFU). Le décret n°2001-768 du 31 juillet 2001 modifie le périmètre de la Zone Franche Urbaine de Grigny - Vry-Chatillon - 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'empire de 31 Zones Franches Urbaines.

Zones franches urbaines

Source : CGET

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Tableau financier relatif aux opérations du programme urbain concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

à venir

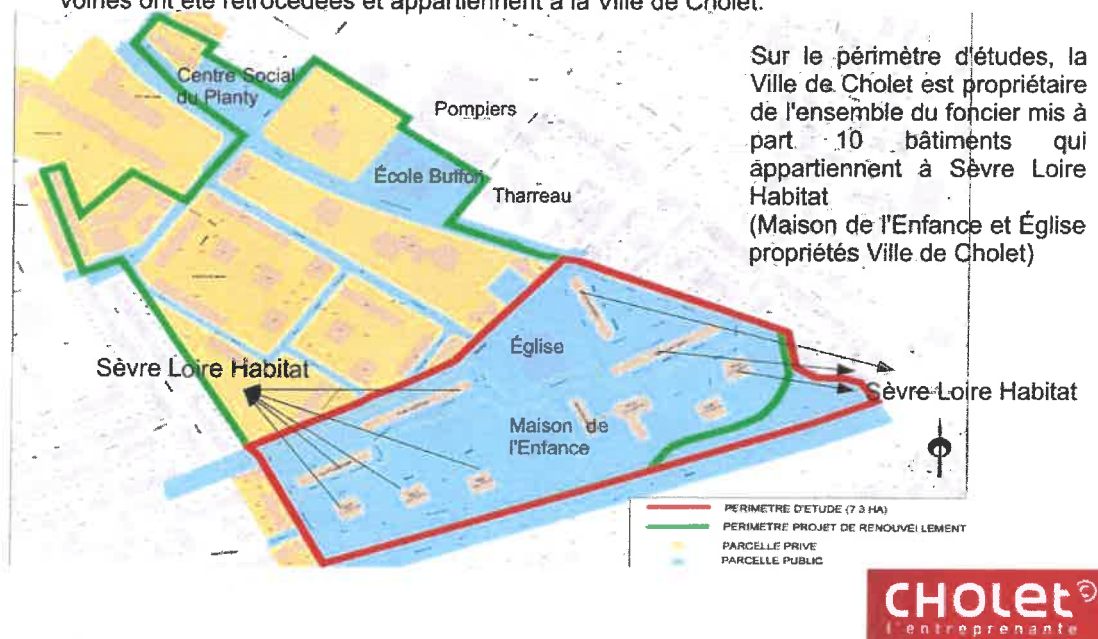
- C6 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)
- C7 Convention Type pour subvention affectée à l'OPH Sèvre Loire Habitat pour l'opération de réhabilitation de 170 logements sociaux. Opération quartier Favreau à Cholet

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

- D1 Convention d'équilibre territorial
- D2 Conventions de gestion urbaine de proximité (Conventions d'utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires choletais 2016-2020 avec les bailleurs Sèvre Loire Habitat et LogiOuest
- D3 Autorisations de démarrage anticipé Maison de l'Enfance

Le Foncier

Le périmètre d'études (7,3 HA) correspond aux zones où la Ville de Cholet est propriétaire. Le reste du périmètre correspond principalement à des propriétés privées, les emprises voiries ont été rétrocédées et appartiennent à la Ville de Cholet.



Décomposition du quartier

Le périmètre d'études en projection verticale est de 72 700 m² décomposé comme suit :

Espaces verts : 30 500 m² (42%)
Bâtiment : 8 000 m² (11%)

Voirie : 17 100 m² (23,5%)
Trottoir : 10 400 m² (14,5%) → (47%)
Stationnement : 6 700 m² (9%)



La voirie : constat

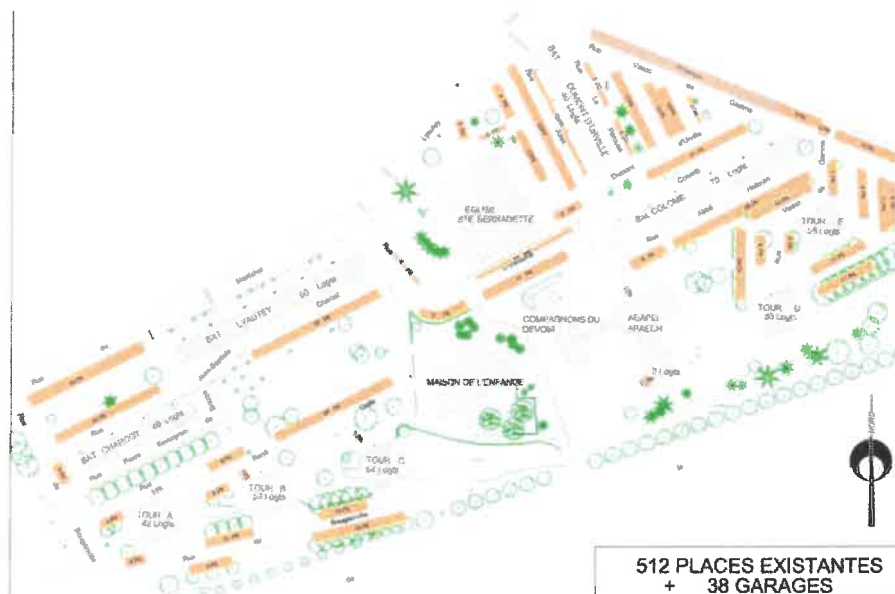
Sur le périmètre d'études, le quartier est composée de nombreuses voies :



CHOlet
l'entrepreneante

Le Stationnement : constat

Le bilan de l'état du stationnement matérialisé est de 512 places + 38 garages.



1,15 place par logement actuellement.

CHOlet
l'entrepreneante

Gestion des déchets : constat

La plupart des colonnes sont déjà installées en semi-enterrées : 25 unités.
Il reste 4 colonnes aériennes : 3 verres et 1 textile.



Certaines colonnes, en fonction du choix des aménagements seront déplacées.



Annexe A4 – SYNTHÈSE DE LA PHASE DE PROTOCOLE

Le protocole de préfiguration du PRIR Favreau – Les Mauges a été signé le 29 juin 2016, dans le but de préciser les objectifs poursuivis, ainsi que les moyens mis en œuvre pour la conduite de ce programme.

A/ L'étude de programmation de la Maison de l'Enfance // MO : Ville de Cholet

Étude réalisée par le Cabinet d'Architecture Fardin

1) Objet / enjeu(x) de l'étude : identifier les conditions sanitaires et de sécurité optimales permettant à cet équipement d'assurer ses fonctions d'accueil. Réorganiser la distribution de l'espace interne et externe de l'équipement afin de le rendre fonctionnel.

2) Modalités d'association des habitants : le Cabinet Fardin, qui a réalisé l'étude, s'est appuyé sur les usages de la Maison de l'Enfance (espace intérieurs et extérieurs) pour en définir le projet de réhabilitation. Le 10 février 2017, le conseil citoyen et les usagers professionnels ont été consultés. Ils ont manifesté unanimement leur satisfaction à l'égard du projet d'aménagement et des nombreuses améliorations fonctionnelles qu'il comporte. Certaines questions ont pu être posées aux techniciens et à l'architecte présent. Ainsi, l'absence de sanitaires enfants a été relevée du côté de la salle familiale. Selon la direction Bâtiment, aucune obligation réglementaire au regard du public hétérogène utilisateur de cette salle et de ses équipements ne s'impose.

L'attention a également été attirée sur un écoulement d'eau qui se produit fréquemment dans une pente le long du bâtiment. Cette remarque a été prise en compte dans le projet.

Les représentants du conseil citoyen et du centre social du Planty ont pu débattre et s'accorder sur la configuration et le parti d'aménagement du Bar-cuisine retenus.

3) Principales conclusions de l'étude : l'étude a permis de proposer un projet répondant aux objectifs de réhabilitation des locaux et de mise aux normes réglementaires (désamiantage, accessibilité, réseau électrique, sanitaires, ...). Elle a conduit à proposer des améliorations concernant les performances énergétiques (isolation, chauffage, ...). Le projet du Cabinet Fardin redistribue, requalifie, redimensionne l'intérieur des locaux qui seront plus adaptés aux usages (meilleure fonctionnalité, surfaces étendues pour l'accueil de loisirs et le Multi-Accueil "Tom Pouce", création d'un patio central). Le site fera l'objet d'une requalification architecturale et environnementale.

4) révision du projet

En raison de la loi de finances 2018 impactant les sociétés HLM, LogiOuest a dû rechercher un certain nombre d'économie. Le projet a ainsi été révisé pour ne conserver que les points nécessaires au confort et à la sécurité des locataires

B/ Etude de résidentialisation – Résidence Malleray // MO : LogiOuest

Étude réalisée par le Cabinet Pragma Ingénierie

1) Objet / enjeu(x) de l'étude : sécuriser les abords de la résidence.

L'étude préalable visait à déterminer les conditions de mise en œuvre du projet urbain. Elle s'est attachée à la résidentialisation de parcelle et au réaménagement des espaces intérieurs (cheminements / aires de jeux...).

2) Modalités d'association des habitants : Avant sa présentation aux directions techniques et au conseil citoyen, le projet de résidentialisation a fait l'objet d'une consultation avec l'association des locataires. L'association des locataires et le conseil citoyen ont par ailleurs été consultés le 20/01/2017.

Les avis étaient partagés concernant l'installation de clôtures. L'idée de réguler les déplacements des riverains dans cet espace était toutefois comprise de tous. De plus, les habitants des tours Malleray se sont majoritairement prononcés en faveur des clôtures qu'ils jugent plus sécurisantes (notamment pour l'utilisation des jeux par les enfants). LogiOuest a précisé que ces délimitations avaient été pensées en recherchant une certaine fluidité dans les cheminements. Le projet présenté répond aux attentes de l'association des locataires, ce qui est apparu essentiel aux membres du conseil citoyen.

3) Principales conclusions de l'étude : L'étude a permis de montrer la faisabilité du projet, et de développer un projet correspondant aux objectifs urbains et aux attentes des habitants. En effet, l'état actuel fait constater des voiries et cheminements dégradés, un sentiment d'insécurité provoqué par des parcelles et cheminements mal éclairés et traversés par des deux roues. Les réseaux eaux usées et d'eau pluviales sont dégradés, les espaces d'activités pour les locataires manquent. Le projet s'oriente donc vers un marquage de la domanialité, la création d'espaces à thèmes, la régulation des déplacements des riverains sur les parcelles. Il s'agit toutefois de maintenir une ouverture, une perméabilité de la résidence vis à vis du reste du quartier.

4) révision du projet

En raison de la loi de finances 2018 impactant les sociétés HLM, Logiouest a dû rechercher un certain nombre d'économie. Le projet a ainsi été révisé pour ne conserver que les points nécessaires au confort et à la sécurité des locataires.

C/ Étude de requalification urbaine // MO : Ville de Cholet

1) Objet de l'étude : L'étude visait l'optimisation du plan de circulation et de stationnement sur le quartier, en tenant compte du programme de réhabilitation et de résidentialisation des bailleurs sociaux. Il s'agissait également de proposer des aménagements en cohérence avec les enjeux identifiés de recouture du quartier et de mobilité (cheminements doux), favorisant l'appropriation des espaces publics par les habitants et usagers du quartier.

2) Modalités d'association des habitants : Un processus de co-construction a été engagé afin de confronter deux propositions d'aménagement aux contraintes urbaines et d'usage :

- 13 juillet 2016 : concertation des usagers professionnels et des conseils citoyens
- 24 et 25 août 2016 : concertation des habitants sur l'espace public (atelier participatif)
- le 17 janvier 2017 : concertation du conseil citoyen et des habitants sur l'implantation des aires de jeux sur la zone d'étude. Réalisation d'une enquête porte-à-porte par les membres du conseil citoyens eux-mêmes, présentée ensuite au service Études Paysagères de la Ville.

Deux esquisses poursuivant les objectifs urbains identifiés à travers le diagnostic ont été présentées. Les résultats de ces phases de concertation ont permis de dégager et de retenir une troisième esquisse, tenant notamment compte de propositions d'habitants.

3) Principales conclusions de l'étude : La phase de concertation a clairement confirmé les éléments de diagnostic (accent mis sur la sécurisation des liaisons piétonnes et cyclistes, l'optimisation du plan de circulation et de stationnement, amélioration du cadre de vie, besoin de centralité conviviale...). Co-construite avec le conseil citoyen, et plus largement avec le concours des habitants et usagers, l'opération fait consensus sur la transformation du quartier. Elle accompagne le changement d'image du quartier. L'étude a permis d'en préciser les contours et de montrer sa faisabilité.

D/ Etude commerciale Le Parc – Les Roches // MO : EPARECA

Étude réalisée par le Cabinet Albert et Associés

1) Objet de l'étude : étude d'opportunité commerciale, réalisée dans le but de mesurer la dynamique commerciale à l'œuvre et de quantifier le potentiel de développement de l'espace.

2) Modalités d'association des habitants

- Le 30 mars 2016 : visite du centre commercial, associant les commerçants et l'EPARECA
- Une enquête téléphonique sur les comportements d'achat a été menée auprès de 200 ménages répartis au sein d'une zone de chalandise préalablement déterminée. L'enquête téléphonique, réalisée du 19 au 25 septembre 2017, visait à identifier les comportements et les habitudes d'achat de ces foyers.
- 13 décembre 2016 : présentation des résultats de l'étude commerciale aux commerçants.
- 24 janvier 2017 : présentation des résultats de l'étude commerciale au syndicat de copropriétés et au syndic Citya Immobilier.
- 27 février 2017 : présentation des résultats de l'étude commerciale lors de l'assemblée générale annuelle du conseil syndical de copropriété Les Roches.

3) Principales conclusions de l'étude : L'espace commercial présente certains dysfonctionnements, mais ne fait pas l'objet d'un évitement. Un lien de proximité entre les commerçants et la population semble même prégnant et à maintenir. Une intervention structurelle légère semblerait donc à privilégier.

Selon l'EPARECA, la bonne santé du site et de la copropriété ne justifie pas une intervention publique. Il appartiendra aux copropriétaires, commerçants et habitants de se saisir de tout éventuel projet de réhabilitation. La collectivité pourra en revanche apporter un soutien méthodologique aux copropriétaires dans leurs démarches, la meilleure option pour la collectivité consistant à accompagner, dans une fonction de médiation, les commerçants, les copropriétaires et les habitants de la tour de logements pour aboutir à une requalification de ce pôle commercial.

E/ Étude de repérage des copropriétés dégradées // MO : Agglomération du Choletais

1) Objet 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'intervention publique.

2) Principales conclusions de l'étude

Le périmètre du projet défini par l'ANRU comprend un ensemble important de copropriétés dont certaines ont été identifiées comme potentiellement fragiles, avec un état du bâti jugé médiocre (un immeuble situé au 1 rue Calmette a notamment été qualifié de fragile selon la classification de l'ANAH).

Le vaste programme de réhabilitation du parc locatif social engagé dans le cadre du PRIR par SLH et LogiOuest risque par ailleurs de conduire à une déqualification du parc privé.

L'AdC, en accord avec la DDT, le Département et la DREAL, a donc décidé de mettre en place une OPAH sur ce périmètre. Une étude pré opérationnelle sera menée au préalable afin de déterminer précisément les copropriétés concernées (facteurs à prendre en compte : éligibilité au financement de l'ANAH, positionnement dans le quartier, faisabilité de l'opération) et de déterminer le programme à engager.

Conclusion générale

La phase de préfiguration a montré la faisabilité, la pertinence et la complémentarité des opérations envisagées dans le cadre du PRIR.

La rénovation de la maison de l'enfance ainsi que la requalification et la sécurisation des espaces publics auront un impact sur l'image du quartier et son attractivité, dans la mesure où la Maison de l'Enfance rayonne à l'échelle de la Ville.

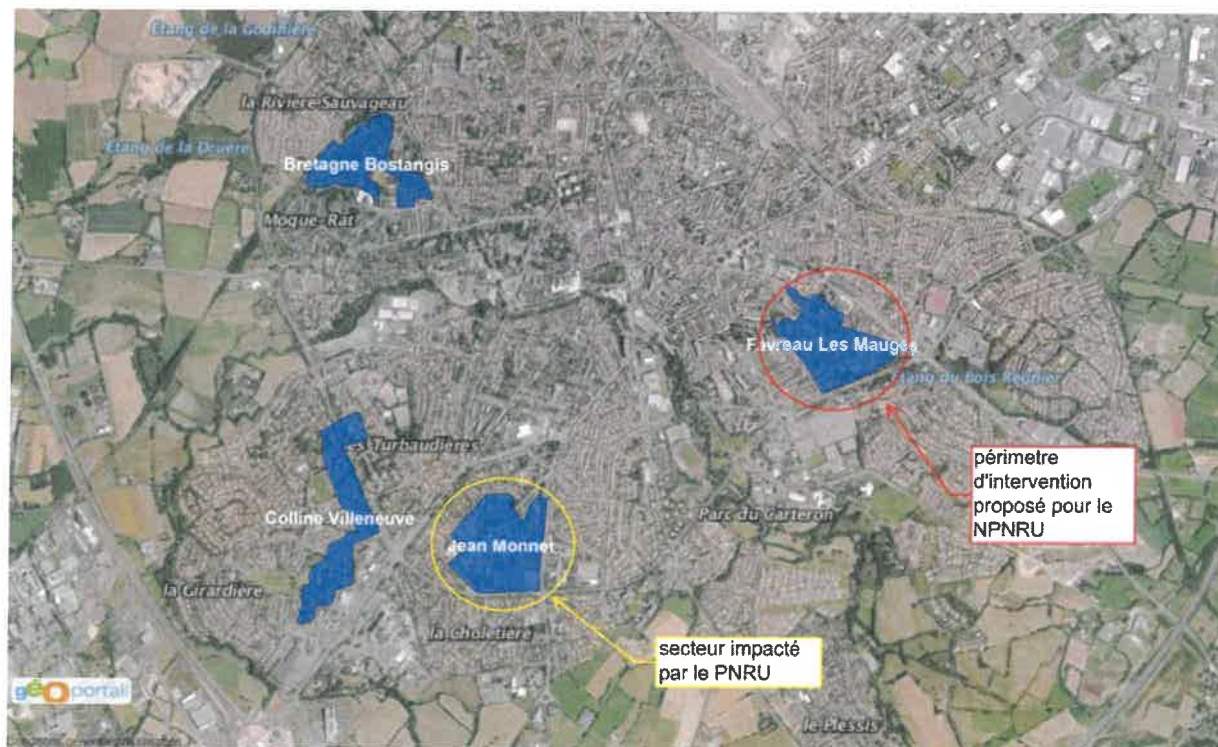
La réhabilitation complète du parc de logements (SLH et LogiOuest) sera également une clé de réussite. À noter que LogiOuest réalise sans aide de l'ANRU ses travaux d'isolation thermique par l'extérieur et que la réhabilitation du patrimoine de SLH fait intervenir l'aide de la Région.

L'Etude d'EPARECA a montré les potentiels du centre commercial Le Parc Les Roches, dont le projet ne pourra se faire qu'à l'initiative conjointe des commerçants et du syndicat de copropriété. Ces derniers seront accompagnés en ce sens par la collectivité.

Études	Rencontres participatives	Conclusions
Étude d'opportunité Centre commercial Le Parc - Les Roches Maître d'ouvrage EPARECA // Cabinet missionné : Cabinet Albert et Associés	- Le 30 mars 2016 : visite du centre commercial, associant les commerçants et l'EPARECA - Une enquête téléphonique sur les comportements d'achat a été menée auprès de 200 ménages répartis au sein d'une zone de chalandise préalablement déterminée. L'enquête téléphonique, réalisée du 19 au 25 septembre 2016, visait à identifier les comportements et les habitudes d'achat de ces foyers. - 13 décembre 2016 : présentation des résultats de l'étude commerciale aux commerçants. - 24 janvier 2017 : présentation des résultats de l'étude commerciale au syndicat de copropriétés et à	=> L'espace commercial présente certains dysfonctionnements, mais ne fait pas l'objet d'un évitement. Un lien de proximité entre les commerçants et la population semble même prégnant et à maintenir. Une intervention structurelle légère semblerait donc à privilégier. Il appartiendra aux copropriétaires, commerçants et habitants, de se saisir de tout éventuel projet. La

	Citya Immobilier. - 27 février 2017 : présentation des résultats de l'étude commerciale au conseil syndical de copropriété Les Roches.	collectivité peut apporter un soutien méthodologique aux copropriétaires dans leurs démarches.
Requalification Urbaine Maître d'ouvrage Ville de Cholet // Étude réalisée en régie	Un processus de co-construction a été engagé afin de confronter deux propositions d'aménagement aux contraintes urbaines et d'usage : - 7 juillet 2016 : concertation interne Ville de Cholet / Agglomération et Sèvre Loire Habitat - 13 juillet 2016 : concertation des usagers professionnels et des conseils citoyens - 24 et 25 août 2016 : concertation des habitants sur l'espace public (atelier participatif) - le 17 janvier 2017 : concertation du conseil citoyen et des habitants sur l'implantation des aires de jeux sur la zone d'étude. Réalisation d'une enquête porte-à-porte par les membres du conseil citoyens eux-mêmes, présentée ensuite au service Études Paysagères de la Ville.	=> Les résultats de ces phases de concertation ont permis de dégager et de retenir une troisième esquisse.
Maison de l'enfance Maître d'ouvrage Ville de Cholet // Cabinet missionné : Architecture FARDIN	- 10 février 2017 : consultation du conseil citoyen et des usagers professionnels	=> Les représentants du conseil citoyen et des usagers ont manifesté unanimement leur satisfaction à l'égard du projet d'aménagement et des nombreuses améliorations fonctionnelles qu'il comporte.
Etude de résidentialisation Maître d'ouvrage LogiOuest // Cabinet missionné : PRAGMA INGENIERIE	Avant sa présentation aux directions techniques et au conseil citoyen, le projet de résidentialisation a fait l'objet d'une consultation avec l'association des locataires. Consultation - des directions techniques de la ville de Cholet : les 25/05/2016 et 19/12/2016 - de l'association des locataires et du conseil citoyen : le 20/01/2017	=> Le projet présenté par LogiOuest répond aux attentes de l'association des locataires, ce qui paraît essentiel aux membres du conseil citoyen. Il doit toutefois être ajusté au budget alloué.

Annexe A5 – SECTEURS IMPACTÉS PAR LE PNRU ET PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PROPOSÉ POUR LE NPNRU



Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet de rénovation d'intérêt régional pour le quartier Favreau – Les Mauges

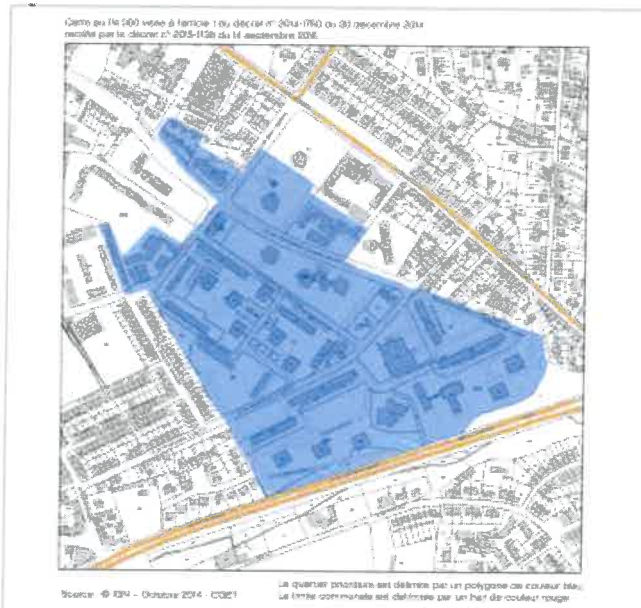
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP001006

Un quartier populaire intégré et réhabilité, rayonnant au sein de la ville pour l'exemplarité de sa prise en charge de la petite enfance

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS vôtés ci-après :



IRIS n°xxx01
IRIS n°xxx02
IRIS n°xxx03
IRIS n°xxx04

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. 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

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consommation énergétique de la Maison de l'Enfance Évolution de la consommation énergétique moyenne de la Maison de l'enfance Sources : données renseignées localement	Exposité 94 Gaz 120 Total 213 kWh/m²/an				
Attractivité des équipements du quartier Part des services "petite enfance" du quartier, hébergés dans des équipements ayant fait l'objet d'une opération de rénovation Sources : données renseignées localement	2 / 5				

Source : données renseignées localement

2. Améliorer la qualité résidentielle et le cadre de vie
⇒ une reconquête résidentielle

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement

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

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Consommation énergétique des logements sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements sociaux du quartier (source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU)	SLH : 108 kWh/m²/an Logements : 1000 Total : 108 000 kWh/an				
Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet (source : données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU)					

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 9 juillet 2018

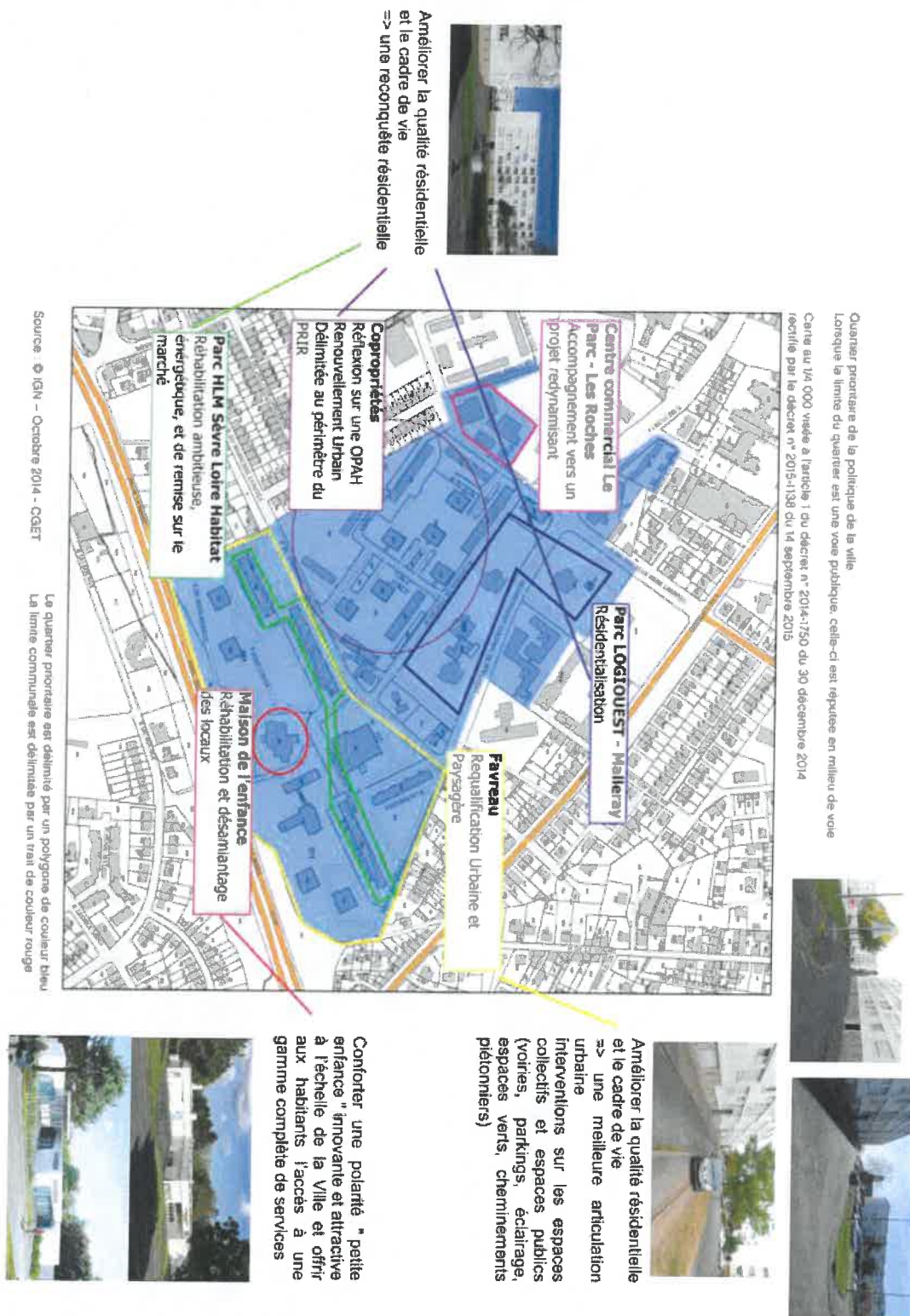
3. Améliorer la qualité résidentielle et le cadre de vie
=> une meilleure articulation urbaine

Objectif incontournable du
NPNRU auquel il se
rapporte majoritairement :

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

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Contribution à l'amélioration de la mobilité des habitants Surfaces de cheminement doux matérialisées sur le quartier par rapport à la surface totale du quartier (sources : données renseignées localement)	0				
Optimisation du plan de circulation Surface de voirie réqualifiée par rapport à la surface totale du quartier (sources : données renseignées localement)	0				
Attractivité des espaces publics Surface d'espaces verts (dont jeux) réqualifiés par rapport à la surface totale du quartier (sources : données renseignées localement)	0				
Attractivité du Centre Commercial Le Parc – Les Roches Surface d'espace commercial réhabilité par rapport à la surface commerciale totale (sources : données renseignées localement)	0				

Annexe A7 – SCHÉMA DE SYNTHÈSE TRADUISANT LES OBJECTIFS URBAINS RETENUS POUR LE QUARTIER FAVREAU – LES MAUGES



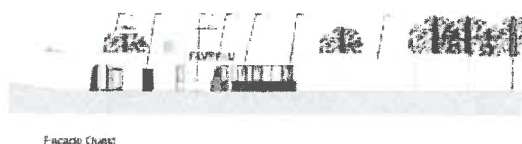
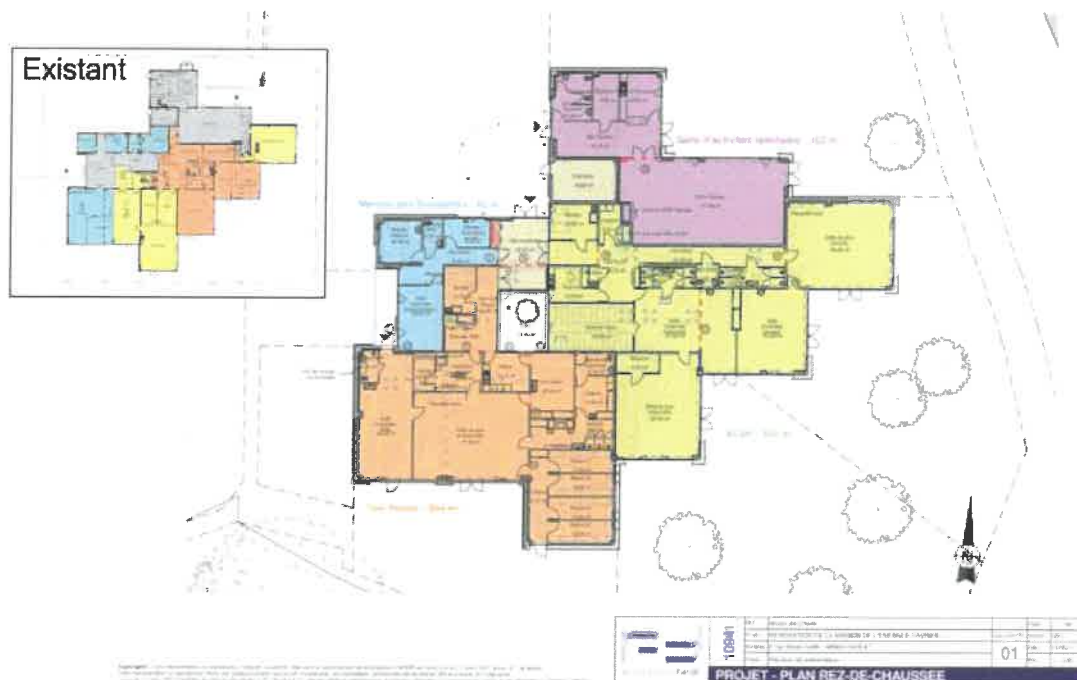
Annexe A8 – PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN



Favreau-Les Mauges, un quartier populaire intégré et réhabilité, rayonnant au sein de la ville pour l'exemplarité de la prise en charge de la petite enfance

Annexe A9 – CARTES THÉMATIQUES PERMETTANT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT / APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES - *Maison de l'enfance*

Localisation



Annexe A 9– CARTES THÉMATIQUES PERMETTANT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT / APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES – *Requalification Urbaine / Assainissement*



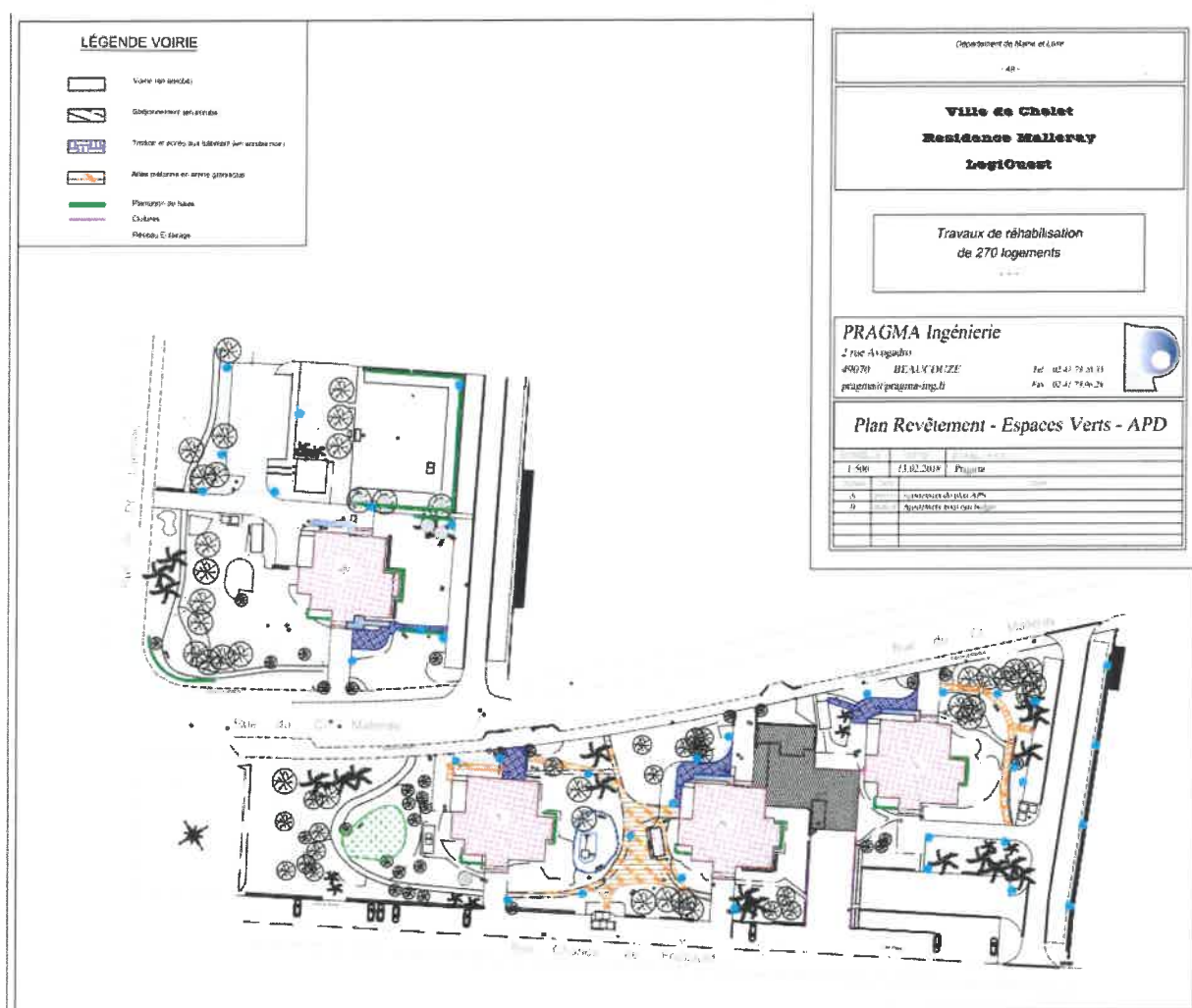
Annexe A9 – CARTES THÉMATIQUES PERMETTANT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT / APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

Résidentialisation des Tours Malleray

Existant



Plan de revêtement - Espaces verts : APD



Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 48 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5 % du nombre de logements résidentialisés financées par l'Agence (dans le cadre de la présente convention et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration) dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Sans objet

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux financées par l'ANRU

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

24 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs requalifiés en mobilisant en priorité les logements vacants à la date de livraison.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Les contingents publics, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, sont mobilisés de la façon suivante :

- 100 % des droits de réservation accordés sur les logements non réservés de l'organisme HLM, soit 24 droits de réservation ;

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée⁶ :

6 Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Opération de résidentialisation de 275 logements collectifs – 3/5/7/16, rue du Lt Colonel De Malleray - CHOLET	Logi-Ouest			- Logements non réservés de l'ESH : 24	2 T1 7 T2 10 T3 4 T4 1 T5	Pas de rdc.
...						

*adresse précise et nom de la commune

➤ Les opérations de requalification lourde ayant nécessité la libération des logements concernés

24 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux requalifiés.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements. Les contingents publics, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, sont mobilisés de la façon suivante :

- 100 % des droits de réservation accordés sur les logements non réservés de l'organisme HLM, soit 24 droits de réservation ;

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée⁷ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Opération de requalification de 210 logements collectifs – rue Christophe Colomb – rue Charcot	Sèvre Loire Habitat			- Logements non réservés de l'OPH : 24	4 T1 bis 13 T3 6 T4 1 T5	Pas de rdc.

7 Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

– rue Lyautey - CHOLET						
...						

*adresse précise et nom de la commune

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocedés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocedés sont régies, selon le cas :

pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;

pour les droits rétrocedés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocedés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocedé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'Anru. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'Anru au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Annexe C1 – ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL (CALENDRIER OPÉRATIONNEL)

2016												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance												
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation						travaux préalables : isolation thermique par l'extérieur des 4 bâtiments. Traitement des infiltration d'eau et amélioration thermique						

2017												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance						attribution des marchés	transfert des activités dans les différents sites	début des travaux				
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation	travaux préalables : isolation thermique par l'extérieur des 4 bâtiments. Traitement des infiltration d'eau et amélioration thermique											

2018												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance						livraison des travaux						
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation	travaux préalables : isolation thermique par l'extérieur des 4 bâtiments. Traitement des infiltration d'eau et amélioration thermique											

2019												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance												
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation	consultation des entreprises											

2020												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance												
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation	travaux de résidentialisation : démarrage 1 ^{er} semestre 2020 // durée 8 mois											

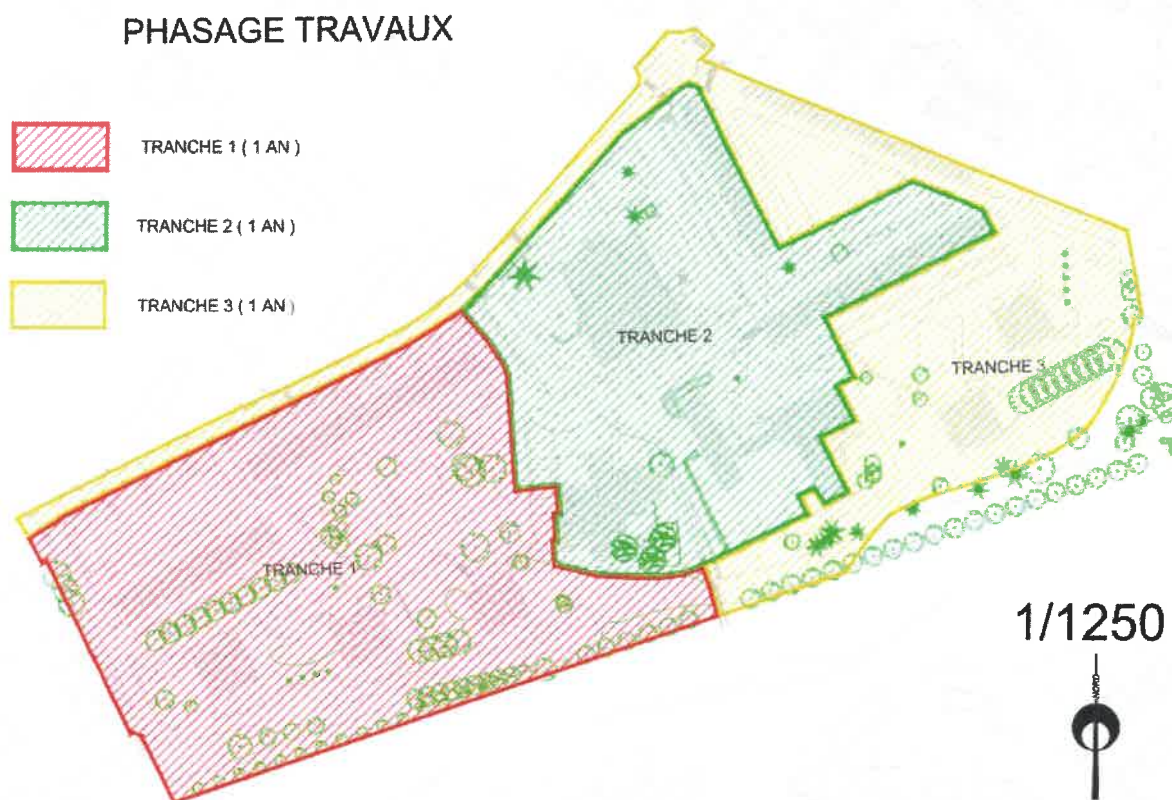
2021												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance												
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation												

2022												
	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	decembre
Maison de l'enfance												
requalification urbaine												
assainissement												
résidentialisation												

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 18 janvier 2018

PHASAGE TRAVAUX REQUALIFICATION URBAINE



Annexe C2 – PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS DU PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE	OPÉRATIONS	Coût total HT	Coût éligible ANRU	ANRU	FEDER	Région	Département	Anah	Autres subventions	Subvention totale	% de subvention	Reste à la charge du maître d'ouvrage
Ville de Cholet	Maison de l'Enfance	1 334 418,15 €	806 833,52 €	282 391,73 €	322 733,41 €				20 540,60 €	625 665,74 €	46,89%	708 752,41 €
Ville de Cholet	Requalification urbaine	2 906 000,00 €	1 757 064,08 €	614 972,43 €	702 825,63 €					1 317 798,06 €	45,35%	1 588 201,94 €
AdC	Assainissement	887 000,00 €	536 309,65 €	187 708,38 €						187 708,38 €	21,16%	699 291,62 €
LogiOuest	Résidentialisation	383 426,30 €	383 426,30 €	153 370,46 €						153 370,46 €	40,00%	230 055,84 €
Total opérations financées par ANRU		5 510 844,45 €	3 483 633,55 €	1 238 443,00 €	1 025 559,04 €					2 284 542,64 €	41,46%	3 226 301,81 €
Sèvre Loire Habitat	Réhabilitation de 170 logements	4 600 000,00 €	4 600 000,00 €			680 000,00 €				680 000,00 €	14,78%	3 920 000,00 €
LogiOuest	Isolation Thermique par l'extérieur	1 466 000,00 €								0		1 466 000,00 €
	OPAH – RU volet Copropriétés					à définir	à définir	à définir		0		

Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'Anru au titre du NPNRU en :

- identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, ...) et le maître d'ouvrage ;
- détaillant les objectifs opérationnels et les principales caractéristiques de l'opération ;
- précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, ...) ;
- apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, ...) ;
- présentant les modalités de financement de l'opération (date de démarrage de l'opération validée par l'Anru, conditions spécifiques de financement actées par l'Anru, calcul du financement prévisionnel Anru conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

Les fiches types par nature d'opération sont développées sous format numérique par l'Anru pour chacune d'elles. Il convient d'utiliser le modèle type de « fichier FAT NPNRU » concerné mis à disposition sur l'Extranet de l'Anru.

Version V2.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CHOLET	Intitulé de l'opération Maison de l'enfance Favreau
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 624 604B011 37 0001 001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La maison de l'enfance Favreau est un équipement multi-activités destiné aux enfants et aux familles. Elle regroupe 4 secteurs d'activité : la protection maternelle infantile (PMI), le Comité Animation Enfance, le service Petite Enfance de Cholet (structure multi-accueil Toit Pouce) et le Centre Social du Planty. La Maison de l'enfance est un équipement "encadré", en contrebas du quartier. Les espaces extérieurs sont peu accueillants alors que la salle Favreau est utilisée pour les fêtes familiales. Par ailleurs, le bâtiment offre sa toiture déseuillée, visible des habitations environnantes. L'aspect esthétique du Bâtiment est un élément important qui doit contribuer à l'attractivité de l'équipement réhabilité. Des travaux vont être réalisés afin de rendre l'équipement moins énergivore, plus sain et plus fonctionnel. La présence importante d'amante nécessite une intervention lourde. Les objectifs des travaux sont les suivants : remplacer les menuiseries extérieures, améliorer la performance énergétique, améliorer la fonctionnalité du bâtiment tout en satisfaisant aux contraintes réglementaires pour la petite enfance, optimiser les différentes utilisations de l'équipement, augmenter la capacité d'accueil des différentes activités existantes et augmenter et optimiser les surfaces extérieures. L'aménagement de la Maison de l'enfance s'inscrit dans la continuité de l'agrandissement du Centre Social du Planty inauguré en 2009 et de la rénovation de l'école Louis Buffon inaugurée en 2010. Ces deux équipements publics situés au cœur du quartier ont déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation de grande ampleur par la Ville de Cholet. La Maison de l'enfance est le point de départ et le fil conducteur du projet. Sa vitalité à l'échelle de la ville est à la fois un atout sur lequel le projet s'appuie pour améliorer l'image du quartier et un élément central de la composition urbaine du projet.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération quartier Favreau Les Mauges, Parcelle N° 290, situé en zone UB	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parcelle N° 290, située en zone UB
Commune de réalisation Cholet	
Quartier de rattachement de l'opération 49059 Cholet 604B011 Favreau Les Mauges	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques : Programme de l'équipement :	désamiantage, modifications des distributions intérieures, remise aux normes des sanitaires, refaction des revêtements muraux, refaction des sols et des plafonds et mise aux normes électriques, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des façades par l'extérieur et embellissement, optimisation des espaces extérieurs au vu des besoins des utilisateurs	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...)	Le bailleur social Sévère Loire Habitat a obtenu une autorisation de démarrage anticipée pour lancer une opération de réhabilitation d'une partie de son parc de logements situé dans le quartier Favreau Les Mauges, à proximité de la Maison de l'enfance. La rénovation de cette dernière est la première action (financée par l'ANRU) qui sera réalisée sur ce quartier Favreau. La réqualification urbaine interviendra dans un deuxième temps.
Public concerné par l'équipement :	habitants du quartier Favreau et autres habitants de la ville de Cholet	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Les modalités de gestion de l'équipement seront conservées après la rénovation du bâtiment.
Description et niveau de maturité du projet d'établissement	sans objet	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle	La réalisation de ce projet contribuera à l'atteinte du nombre d'heures d'insertions conventionnées.
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	843,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports, ...)	Les usagers se rendent à l'équipement soit en utilisant leur propre véhicule soit en utilisant les transports en commun (Cholet Bus). Des places de stationnement seront par ailleurs réaménagées sur l'ensemble du quartier à travers l'opération de réqualification urbaine qui fera suite à la rénovation de l'équipement.
Nature d'intervention	rénovation d'équipement public de proximité (validé par le CE ou le DG de l'Anru)	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires)	Le conseil Citoyen et tous les professionnels utilisateurs de la maison de l'enfance ont été associés à l'étude dont les conclusions ont permis de définir le projet.

Localisation de l'équipement	cœur de quartier	Démarche de certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale	pas de démarche de certification
------------------------------	------------------	--	----------------------------------

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé	25/08/2017	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestres	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : mobilier indissociable de l'équipement de proximité, frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Assiette subventionnable :	806 833,52 €
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
Taux de subvention retenu :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	282 391,73 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros)	montant HT :	806 833,52 €	montant TTC	988 200,22 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur)	VILLE :	181 167,78 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	322 733,41 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	20 540,80 €		
	ANRU :	282 391,73 €		
	Total des co-financements	806 833,52 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS			
	dont PRET CDC			
	dont PRET BONIFIE AL			

Commentaires particuliers, le cas échéant

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	Intitulé de l'opération
LOGEMENT GESTION IMMOB POUR RE	Etude de résidentialisation LogiOuest
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)

Objectifs et contenu de l'opération

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

L'opération a pour objectif de résidentialiser 4 bâtiments R+12 construits en 1973, sur deux parcelles différentes. Les locataires rencontrent actuellement des problèmes d'insécurité dû à un manque d'éclairage aux abords des bâtiments et le long des cheminements. Un manque d'espaces de jeux a également été soulevé par les locataires.

L'enjeu sera d'installer un système d'éclairage extérieur favorisant ainsi les déplacements depuis les parkings ou la voie publique jusqu'aux halls d'entrées. La rénovation et la redéfinition des cheminements des abords des bâtiments sera également un point primordial de ce projet.

L'aire de jeux existante sera densifiée avec l'installation d'une balançoire et de nouvelles activités seront proposées : tables de ping-pong, manège.

Les pieds d'immeubles seront traités avec la mise en place de haies afin de créer des espaces d'intimité pour les balcons des logements rez-de-chaussée.

Un diagnostic complémentaire a également fait apparaître la vétusté des réseaux enterrés d'eaux usées et eaux potables. Nous profiterons de ce projet pour les remplacer.

Le projet de résidentialisation viendra également s'inscrire à la suite de travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments démarré en 2016 pour une durée de 2 ans.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
3-5-7-16 Rue du Lieutenant Colonel Malleray 49300 CHOLET	parcelles : BO567 et BO569
Commune de rattachement	
Cholet	
Quartier de rattachement de l'opération	
49099 Cholet 6049011 Favreu Les Mauges	
Situation	
Dans QPV	

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

Principales caractéristiques		Programme de travaux de résidentialisation	
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social		- Rénovation de l'éclairage extérieur - Rénovation des réseaux eaux pluviales et eaux usées - Aménagement des pieds d'immeubles - Rénovation et amélioration du mobilier urbain et aire de jeux - Sécurisation de la voie de déchargement de la chaufferie bois - Réfection des cheminements - Mise en accessibilité des halls d'entrée
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés	275		
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	La surface des deux parcelles est de 20 820 m².		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	des travaux d'isolation par l'extérieur ont été engagés depuis 2016 sur les quatre bâtiments afin de supprimer un problème récurrent d'infiltration d'eau dans les logements et d'apporter une amélioration thermique. La fin des travaux est prévue pour l'été 2016.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	une présentation à l'association des locataires de la résidence et le conseil citoyen a été faite le 20/01/2017 afin de connaître leurs avis sur le projet.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	sans objet		

Usage et modalités de gestion :

Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) : aucune répercussion sur les charges locatives.

Le cas échéant : date d'autoconservation de démarrage anticipé :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	2 semestres(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du taux de subvention :

Localisation :

Autre

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	383 426,30 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Taux de subvention retenus :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	153 370,46 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT	383 426,30 €	montant TTC	460 111,56 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financements) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	230 055,84 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	153 370,46 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Le bénéficiaire, représenté par Guillaume CORFDIR
atteste la sincérité des informations ci-dessus

Fait à ANGERS

le 02/05/2018

Signature

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) Agglomération du Choletais	Intitulé de l'opération Aménagement sous compétence Agglomération du Choletais
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA NPNRU) 624 6049011 24 0002 001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Cette opération a pour objectif de renforcer et de moderniser les ouvrages de collecte des eaux usées existants et de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales. Les voies de collecte des déchets seront adaptées à la requalification urbaine. L'étude de l'état des réseaux existants ainsi que celle de leur dimensionnement capacitaire conduisent à proposer des travaux de réhabilitation ou de renforcement des ouvrages de collecte des eaux usées ou la modernisation des réseaux d'alimentation d'eau potable. Les travaux d'assainissement et d'eau potable consisteront à : renouveler le réseau d'eaux usées sur 1 615 m et le réseau d'eaux pluviales sur 2 315 m et à augmenter le diamètre des tuyaux. Le montant prévisionnel des travaux d'eaux usées s'élève à 163 250,96 €. Le montant prévisionnel des travaux d'eaux pluviales s'élève à 185 622,40€. Le montant prévisionnel des travaux d'eau potable s'élève à 90 694,98 €. Le quartier impose de revoir l'emplacement des conteneurs et éventuellement leur remplacement en fonction de leur état. 3 colonnes aériennes verres seront remplacées par des colonnes enterrées (verre) 20 colonnes semi-enterrées seront supprimées et remplacées par des colonnes enterrées. Une nouvelle sera installée rue Colomb. Le coût total prévisionnel de ces colonnes est estimé à 96 741,31 €.	
---	--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Cholet Quartier de rattachement de l'opération 49099 Cholet 6049011 Favreau Les Mauges Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques : Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, la dynamique du territoire dans lequel se situe le quartier :	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné	
Démarche ou certification pour qualité environnementale	pas de certification	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :
Le cas échéant, nombre d'immobiliés à démolir, type (logements, locaux, etc.)		

Calendrier contractuel

Le cas échéant - date d'autorisation de démarrage anticipé :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestres	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal :

Localisation :

Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	536 309,65 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	536 309,65 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	187 708,38 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros)	montant HT	536 309,65 €	montant TTC	€
Co-financements (dont fonds propres à verser dans la catégorie de financeur)				
	VILLE :			
	EPCI :	348 601,27 €		
	DÉPARTEMENT :			
	RÉGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	187 708,38 €		
	Total des co-financements :	536 309,65 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIÉ AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CHOLET	Intitulé de l'opération Aménagement sous compétence Ville de Cholet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA NPNRU) 524 6049311 24 0001 001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre du PRIR Favreau, la ville de Cholet va procéder à la requalification urbaine du quartier.
Les objectifs recherchés sont d'améliorer et de sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes, d'optimiser le plan de circulation et de stationnement sur le quartier en tenant compte du programme de réhabilitation et de résidentialisation des bailleurs sociaux, d'améliorer le cadre de vie des habitants en réhabilitant les espaces équipements publics vieillissants, de profiter de la requalification des abords de la Maison de l'Enfance et des abords de l'église pour aménager un espace de rencontre faisant office de "place du village" et de mieux faire connaître aux habitants l'offre d'équipement et de service grâce à la signalétique et d'ouvrir le quartier sur la ville.
L'opération de requalification urbaine consistera à créer des parvis en pied de bâtiment pour sécuriser les piétons et embellir le cadre de vie, à simplifier et à moderniser le schéma de circulation, à maintenir et à repositionner les stationnements afin d'endiguer le stationnement sauvage, à créer des cheminements doux sécurisés et à valoriser le cadre de vie en créant des espaces paysagers identitaires et conviviaux.
Le projet a été coconstruit avec le conseil citoyen

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Cholet	
Quartier de rattachement de l'opération 49099 Cholet 6049011 Favreau Les Mauges	
Situation Sélectionner le territoire	

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

Principales caractéristiques : Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :
Eléments sur la tension du marché : le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :		Nombre de m² par type de foncier de destination concerné
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	pas de certification	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, autre...) :		

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestres	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention maximal

Localisation

Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 757 064,08 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	1 757 064,08 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	35,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	35,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	614 972,43 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros)	montant HT	1 757 064,08 €	montant TTC	2 108 476,89 €
Co-financements (dont fonds propres à verser dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :	439 285,02 €		
	EPCI :			
	DÉPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :	702 825,63 €		
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	614 972,43 €		
	Total des co-financements :	1 757 064,08 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexe C4 – TABLEAU FINANCIER RELATIF AUX OPÉRATIONS POUR LAQUELLE UN SOUTIEN FINANCIER DE L'ANRU EST SOLLICITÉ

MAÎTRE D'OUVRAGE	OPÉRATIONS	Coût total HT	Coût éligible ANRU	ANRU	FEDER	Autres Subventions	Subvention totale	% de subvention	Reste à la charge du maître d'ouvrage
Ville de Cholet	Maison de l'Enfance	1 334 418,15 €	806 833,52 €	282 391,73 €	322 733,41 €	20 540,60 €	625 665,74 €	46,89%	181 167,78 €
Ville de Cholet	Aménagement sous Compétence Ville	2 906 000,00 €	1 757 064,08 €	614 972,43 €	702 825,63 €		1 317 798,06 €	45,35%	439 266,02 €
AdC	Aménagement sous Compétence Agglomération	887 000,00 €	536 309,65 €	187 708,38 €			187 708,38 €	21,16%	348 601,27 €
LogiOuest	Résidentialisation	383 426,30 €	383 426,30 €	153 370,46 €			153 370,46 €	40,00%	230 055,84 €
		5 510 844,45 €	3 483 633,55 €	1 238 443,00 €	1 025 559,04 €	20 540,60 €	2 284 542,64 €	41,46%	3 226 301,81 €

Annexe C5 – CONVENTION ENCADRANT LE DISPOSITIF OPAH COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU
Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 18 janvier 2018
85 / 134

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA
(2) Chaque opération est répétée dans le temps par le semestre au cours duquel elle débute (années sur 4 chiffres suivi en decimal du N° du semestre dans l'année; sur un chiffre ex: 2005-2 signifie qu'une opération débute au cours du second semestre 2005)
(a) durée de l'opération exprimée en rétro ou semestre : 4 signifie que l'opération s'achève au N° 4 semestre soit 24 mois

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																				
N° CONVENTION : 624										CONTRIBUTIONS															PRETS				ECHEANCIER							
ZONE INTERVENTION																																				
49099/Chollet/OPV régional/Feyreau Les Mauges																																				
PORTEUR DE PROJET																																				
CA DU CHOLETAIS																																				
N° de convention(3 caractères) + N°NSEE (OPV sur 7 caractères) + N° de limite d'opérations (sur 2 caractères) N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opérations physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(sous d'une attribution de subvention)																																				
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif			
		NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SDP	LOGT	M2			FINANCEMENT PREVISIONNEL		%		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre			
24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE																																				
624 6049011 24 0001 001 aménagement sous responsabilité ville	NPR	QP049011			0,00	0,00	0,00	49/COMMUNE DE CHOLET/214900	1 757 064,08	20,00%	2 108 476,90	1 757 064,08	439 266,02	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	6	V
624 6049011 24 0002 001 aménagement sous responsabilité agglom	NPR	QP049011			0,00	0,00	0,00	49/CA AGGLOMERATION DU CHOL	536 309,65	20,00%	643 571,58	536 309,65	0,00	0,00%	348 601,27	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	2	6	V
SOUS TOTAL 24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE									2 293 373,73		2 752 048,48	2 293 373,73	439 266,02	19,15%	348 601,27	15,20%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00		
34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																				
624 6049011 34 0001 001 Malleray	NPR	QP049011	4		275	0,00	1 394,28	0,00	49/LOGEMENT GESTION IMMOB R	383 426,30	20,00%	460 111,56	383 426,30	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	1	2	V	
SOUS TOTAL 34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS									383 426,30		460 111,56	383 426,30	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00		
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																				
624 6049011 37 0001 001 Maison de l'enfance	NPR	QP049011			0,00	0,00	0,00	49/COMMUNE DE CHOLET/214900	806 833,52	20,00%	968 200,22	806 833,52	181 167,78	22,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	2	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE									806 833,52		968 200,22	806 833,52	181 167,78	22,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL									3 483 633,55		4 180 360,26	3 483 633,55	620 433,80	17,81%	348 601,27	10,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00		

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



Bernard GONZALEZ
Délégué territorial de l'Anru dans le Département de Maine-et-Loire



Bernard GONZALEZ
Préfet du Département de Maine-et-Loire
Délégué de l'ANRU dans le département



Olivier JOACHIM
Directeur Régional d'Action Logement Services



Isabelle LEROY
Vice-Présidente de l'Agglomération du Choletais



Gilles BOURDOULEIX
Maire de la Ville de Cholet



Philippe LAMBERT
Directeur Régional de la Caisse des Dépôts



Guillaume CORFDIR
Directeur Général de la S.A. LogiOuest
Groupe PolyLogis

ANNEXE C7 – CONVENTION TYPE POUR SUBVENTION AFFECTÉE À L'OPH SÈVRE LOIRE HABITAT POUR L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION DE 170 LOGEMENTS SOCIAUX. OPÉRATION QUARTIER FAVREAU À CHOLET

**CONVENTION TYPE POUR UNE SUBVENTION AFFECTÉE
À L'OPH SEVRE LOIRE HABITAT
POUR L'OPERATION DE REHABILITATION DE 170 LOGEMENTS SOCIAUX :
OPERATION QUARTIER FAVREAU A CHOLET
(INVESTISSEMENT)**

LA RÉGION DES PAYS DE LA LOIRE

Représentée par le Président du Conseil Régional Monsieur Bruno RETAILLEAU,
dûment habilité à signer la présente convention par la délibération de la Commission Permanente du
Conseil Régional en date du 18 novembre 2016
Ci-dessous dénommée " la Région "

d'une part,

ET

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT SEVRE LOIRE HABITAT

34 rue de Saint Christophe – CS 32144
49321 CHOLET CEDEX

Représentant légal, Monsieur Daniel DOTEAU, Directeur général
dûment habilité à signer la présente convention
Ci-dessous dénommé " le bénéficiaire "

d'autre part,

- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L312-5-2, L. 411-2 et L431-4,
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L1611- 4, L2313-1 et L4221-1 et suivants,
- VU** la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment son article 10,
- VU** la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et notamment son article 41,
- VU** le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris en application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000,
- VU** l'arrêté du 11 octobre 2006 portant fixation des modalités de présentation du compte rendu financier prévu à l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000,
- VU** le règlement financier de la Région des Pays de la Loire,
- VU** la délibération du Conseil Régional en date des 20 juin 2005 et 16 mars 2007 relatives à la politique régionale en faveur du logement et de la cohésion sociale,
- VU** l'accord-cadre en date du 20 décembre 2005 et ses avenants relatifs à la mise en œuvre du volet Logement du Plan de Cohésion Sociale en Pays de la Loire,

M

- VU** la délibération du Conseil Régional en date du 6 juillet 2009 approuvant le règlement de l'aide régionale aux projets de réhabilitation de logements locatifs sociaux,
- VU** la délibération du Conseil Régional en date des 30 et 31 janvier 2014 modifiant le règlement aux projets de réhabilitation de logement locatifs sociaux,
- VU** la délibération du Conseil Régional modifiée en date du 18 décembre 2015 donnant délégation du Conseil Régional à la Commission Permanente,
- VU** la délibération du Conseil Régional en date des 14 et 15 avril 2016 approuvant le Budget Primitif et ses décisions modificatives, notamment son programme Logement Social et Habitat des Jeunes (430),
- VU** la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional en date du 4 octobre 2010 approuvant la convention type relative à l'attribution d'une subvention à une SA d'HLM (ou OPH) dans le cadre de l'aide régionale aux projets de réhabilitation de logements locatifs sociaux.
- VU** la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional en date du 18 novembre 2016 attribuant la subvention à l'OPH Sèvre Loire Habitat.

Entre les parties, il est convenu les dispositions suivantes :

Article 1 - Objet de la convention

- 1.1 La Région a décidé de subventionner, selon les conditions établies dans la présente convention et dans ses annexes, que le bénéficiaire déclare connaître et accepter, l'action « réhabilitation de 170 logements locatifs sociaux situés à Cholet : opération quartier Favreau ».
- 1.2 Le bénéficiaire en acceptant la subvention s'engage à réaliser l'action définie au paragraphe 1.1. ci-dessus sous sa propre responsabilité et en mettant en œuvre tous les moyens à sa disposition.
- 1.3 La description détaillée de l'action figurant en annexe 1 fait partie intégrante de la présente convention.

Article 2 - Montant de la participation financière de la Région

- 2.1 Le plan de financement prévisionnel de l'action, qui indique de façon claire et détaillée l'ensemble des dépenses prévues avec une ventilation chiffrée par poste et l'ensemble des recettes prévues notamment les participations financières des autres collectivités publiques, est détaillé en annexe 2 et fait partie intégrante de la présente convention.
- 2.2 Au vu du budget prévisionnel de l'opération et des comptes présentés par le bénéficiaire, la Région s'engage à verser une subvention d'un montant de 680 000 euros sur une dépense subventionnable de 3 400 000 euros TTC.

Article 3 - Conditions d'utilisation de la subvention

- 3.1 Le bénéficiaire s'engage à utiliser la subvention pour la seule réalisation des objectifs et des activités tels que définis dans la présente convention.
- 3.2 Il s'engage à ne pas employer tout ou partie de la subvention reçue de la Région, en subventions à d'autres associations, sociétés, organismes ou œuvres (article L. 1611-4 du CGCT) et à ce que la subvention ne puisse en aucun cas donner lieu à profit.

M

- 3.3 Il est seul responsable à l'égard des tiers, y compris pour les dommages de toute nature qui seraient causés à ceux-ci lors de l'exécution de l'action.

Article 4 - Communication

- 4.1 Le bénéficiaire s'engage, à mentionner le soutien financier de la Région sur l'ensemble de ses documents et publications officiels de communication relatifs à la subvention, notamment en faisant figurer le logo, et en respectant la charte graphique de la Région.
- 4.2 Il s'engage également à faire mention du soutien de la Région dans ses rapports avec les médias.
- 4.3 La Région devra être informée par le bénéficiaire de toute initiative médiatique ayant trait à l'objet de la subvention versée. Cette obligation d'information prendra la forme d'un courrier officiel adressé dans un délai raisonnable au Président du Conseil Régional l'invitant à participer aux opérations médiatiques initiées par le bénéficiaire.

Article 5 - Modalités de versement

- 5.1 La subvention est versée au bénéficiaire par la Région comme suit :
- Un premier acompte de 30 % sur présentation d'une attestation de commencement des travaux ou d'un ordre de service.
 - Un deuxième acompte en fonction de l'avancement des travaux sur présentation d'un état de dépenses mandatées établi par l'établissement et visé par le représentant légal de l'organisme subventionné.
 - Le solde, au moins égal à 20 %, sera mandaté
 - . sur présentation d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un audit thermique et énergétique effectué selon la méthode THCEx faisant apparaître la consommation énergétique globale après travaux ;
 - . au vu d'une attestation d'achèvement des travaux à laquelle sera joint l'état récapitulatif définitif visé par le représentant légal de l'organisme subventionné des dépenses pour un montant au moins égal à la dépense subventionnable.
- 5.2 Les paiements dus par la Région sont effectués sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Article 6 - Modalités de contrôle de l'utilisation de la subvention

- 6.1 La Région peut procéder à tout contrôle ou investigation qu'elle juge utiles, directement ou par des personnes ou organismes dûment mandatés par elle, pour s'assurer du respect des engagements par le bénéficiaire.
- La Région se réserve le droit d'exercer un contrôle sur pièces et sur place, qui consiste en un examen de l'ensemble des pièces justificatives relatives au coût de l'action subventionnée.
- 6.2 Le bénéficiaire s'engage, pour l'exécution de l'article précédent, à donner au personnel de la Région ainsi qu'aux personnes mandatées par elle un droit d'accès approprié aux sites, locaux ou siège de l'organisme bénéficiaire.
- 6.3 Il s'engage à fournir à la Région une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé, ainsi que tous documents faisant connaître les résultats de son activité.

4

- 6.4 Il est tenu de présenter à la Région dans un délai de six mois suivant le dernier exercice d'exécution de la convention un compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention conformément à l'arrêté du 11 octobre 2006. Ce compte rendu financier, issu du compte de résultat du bénéficiaire, est présenté sous la forme d'un tableau des charges et des produits affectés à l'action subventionnée.

Ce compte rendu est impérativement accompagné de deux annexes comprenant respectivement :

- un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et la réalisation de l'action et un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet,
- une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

- 6.5 Il accepte que la Région puisse contrôler l'utilisation qui a été faite de la subvention pendant toute la durée de la convention ainsi que pendant une période de 4 ans à compter du paiement du solde de la subvention par la Région.

Article 7 - Durée de la convention

- 7.1 La convention prend effet à la date de sa signature par les deux parties pour une durée de quatre ans.
- 7.2 Le bénéficiaire s'engage toutefois, aux fins de contrôle, à conserver toutes les pièces justificatives des dépenses effectuées dans le cadre de la présente convention pendant une durée de 4 ans à compter du paiement du solde de la subvention par la Région.

Article 8 - Modification de la convention

Toute modification des termes de la présente convention, y compris de ses annexes, doit faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties, conclu dans les mêmes formes et conditions que la présente convention.

Article 9 - Résiliation de la convention

- 9.1. En cas de non-respect des obligations contractuelles résultant de la présente convention, la Région se réserve le droit, après mise en demeure notifiée par lettre recommandée à l'autre signataire restée infructueuse pendant 30 jours, de résilier la présente convention.
- 9.2. La convention peut également être résiliée d'un commun accord entre les parties par échange de courriers avec accusé de réception.

Article 10 - Modalités de remboursement de la subvention

- 10.1 En cas de non respect des obligations contractuelles, la Région se réserve le droit de demander sous forme de titre exécutoire ou de déclaration de créance, le remboursement total ou partiel des sommes versées.
- 10.2 Dans le cas où les dépenses réelles seraient inférieures à la dépense subventionnable, la participation de la Région sera réduite au prorata lors du paiement du solde de la subvention.

M

- 10.3 La Région demandera le remboursement de la subvention si le bénéficiaire n'est pas en mesure de lui fournir l'attestation prévue à l'article 41 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Article 11 - Litiges

- 11.1 En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de rechercher un accord amiable.
- 11.2 En cas de désaccord persistant, le litige sera porté à l'appréciation du Tribunal Administratif compétent.

Article 12 - Pièces contractuelles

Les pièces contractuelles régissant la convention sont :

- la présente convention
- les annexes :
 1. la description du projet
 2. le plan de financement prévisionnel sous forme de tableau des informations financières

Fait à Nantes, le **5. DEC. 2016**

en deux exemplaires originaux

Pour l'OPH Sèvre Loire Habitat
Le Directeur Général


Daniel DOTEAU


Le Président du Conseil Régional
des Pays de la Loire


Bruno RETAILLEAU

ANNEXE D1 – CONVENTION D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL PRÉVUE À L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014



CONVENTION D'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

Préambule

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine désignent l'EPCI comme chef de file des politiques d'équilibre de peuplement sur son territoire notamment par la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux.

A cet effet, la Conférence Intercommunale du Logement (composée de l'État, de la Communauté d'Agglomération du Choletais, de ses communes membres, des bailleurs sociaux, d'Action Logement et des représentants des locataires et des personnes mal logées ou sans logement) a été mise en place le 3 juin 2016. Elle doit adopter des orientations portant sur :

- les objectifs en matière d'attribution de logements sociaux,
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, du droit opposable au logement ou d'un projet de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération entre tous les bailleurs sociaux et les réservataires.

Sur la Ville de Cholet, quatre quartiers ont été définis comme Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville (QPV) dont celui de Favreau - Les Mauges, retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

De ce fait, la présente convention d'équilibre territorial doit être annexée au Contrat de Ville (art 8 loi 2014-173 du 21 février 2014), parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration de renouvellement urbain. Elle a pour objet de définir des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux en tenant compte de la situation des QPV.

La convention d'équilibre territorial présente dans un premier temps l'ambition de la démarche : concilier le droit au logement de chaque ménage et l'objectif collectif de mixité sociale. Dans un second temps, sont détaillés le mode opératoire, puis la mise en œuvre et l'évaluation de la convention.

SOMMAIRE

1. Un objectif : concilier le droit au logement et la mixité sociale.....	3
1-1. La Communauté d'Agglomération du Choletais, une agglomération accueillante et solidaire qui possède des spécificités.....	3
1-2. Un nouveau cadre d'action à l'échelle intercommunale.....	4
1-3. Des phénomènes de spécialisation socio-économique marqués dans les QPV.....	4
2. Le mode opératoire : les instruments d'une politique plus efficiente en matière de mixité sociale.....	6
2-1- La politique de l'offre : accorder une plus grande universalité aux logements locatifs sociaux.....	8
2-2. Les processus d'attribution des logements locatifs sociaux : un système de droit commun conforté et la mise en place de processus spécifiques pour les secteurs de non-mixité.....	10
2-3. Accompagner les choix résidentiels : décrypter et conseiller les ménages pour concilier aspirations individuelles et équilibres sociologiques.....	10
3. Mise en œuvre et évaluation.....	12
4. Annexes.....	13
4.1- Les logements sociaux dans les quatre Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville.....	13
4.2- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de l'âge et du quartier.....	14
4.3- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de l'activité ou non d'un membre du ménage.....	15
4.4- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction des ressources et du quartier.....	15
4.5- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de la monoparentalité et du quartier.....	15
4.6. Les attributions réalisées par Sèvre Loire Habitat en 2015.....	16

1. Un objectif : concilier le droit au logement et la mixité sociale

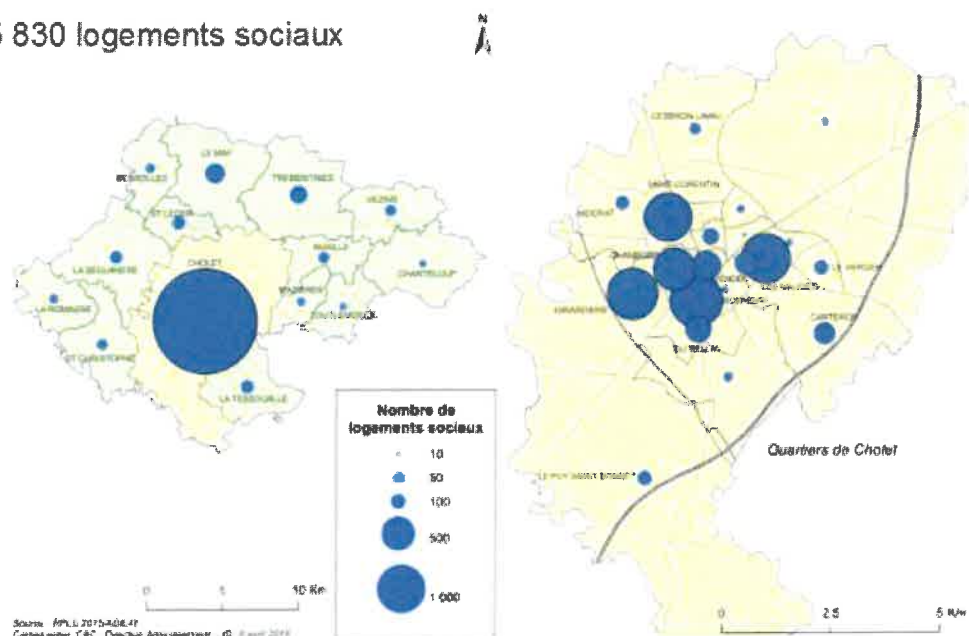
1-1. La Communauté d'Agglomération du Choletais, une agglomération accueillante et solidaire qui possède des spécificités

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) se caractérise par plusieurs aspects spécifiques qui influencent l'offre et la demande en logement locatif social :

- le territoire se compose d'une ville-centre et de communes rurales.
- le parc de logement locatif social est majoritairement localisé sur la ville-centre de Cholet, mais l'ensemble des communes disposent d'une offre en logement locatif social.
- la vacance de ce parc locatif est stable. Elle est en proportion et en nombre plus élevée dans les QPV, soit autour de 300 logements.
- le niveau des loyers du parc privé est faible et se présente, surtout à Cholet, comme un parc social de fait.
- l'écart entre les loyers de relocation des maisons individuelles du secteur privé et du secteur public est le plus faible du département (respectivement 7,0 €/m² et 5,9 €/m² pour les loyers médians - source ADIL 49).
- les loyers des appartements sont les plus faibles du département (4,6 €/m² pour les loyers médians en relocation - source ADIL 49).
- l'office public communautaire (Sèvre Loire Habitat) gère 86 % des logements sociaux présents sur la CAC et près de 90 % de ceux situés dans les QPV.
- une grande partie des locataires du parc privé ou du parc public aspire à accéder à la propriété.

Le parc actuel

5 830 logements sociaux



La demande en logement social est le témoignage du parcours résidentiel des ménages. Sur la CAC, une grande majorité des habitants aspire à devenir propriétaire de son logement, notamment d'une maison individuelle avec un jardin. Cependant, du fait de revenus moyens inférieurs à la moyenne nationale et du niveau des loyers faibles (en parc privé et public), l'accès à un premier logement se fait souvent via le parc social (la part des actifs dans les attributaires est supérieure à la moyenne).

La demande interne concerne surtout des demandes pour un logement plus grand et/ou pour déménager d'un appartement vers une maison individuelle.

1-2. Un nouveau cadre d'action à l'échelle intercommunale

Du fait de la volonté du législateur et de celles des communes membres, les politiques d'aide aux logements sociaux sont définies à une échelle intercommunale au travers des documents de programmation tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative et de l'information du demandeur.

La politique de peuplement en faveur d'une mixité sociale est contrainte par plusieurs facteurs, comme la structure de l'offre (typologie, localisation, niveau de loyers), la répartition entre les bailleurs sociaux, le processus d'attribution et les choix résidentiels des demandeurs qui sont influencés par leur degré de connaissance géographique de l'offre existante.

De ce fait, l'objectif législatif qui est de proposer un service d'accueil et d'information homogène devra prendre en compte la réalité des logements disponibles et de leurs localisations (au niveau des quartiers ou des communes).

1-3. Des phénomènes de spécialisation socio-économique marqués dans les QPV

TAUX DE LOCATAIRES VIVANT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE (< 987 €/UC)			
	< seuil de pauvreté	Total des logements	%
CAC COMMUNES HORS CHOLET	254	676	37,57%
CHOLET HORS QPV	453	1473	30,75%
CHOLET QPV	1917	2957	64,83%
QPV BRETAGNE	470	713	65,92%
QPV FAVREAU	295	475	62,11%
QPV JEAN MONNET	538	833	64,59%
QPV TURBAUDIERES	614	936	65,60%
TOTAL CAC	2624	5106	51,39%

Source : Sèvre Loire Habitat au 31/12/2015

Les quartiers QPV de Cholet accueillent une proportion sensiblement plus importante de ménages à faibles ressources, comparé à l'ensemble du reste de la ville de Cholet. Cet état de fait se voit apparemment renforcé dans les attributions de logements sociaux en 2015.

Taux de ménages à bas revenus



Définition : nombre total de ménages dont le revenu fiscal par unité de consommation se situe en-dessous du seuil de bas revenus (60 % de la médiane de la distribution) rapporté au nombre total de ménages.

 Quartiers prioritaires
Source : CGET – Janvier 2015

moins de 4,2 %
moins de 8,2 %
moins de 17 %
moins de 25 %
moins de 35,7 %
plus de 35,7 %

Source : Revenus fiscaux localisés 2010 – INSEE

Source : fichier départemental de la demande locative CREHA Ouest 2016, traitement CAC

Quartiers utilisés dans le FDDL	Nombre de ménages attributaires en 2015 en fonction des ressources mensuelles par unité de consommation				
	0-500 €	500-1000	1000-1500	1500 et plus	total
Bretagne	15	42	31	6	94
Choletière	44	60	48	5	157
Lorraine	14	47	34	9	104
Turbaudières	18	81	66	17	182
Autres quartiers de Cholet	3	35	47	10	95
Total Cholet	94	265	226	47	632
Total CAC hors Cholet	10	66	42	15	132

Quartiers utilisés dans le FDDL	% de ménages attributaires en 2015 en fonction des ressources mensuelles par unité de consommation				
	0-500 €	500-1000	1000-1500	1500 et plus	total
Bretagne	16,0%	44,7%	33,0%	6,4%	100,0%
Choletière	28,0%	38,2%	30,6%	3,2%	100,0%
Lorraine	13,5%	45,2%	32,7%	8,7%	100,0%
Turbaudières	9,9%	44,5%	36,3%	9,3%	100,0%
Autres quartiers de Cholet	3,2%	36,8%	49,5%	10,5%	100,0%
Total Cholet	14,9%	41,9%	35,8%	7,4%	100,0%
Total CAC hors Cholet	7,6%	49,2%	31,8%	11,4%	100,0%

(A noter que Bretagne correspond à Bretagne-Bostangis, Choletière correspond à Jean Monnet, Lorraine correspond à Favreau-Les Mauges et Turbaudières correspond à Colline-Villeneuve).

Tout en sachant que les limites des quartiers utilisées par le fichier départemental de la demande locative sociale (FDDL) sont différentes des limites officielles des QPV, on constate de grandes différences dans la répartition des ménages modestes en fonction des quartiers.

Ainsi, on constate que le quartier Choletière, qui inclut le QPV Jean Monnet, accueille une forte proportion de ménages très modestes (disposant de moins de 500 € de ressources mensuelles). Aucun ménage de cette catégorie ne s'est vu attribuer un logement dans les quartiers, non concernés par les QPV.

Quartiers utilisés dans le FDDL	Nature de la demande (en nombre de ménages)						Total Résultat
	Personne seule	Personne seule + autre(s)	Famille	Couple	Colocataire	Association	
Bretagne	42	28	15	9		3	97
Choletière	90	32	24	16	6	4	172
Lorraine	43	31	16	14	1	4	109
Turbaudières	60	63	37	20	2	2	184
Autres quartiers de Cholet	33	18	26	7	2		86
Total Cholet	269	174	123	67	11	13	657
Total CAC hors Cholet	35	48	22	27	0	0	132

Quartiers utilisés dans le FDDL	Nature de la demande (en %)						Total Résultat
	Personne seule	Personne seule + autre(s)	Famille	Couple	Colocataire	Association	
Bretagne	43,3%	28,9%	15,5%	9,3%	0,0%	3,1%	100,0%
Choletière	52,3%	18,6%	14,0%	9,3%	3,5%	2,3%	100,0%
Lorraine	39,4%	28,4%	14,7%	12,8%	0,9%	3,7%	100,0%
Turbaudières	32,6%	34,2%	20,1%	10,9%	1,1%	1,1%	100,0%
Autres quartiers de Cholet	38,4%	20,9%	30,2%	8,1%	2,3%	0,0%	100,0%
Total Cholet	40,9%	26,5%	18,7%	10,2%	1,7%	2,0%	100,0%
Total CAC hors Cholet	26,5%	36,4%	16,7%	20,5%	0,0%	0,0%	100,0%

Source : fichier départemental de la demande locative CREHA Ouest 2016

(A noter que Bretagne correspond à Bretagne-Bostangis, Choletière correspond à Jean Monnet, Lorraine correspond à Favreau-Les Mauges et Turbaudières correspond à Colline-Villeneuve).

À l'inverse, les ménages ayant plus de 1 500 € de ressources mensuelles ne représentent que 3 % des attributions à La Choletière, 9 % au maximum dans les trois autres quartiers relevant des QPV, et 10,5 % dans les autres quartiers de Cholet.

Concernant la composition des ménages attributaires en 2015, la part des familles (ménages composés de deux adultes avec enfants) est plus faible dans les quatre QPV (de 14 à 20 %) que dans les autres quartiers de Cholet (30 %) alors que les familles monoparentales semblent plus nombreuses dans les QPV (sauf celui de La Choletière).

2. Le mode opératoire : les instruments d'une politique plus efficiente en matière de mixité sociale

La démarche proposée au niveau de l'agglomération est systémique : elle superpose différentes échelles d'intervention :

- entre les bailleurs sociaux d'un même quartier,
- entre les différents quartiers,
- entre les différentes communes.

La démarche se décline en trois volets, afin de rendre plus cohérent le mode d'intervention des acteurs de l'habitat social pour améliorer l'équilibre social territorial :

- L'offre de logements

L'offre sera développée dans les secteurs les moins dotés, en lien avec le Programme Local de l'Habitat.

- Le processus d'attribution des logements

Les modalités de fonctionnement du fichier partagé seront ajustées.

Un accord collectif intercommunal sera envisagé, afin de différencier les mises en œuvre territoriales.

- L'accompagnement des choix résidentiels des ménages

L'aide à la décision du demandeur sera renforcée, notamment dans l'expression de son choix, et un travail sur l'image des quartiers sera réalisé. Un des axes stratégiques du Contrat de Ville a pour but de lutter contre les stratégies d'évitement du par social par une communication volontariste améliorant l'image des quartiers et la définition d'une stratégie d'accueil des nouveaux habitants. L'accompagnement devra tenir compte de la diversité des logements et des quartiers.

Échelle d'intervention	① Agir sur la structure de l'offre de logements	② Organiser la gouvernance des processus d'attribution	③ Appréhender et accompagner les stratégies résidentielles des ménages
CAC	Poursuite du rééquilibrage de l'offre de logements sociaux. Poursuite de la politique de réhabilitation du parc social ancien. Diversification et montée en gamme des produits logements au sein des quartiers prioritaires.	Transparence des processus d'attribution (traçabilité des motifs). Accord collectif intercommunal tenant compte des réalités territoriales différenciées.	Information enrichie et accessible pour éclairer le demandeur dans son choix (à l'échelle du quartier et de la commune). Amélioration de l'attractivité des quartiers en politique de la ville (cf protocole de préfiguration du PRIR).
Quartiers prioritaires	Amélioration de l'attractivité immobilière. Programmation immobilière (projets de renouvellement urbain) Adaptation des logements aux populations visées.	Rééquilibrage du processus de rapprochement entre offre et demande. Politique de mutation.	Commercialisation volontaire. Mise en adéquation des choix explicités avec l'image des quartiers.

2.1- La politique de l'offre : accorder une plus grande universalité aux logements locatifs sociaux

2.1.1- La poursuite d'une politique ambitieuse de construction de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire de l'agglomération

La CAC met en place une politique visant à régler les spécialités socio-spatiales et poursuit son engagement en faveur d'une production de logements volontariste.

La programmation actuelle du PLH est de 73 nouveaux logements sociaux par an, dont 52 PLUS et 21 PLAI. Une politique renforcée par le dispositif d'aide à la construction de logement sociaux de la CAC qui impose un taux de 30 % en PLAI pour chaque programme, et ce dans l'ensemble des communes membres afin de redéployer l'offre de logement très abordable pour les ménages modestes.

La poursuite d'un accueil équilibré du territoire passe par une répartition allant de 0 à 10 % de la production neuve totale. Les trois communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (Cholet, Le May-sur-Evre et La Sèguinière) ont un objectif renforcé de 20 % de leur production totale de logements. En moyenne, elle est de 15,6 % à l'échelle de la CAC. La fluidité du parc social est en outre favorisée par le maintien d'une production de logements en accession aidée.

	Production neuve moyenne		Production locative sociale moyenne			
	Annuelle	Totale 2014-2020	En %	Totale 2014-2020	dont PLUS	dont PLAI
Chanteloup-les-Bois	2	12	0	0	0	0
Nuaillé	6	36	0	0	0	0
Vezins	10	60	5	3	2	1
Toutlemonde	13	78	5	3	2	1
Bégrolles-en-Mauges	15	90	5	4	3	1
Mazières-en-Mauges	15	90	5	4	3	1
La Romagne	15	90	5	4	3	1
La Tessouaille	15	90	5	4	3	1
Saint-Christophe-du-Bois	20	120	10	12	9	3
Saint-Léger-sous-Cholet	20	120	10	12	9	3
Trémentines	20	120	10	12	9	3
La Sèguinière	25	150	20	30	21	9
Le May-sur-Evre	30	180	20	36	26	10
Cholet – Le Puy-Saint-Bonnet	260	1 560	20	312	219	93
CA du Choletais	466	2 796	15,6	436	309	127

Source : Programme Local de L'Habitat 2014-2020

Parallèlement aux objectifs communaux du PLH, un rééquilibrage infra-communal est nécessaire pour Cholet. Ce rééquilibrage concerne également les quartiers non définis comme QPV qui possèdent une densité d'habitat, une offre de services, d'équipements et d'emplois plus élevées que les communes périphériques.

2.1.2- Accroître l'attractivité par une politique de réhabilitation ambitieuse du parc social

La mise à niveau du parc ancien privé et public, favorisée par une politique communautaire d'incitation à la réhabilitation thermique auprès des propriétaires privés et des organismes HLM, contribue à réduire les inégalités de qualité entre les différents segments du parc de logements. Cet investissement dans le confort thermique et la qualité de l'habitat (par exemple les résidentialisations du parc public) vise également à conforter la mixité sociale au sein des territoires, en réduisant les écarts d'attractivité.

- les aides à la réhabilitation de la CAC

Un budget global de 820 000 € sur 6 ans pour les aides à la réhabilitation, et de 240 000 € sur 6 ans pour la démolition, dans le cadre du renouvellement urbain.

- le quartier Jean Monnet

La rénovation de l'ancien quartier Laurent Bonneval depuis la fin des années 90 jusqu'à l'actuel opération de renouvellement urbain qui doit s'achever à la fin de l'année 2016, a permis une révision globale des voiries pour relier le nouveau quartier Jean Monnet aux autres quartiers de la ville, des démolitions-reconstructions de logements (notamment du parc social de Sèvre Loire Habitat), la résidentialisation, la construction d'équipements publics structurants (salle de sport, îlot intergénérationnel) et des aménagements publics de proximité.

RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER JEAN MONNET																
phases :	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ingénierie et conduite de projet				lancement de l'opération												
communication-concertation							à destination des habitants									
restructuration des espaces publics													av. Kennedy			
construction d'équipements																
démolition				Maison des associations			318 logements	8 logements								
relogement				110 ménages relogés												
				déménagement de la Régie de Quartier												
réhabilitation							386 logements							192 logements		

Budget global entre 2004 et 2012 : investissement de près de 50 millions d'euros HT pour la rénovation du quartier

- le Projet d'Intérêt Régional du quartier Favreau-Les Mauges

Parmi les quatre quartiers prioritaires, le quartier Favreau - Les Mauges fait l'objet d'un Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR).

Ce programme permettra :

- la réhabilitation du parc de logements de Sèvre Loire Habitat (rénovation thermique),
- la résidentialisation du parc de Logi Ouest (aménagement des pieds d'immeubles et des travaux d'isolation thermique des tours),
- le repérage des copropriétés en difficulté,
- la réhabilitation de la maison de l'enfance,
- la requalification urbaine suite à un diagnostic de la Direction de la Voirie et des Espaces Publics de la Ville de Cholet,
- la restructuration du centre commercial Le Parc - Les Roches.

Les modalités de relogement des ménages, concernés par le programme de réhabilitation du parc de logements de Sèvre Loire Habitat, sont définies dans le protocole de préfiguration du PRIR Favreau - Les Mauges.

2-2. Les processus d'attribution des logements locatifs sociaux : un système de droit commun conforté et la mise en place de processus spécifiques pour les secteurs de non-mixité

Les objectifs spécifiques à la CAC sont de faciliter les attributions :

- des ménages à plus fortes ressources et plus généralement des familles dans les QPV,
- des ménages à faibles ressources hors des QPV,
- des familles monoparentales hors des QPV et notamment des quartiers Bretagne - Bostangis, Colline - Villeneuve et Favreau - Les Mauges.

Sur la base du système de gestion partagée de la demande géré par le CREHA OUEST, il est possible d'établir un ordonnancement commun pour tous les bailleurs au niveau communal. La localisation spécifique d'une demande ou d'une attribution à un QPV n'est pas encore disponible, mais sera possible fin 2016. Dès lors, il sera possible d'observer les ménages spécifiquement concernés pour chaque QPV, de façon partagée par l'ensemble des bailleurs sociaux quel que soit leur positionnement dans les QPV.

Il est donc proposé d'agir pour mettre en place une meilleure prise en compte des populations à faibles ressources, des personnes en situation de recherche d'emploi et des familles monoparentales. Des objectifs plus précis par bailleur pourront être définis dans un second temps.

Le rapport à l'emploi semble le critère le plus prégnant pour caractériser la précarité sociale. Il est donc proposé que la commission d'attribution de logements prenne plus en compte la diversité des publics vis-à-vis de l'emploi.

Parallèlement, il est proposé que la qualification de la demande soit améliorée et qu'il n'y ait plus d'expression de choix géographique indifférencié à l'échelle de l'agglomération, mais l'expression de choix 1, 2 et 3 par le demandeur et la communication de ces derniers lors des commissions d'attribution, afin de garantir l'équité.

2-3. Accompagner les choix résidentiels : décrypter et conseiller les ménages pour concilier aspirations individuelles et équilibres sociologiques

2.3.1 Une meilleure qualification des choix résidentiels

Le principal levier permettant une meilleure qualification des choix résidentiels des ménages s'appuie sur l'amélioration, en amont, de l'information concernant l'ensemble du parc immobilier social de l'agglomération. L'information doit être précise (au niveau communal et pour Cholet au niveau des quartiers), exhaustive (tous les bailleurs sont concernés) et homogène. La satisfaction de ce droit à l'information doit permettre un choix éclairé et proactif. Ainsi, l'expression exacte des choix géographiques doit éviter l'impression de relégation spatiale et sociale. La mise en œuvre de cette amélioration de l'information est détaillée au sein du plan partenarial de la demande locative sociale et d'information du demandeur.

2.3.2 Endiguer les phénomènes de spécialisation

Dès lors que les trajectoires résidentielles des ménages les moins favorisés sont facilitées à l'échelle de l'agglomération, le rôle d'accueil prioritaire des QPV peut être envisagé sous un nouvel angle.

La détente du marché locatif social est l'occasion de mettre en place des mécanismes nouveaux d'accompagnement des demandeurs, afin d'éviter la poursuite des mêmes mécanismes de spécialisation sociale et géographique.

2.3.3 Des quartiers " choisis "

Un des enjeux centraux de la démarche consiste à modifier l'image symbolique que jouent les quartiers, souvent appréhendés comme des lieux de non-choix. Les situations géographiques sont pourtant un atout : les quartiers font partie intégrante du tissu urbain, ils ne sont pas en périphérie ou en appendice de l'unité urbaine. Ces quartiers sont parfois traversés par des populations non résidentes, même si le réseau viaire pourrait être encore amélioré (quartiers Bretagne et Favreau - Les Mauges). L'image des quartiers peut aussi être améliorée lors de la formulation de la demande. La terminologie utilisée pour l'enregistrement des choix, puis la présentation des propositions peuvent être perfectionnées, en concertation avec l'ensemble des lieux d'enregistrement et des bailleurs sociaux.

2.3.4 La mise en place d'un choix plus ouvert pour les quartiers prioritaires

L'objectif étant de faire de ces quartiers des lieux de résidence choisis et non acceptés par défaut, il convient de trouver des leviers permettant de créer des " avantages comparatifs ".

Le demandeur, pour être actif, doit avoir le choix :

- entre plusieurs logements dans le même quartier ou le même immeuble,
- de la typologie de logement : les bailleurs devront accepter plus de mobilité que pour les autres quartiers,
- dans le statut d'occupation (location sociale, accession sociale, colocation).

La mise en place progressive de ces leviers implique donc que les réservataires et les organismes HLM soient en mesure de :

- proposer plusieurs logements à un demandeur,
- proposer des logements de typologie supérieure aux besoins théoriques, dans le cadre des possibilités financières,
- auditer l'ensemble des locataires en place quant à leur choix de reconfiguration du logement lors des travaux de rénovation : déménagement vers d'autres quartiers, d'autres immeubles, modification du logement actuel (cuisine ouverte ou fermée, déplacement de placards, d'équipements sanitaires, de cloisons, ...), choix des finitions (couleurs, matériaux, ...).

2.3.5 Améliorer l'accompagnement des demandeurs

Afin d'améliorer l'image des logements en quartiers prioritaires, l'ensemble des bailleurs sociaux doit pouvoir établir une relation personnalisée avec le demandeur. Elle peut se traduire par l'instauration, en amont des commissions d'attribution des logements (CAL), d'une visite d'un ou plusieurs logements, et par l'amélioration de la communication et de la commercialisation de ces logements. Un argumentaire partagé par les organismes HLM et la CAC devra être disponible.

Elle doit aussi se traduire par un accompagnement privilégié après l'attribution, notamment lors de la prise du logement (remise d'un livret d'accueil, aide au déménagement, travaux de finition éventuellement choisis par le demandeur).

3. Mise en œuvre et évaluation

- Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux
 - 1) Tendre à 70 % maximum des attributions pour les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM dans les QPV d'ici 2020.
 - 2) Tendre à attribuer au moins 50 % des attributions en QPV aux ménages ayant un emploi d'ici 2020.
 - 3) Tendre à maintenir le niveau des attributions en QPV aux ménages en situation de monoparentalité d'ici 2020 (environ 23 %).
- Les actions complémentaires au Contrat de Ville pour accroître l'attractivité des logements en QPV
 - 1) Tendre à privilégier les visites des logements situés en QPV en amont des Commissions d'Attributions des Logements.
 - 2) Réfléchir à l'utilisation d'outils communs entre les bailleurs sociaux présents dans les QPV et les services de la CAC pour améliorer l'image des quartiers et l'accompagnement individualisé. Réfléchir à mettre en place une méthodologie et des argumentaires partagés pour valoriser les QPV (support papier, informatique, livret d'accueil, aides au déménagement et à l'installation renforcées...) en lien avec le Contrat de Ville.
- Indicateurs d'évaluation

A partir des données du Fichier Départemental de la Demande Locative Sociale, les indicateurs annuels de suivi seront :

 - La part des attributions pour des ménages ayant des ressources inférieures ou supérieures à 60 % des plafonds HLM en et hors QPV ;
 - La part des attributions pour des ménages dont au moins un membre dispose d'un emploi en et hors QPV ;
 - La part des attributions pour des ménages en situation de monoparentalité en et hors QPV.
- Mise en œuvre et application de la convention

La présente convention, finalisée lors du Bureau de la CIL en date du 9 décembre 2016, sera annexée au Contrat de Ville de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

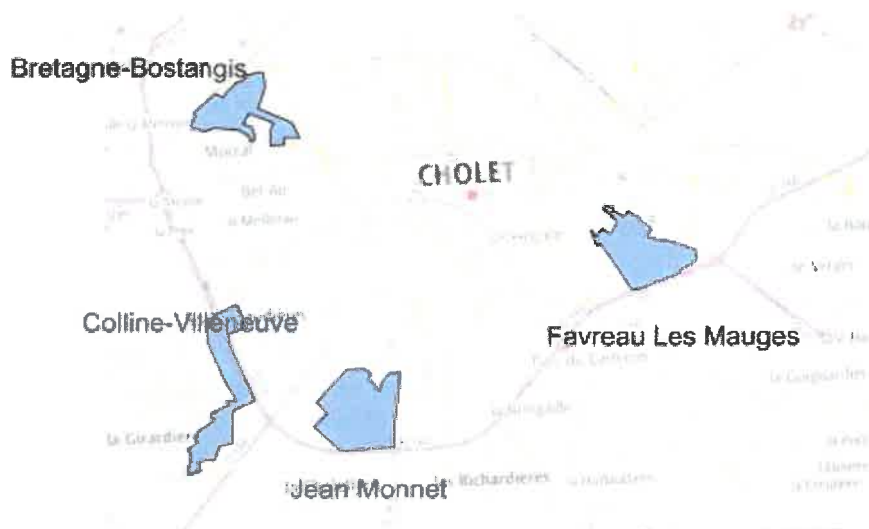
Elle fera l'objet d'un avenant pour prendre en compte l'élargissement du territoire de l'agglomération au 1^{er} janvier 2017, et sera entérinée lors d'une CIL plénière en juin 2017.

Concernant les attributions de logements sociaux, les organismes HLM restent responsables des attributions, à travers l'organisation des commissions d'attributions des logements (CAL), mais doivent respecter les objectifs actés dans la présente convention.

Concernant les actions complémentaires au Contrat de Ville, la Communauté d'Agglomération du Choletais animera un groupe de travail avec les bailleurs sociaux présents sur son territoire.

4. Annexes

4.1- Les logements sociaux dans les quatre Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville



2015	Favreau - Les Mauges	Colline - Villeneuve	Jean Monnet	Bretagne Bostangis -	TOTAL QPV	CHOLET
Nombre total de logements	760	968	875	688	3291	5052
Nombre de logements mis en location	731	924	846	674	3175	4917
Logements individuels	6	5	36	46	93	814
Logements collectifs	725	919	810	628	3082	4103
Année de construction						
<1950						
1950-1969	28%		64%	93%	43%	34%
1970-1989	71%	99%	14%	4%	50%	50%
1990-1999	1%	1%	15%	1%	5%	9%
2000-2009			4%		1%	5%
>2010			3%	3%	2%	2%
Type de logement						
1 pièce	11%	8%	8%	7%	8%	6%
2 pièces	19%	14%	25%	17%	19%	18%
3 pièces	38%	53%	27%	41%	40%	39%
4 pièces	24%	21%	31%	28%	26%	29%
5 pièces et plus	8%	4%	10%	7%	7%	8%

Sources : DREAL RPLS 2014 SIG PLS

Sources : RPLS 2015

56 % des logements sociaux de la CAC sont situés dans les quatre quartiers prioritaires de la politique de la ville. 97 % des logements présents dans ces quartiers sont des logements en collectifs. 73 % des logements sociaux en collectifs de la CAC sont situés dans les quatre quartiers.

4.2- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de l'âge et du quartier

Quartiers utilisés dans le FDDL	Ages des demandeurs (demandes au 01 01 2016)					Total Résultat
	-30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-80 ans	+ 80 ans	
Bretagne	22	48	23	5	0	98
Choletière	36	67	29	26	2	160
Lorraine	40	39	40	31	3	153
Turbaudières	63	102	53	37	4	259
Autres quartiers de Cholet	236	330	210	94	8	878
Total Cholet	397	586	355	193	17	1548
Total CAC hors Cholet	66	87	66	47	17	283
Total CAC	463	673	421	240	34	1831

Quartiers utilisés dans le FDDL	Ages des attributaires (attributions en 2015)					Total Résultat
	- de 30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-80 ans	80 ans et +	
Bretagne	34	37	16	10	0	97
Choletière	86	42	29	12	3	172
Lorraine	43	38	19	7	2	109
Turbaudières	50	71	38	22	3	184
Autres quartiers de Cholet	31	29	28	7	0	95
Total Cholet	244	217	130	58	8	657
Total CAC hors Cholet	52	47	18	11	4	132
Total Résultat	296	264	148	69	12	789

Quartiers utilisés dans le FDDL	Rapport entre le nombre d'attributaire et le nombre de demandeur					Total Résultat
	- de 30 ans	30-45 ans	45-60 ans	60-80 ans	80 ans et +	
Bretagne	155%	77%	70%	200%		99%
Choletière	239%	63%	100%	46%	150%	108%
Lorraine	108%	97%	48%	23%	67%	71%
Turbaudières	79%	70%	72%	59%	75%	71%
Autres quartiers de Cholet	13%	9%	13%	7%	0%	11%
Total Cholet	61%	37%	37%	30%	47%	42%
Total CAC hors Cholet	79%	54%	27%	23%	24%	47%

Source : CREHA Ouest 2016

(A noter que Bretagne correspond à Bretagne-Bostangis, Choletière correspond à Jean Monnet, Lorraine correspond à Favreau-Les Mauges et Turbaudières correspond à Colline-Villeneuve).

Le rapport entre le nombre d'attributaires en 2015 et le nombre de demandes au 01/01/2016 est un indicateur de l'attractivité d'un quartier : les pourcentages faibles indiquent qu'il est plus difficile statistiquement d'obtenir un logement sur ce secteur.

Les quartiers Bretagne et Choletière apparaissent comme moins attractifs. Toutefois, le détail par classe d'âge laisse apparaître de fortes différences à la Choletière. Les demandeurs de 60-80 ans sont ainsi plus enclins à vouloir y résider que les moins de 30 ans. Le quartier Turbaudières semble moyennement attractif quel que soit l'âge du demandeur.

4.3- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de l'activité ou non d'un membre du ménage.

Quartiers choisis	Demande de ménages ayant au moins une personne active		Attributions de ménages ayant au moins une personne en activité		Objectifs d'attributions à des ménages dont une personne est en activité	
	Nombre	% des demandeurs	Nombre	% des attribués	Nombre	% des attribués
Bretagne	48	49%	43	44%	337	60%
Choletière	59	37%	78	45%		
Lorraine	67	44%	63	58%		
Turbaudières	114	44%	99	54%		
Total des quartiers prioritaires	288	43%	283	50%	337	60%
Autres quartiers de Cholet	432	49%	72	76%	102	50%
Total CAC hors Cholet	170	60%	84	64%		
Total CAC	890	49%	439	56%	439	56%

simulation

4.4- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction des ressources et du quartier

Quartiers choisis	Nombre de demandes totales en 2015		Nombre de d'attribution totale en 2015		Limitation des attributions dans les QPV à 70 %	
	inférieur à 60 % des plafonds PLUS	% de l'ensemble des demandes	inférieur à 60 % des plafonds PLUS	% des attributions	Nombre	% de l'ensemble des attributions
Bretagne	83	85%	78	80%	68	70%
Choletière	136	85%	135	78%	120	
Lorraine	115	75%	78	72%	76	
Turbaudières	197	76%	139	76%	129	
Total des quartiers prioritaires	531	79%	430	77%	393	70%
Autres quartiers de Cholet	656	75%	61	64%	66	70%
Total CAC hors Cholet	171	60%	99	75%	92	70%
Total CAC	1358	74%	590	75%	551	70%

simulation

4.5- Demande et attribution des logements locatifs sociaux en fonction de la monoparentalité et du quartier

Quartiers choisis	Demandes de familles monoparentales au 01/01/2016		Attribution de familles monoparentales en 2015		Limitation des attributions dans les QPV à 50 %	
	Nombre	% de l'ensemble de la CAC	Nombre	% de l'ensemble de la CAC	Nombre	% de l'ensemble de la CAC
Bretagne	29	7%	24	18%	82	50%
Choletière	23	6%	30	20%		
Lorraine	37	9%	26	22%		
Turbaudières	55	14%	41	22%		
Total des quartiers prioritaires	144	35%	121	82%	82	50%
Autres quartiers de Cholet	211	52%	20	6%	82	50%
Total CAC hors Cholet	51	13%	23	12%		
Total CAC	406	100%	164	100%	164	100%

simulation

Annexe D2 – CONVENTION DE GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ



ENTRE

L'ÉTAT,

représenté par la Préfète de Maine et Loire, Madame Béatrice ABOLLIVIER

ET

LA VILLE DE CHOLET,

représentée par le Député-Maire, Monsieur Gilles BOURDOULEIX
agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015.

ET

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS,

représentée par la Vice-Présidente, Madame Isabelle LEROY,
agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2015.

ET

SÈVRE LOIRE HABITAT - OPH du Choletais,

représenté par le Vice-Président, Monsieur Jean-Claude BESNARD, agissant en vertu de la
délibération du Conseil d'Administration du 30 octobre 2015.

Préambule

En janvier 2003, une première convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été co-signée par l'État, la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), la Ville de Cholet et Sèvre Loire Habitat (SLH). Cette convention visait l'amélioration du cadre de vie des habitants des quatre quartiers alors Zones Urbaines Sensibles (ZUS) de la Ville de Cholet : Jean Monnet, Bretagne-Bostangis, Favreau et Turbaudières-Girardière pour une durée allant jusqu'à la fin du contrat de ville, soit le 31 décembre 2006.

Entre 2003 et 2006, des rencontres régulières se sont déroulées entre les différents acteurs institutionnels en charge de ces questions. Des outils ont été créés afin de mesurer la poursuite des engagements respectifs. Par ailleurs, le suivi des démarches a pu être assuré dans le cadre d'instances telles que le comité technique de Jean Monnet et le groupe de travail Habitat-Cadre de Vie de la Convention Territoriale du quartier Bretagne-Bostangis.

En 2007, la mise en place du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a renforcé l'importance de la GUP. Ainsi, au travers de la thématique Habitat-Cadre de Vie et Vie Sociale un nouvel objectif était recherché : *"améliorer ou maintenir la qualité des espaces publics avec le renforcement de la démarche partenariale de Gestion Urbaine de Proximité et en favorisant l'implication des habitants sur les territoires de la géographie prioritaire"*. Cette intention s'est traduite au sein d'une nouvelle convention couvrant la période 2010-2014.

Par ailleurs, le lancement du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur le quartier Jean Monnet en 2004 est venu renforcer le dispositif GUP. Les actions réalisées visaient à améliorer le quotidien des habitants, pérenniser les investissements, accompagner le projet urbain de la phase de conception au chantier, puis à la remise en marche du quartier dans son nouveau contexte. Un diagnostic en marchant était alors effectué annuellement. La conduite d'une telle opération a eu pour effet de recentrer les interventions GUP sur le quartier Jean Monnet. La fréquence et la nature des demandes étaient telles qu'il était difficile pour les services techniques de déployer leurs actions sur d'autres territoires.

Cependant, au fil du temps, les besoins en GUP se sont atténués permettant un redéploiement du dispositif sur d'autres territoires, notamment le quartier Bretagne-Bostangis. Ainsi, courant 2013-2014, la CAC et ses partenaires, avec le soutien financier de l'Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'égalité des chances (ACSé), ont initié une démarche de diagnostic en marchant sur ce quartier.

La loi de finances 2015 maintient l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs disposant de patrimoine au sein des 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, sur la période 2016-2020. Cela afin de leur permettre de renforcer leurs actions en matière de GUP et par conséquent d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires.

Il s'agit pour les bailleurs sociaux de faire apparaître les actions mises en œuvre pour atteindre un même niveau de qualité de service sur les quartiers prioritaires que sur l'ensemble du parc locatif social. La Ville de Cholet et la CAC, bien qu'elles ne soient pas concernées par l'abattement fiscal ont choisi de décrire les actions qu'elles mènent en matière de GUP sur les quartiers prioritaires dans le cadre du contrat de ville. Les engagements des différentes parties doivent figurer dans une convention précisant les objectifs poursuivis par la GUP, ses modalités de mise en œuvre, le programme d'actions établi ainsi que les modalités de suivi annuel.

I- DESCRIPTION DE LA DÉMARCHE GUP

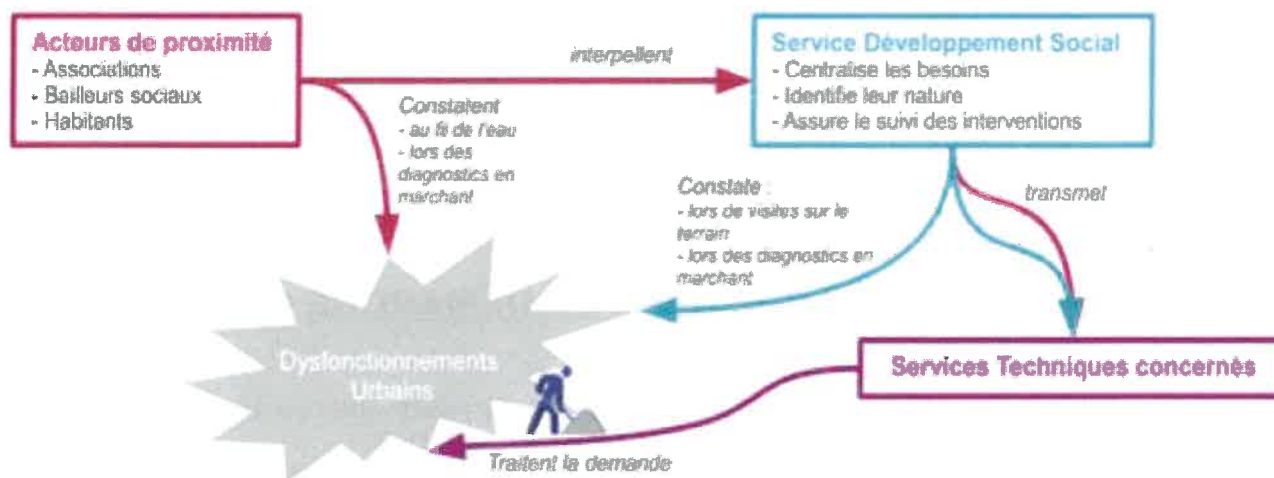
La GUP est un mode de gestion territorialisé, une démarche partenariale qui vise à améliorer au quotidien la vie des habitants des quartiers d'habitat social, dans le domaine de l'habitat, du cadre de vie et de la sécurité.

Ce dispositif permet d'articuler et de mettre en cohérence les interventions des divers intervenants à l'échelle d'un quartier. Il est fondé sur l'expertise des acteurs locaux : collectivités, bailleurs, habitants et professionnels présents sur le terrain. Cette démarche participative impulse de nouvelles modalités de concertation avec les habitants.

La GUP traite de micro-interventions et non d'interventions structurelles lourdes, elle permet d'adapter au mieux les opérations envisagées sur un territoire et de cibler au plus juste les dépenses allouées par un service à ce territoire.

La GUP procède de l'écoute, de l'attention portée aux particularités du lieu et du moment, de l'ajustement en conséquence des interventions, de l'adaptation des dispositifs d'intervention et de la prise en compte du réel par les partenaires. Ces partenariats ne sont pas seulement formels et conventionnels mais opératoires et quotidiens.

Schéma de fonctionnement de la GUP



II- ENJEUX POURSUIVIS

A travers une réponse collective et concertée des acteurs aux problématiques de gestion spécifiques des quartiers prioritaires, l'enjeu de la GUP est d'enrayer le processus de déqualification et d'accompagner les projets urbains, dont elle est un facteur de réussite.

Ainsi, la GUP est l'un des principaux outils mis en œuvre afin de répondre aux orientations stratégiques inscrites sous le pilier " Cadre de vie et renouvellement urbain " du contrat de ville, à savoir :

- améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble,
- offrir les conditions de tranquillité publique et de sûreté.

Depuis sa mise en œuvre en 2003, la GUP se décline sous forme de programmes d'amélioration du cadre de vie. La bonne coordination et le travail en réseau des acteurs de terrain rendent le dispositif efficient. Par ailleurs, l'association des habitants aux actions engagées est primordiale. Au cours de cette convention les modalités de participation des habitants seront questionnées afin de les renforcer.

Les programmes d'actions comprennent deux axes principaux :

Les interventions de proximité quotidiennes

- Les espaces verts : entretien, aménagement des espaces, aires de jeux, mobilier urbain : bancs, tables, poubelles.
- La voirie : chemins et passages piétons, signalétique, marquage au sol, stationnement, circulation, parking, éclairage.
- Les bâtiments et équipements collectifs : accessibilité, propreté, identification, abords extérieurs, halls d'entrées, emplacements des poubelles.

Les interventions plus " lourdes "

Le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité ne peut remettre en cause les axes d'intervention majeurs décidés dans le cadre des projets urbains. Cependant, l'expérience menée durant le PRU du quartier Jean Monnet a démontré que ce dispositif peut être force de proposition pour des changements mineurs. La GUP peut également être un levier pour une réflexion plus globale sur un des territoires concernés par le dispositif.

En effet, la GUP permet de repérer des dysfonctionnements, fait émerger des besoins et peut être à l'initiative d'une réflexion plus profonde en ce qui concerne l'aménagement d'un quartier. Elle élabore des pistes de préconisations, mais ne peut en aucun cas décider d'engager des programmes d'investissements lourds.

Ainsi, en ce qui concerne le Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR) Favreau-Les Mauges, la GUP sera un des outils majeur à mobiliser afin de limiter les nuisances et les dysfonctionnements liés aux travaux.

III- PARTENAIRES ENGAGÉS DANS LA DÉMARCHE GUP

La Communauté d'Agglomération du Choletais

Le service développement social de la CAC est chargé de la coordination du dispositif de Gestion Urbaine de Proximité. Un agent est dédié à cette mission. Il a pour rôle de :

- repérer les dysfonctionnements urbains présents sur les quartiers concernés,
- collecter les demandes effectuées par les acteurs de proximité,
- transmettre les besoins d'intervention aux services compétents, et le cas échéant de réorienter la demande,
- s'assurer de la réalisation des travaux,
- retranscrire les interventions au sein de tableaux de suivi,
- rendre compte de l'évolution du dispositif auprès des partenaires,
- organiser les diagnostics en marchant.

La Ville de Cholet

Les services techniques municipaux (voirie et espaces publics, paysage et cadre de vie, bâtiment) reçoivent et traitent les demandes transmises par la chargée de mission du service développement social. Les techniciens apportent leur expertise au service des quartiers concernés en effectuant des propositions d'aménagement au plus près des besoins repérés, tout en considérant les contraintes techniques, financières et temporelles.

Sèvre Loire Habitat

A Cholet, 75 % des logements familiaux (près de 3 000 logements) sont situés dans les quartiers prioritaires. Cette configuration particulière a fortement influencé le développement de l'Office, son fonctionnement et sa présence dans les différents grands quartiers d'habitat social de Cholet. Des modes de gestion décentralisés ont été mis en place. Les moyens, les organisations et les actions ont été adaptés aux différents territoires.

La première agence a été créée dans les années 80 dans le quartier Jean Monnet (ex Laurent Bonneval). Au fil des années, d'autres unités de gestion (1 pour 1000 logements) ont été mises en place dans chaque grand quartier d'habitat social permettant de :

- retrouver une proximité avec les locataires mais aussi avec les autres acteurs de ces secteurs,
- créer des modes de gestion adaptés, en prenant en compte les spécificités de chaque quartier,
- d'assurer un accompagnement dans la proximité, de qualité de services et du suivi des prestations et prestataires,
- d'analyser les demandes et attentes de ces territoires, à travers notamment l'observatoire de l'Office, les enquêtes de satisfaction (exhaustives et par agences), des enquêtes miroirs, des diagnostics en marchant, des groupes pro...

IV- TERRITOIRES CONCERNÉS

La présente convention s'applique aux périmètres prioritaires tels que définis par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) suite à la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Les territoires concernés sont les suivants : Jean Monnet, Bretagne-Bostangis, Favreau-Les Mauges et Colline-Villeneuve.

En 2014 la CAC a confié au groupement d'étude Espacité - APIA Architecture la conduite du Plan Stratégique Local (PSL) " Cholet, territoire(s) d'avenir " permettant de formaliser des caps stratégiques et projets par quartier à l'horizon 5, 10 et 15 ans, notamment inscrits sous le pilier " Renouveau urbain et cadre de vie " du contrat de ville de l'agglomération choletaise.

Le quartier Jean Monnet

→ La situation urbaine

Le quartier Jean Monnet et Le Chiron constitue l'essentiel du parc locatif HLM du secteur sud de la Ville. C'est une entité spécifique en rupture avec le parcellaire urbain environnant.

Construit il y a près de 40 ans, 5 % de la population choletaise y réside. Sèvre Loire Habitat est propriétaire de la quasi-totalité des logements locatifs.

→ La typologie des logements

Groupe	Nb logements	Type	Date de construction	Groupe	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Le Chiron	120	Collectif	1959	Jean Monnet	9%	13%	28%	38%	11%	1%
Jean Monnet	681	Collectif	1965-1970	Le Chiron		80%	20%			
Jean Monnet	30	Individuel	Depuis 2000	En moyenne 2,4 personnes sont hébergées au sein des logements individuels et collectifs.						
L'envol	12	Foyer	2014							

→ Les principales interventions réalisées

Jean Monnet : programme ANRU depuis 2004	Démolition de 318 logements (2004-2011)	1 900 000 €
	Réhabilitation de 570 logements et résidentialisation de 23 bâtiments (2004-2015)	16 000 000 €
	Reconstruction de 52 logements dans le quartier (2007-2011)	5 700 000 €
	Vente de 31 logements (2006-2015)	
Le Chiron : Programme rénovation urbaine 2012-2018	Démolition de 40 logements (2015)	260 000 €
	Réhabilitation de 120 logements et résidentialisation du bâtiment (2012-2015)	3 500 000 €
	Reconstruction de 15 logements dans le quartier (2016-2018)	1 700 000 €

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 18 janvier 2018

→ Les projets

Extension de l'agence Jean Monnet pour améliorer l'accueil des locataires (450 accueils de locataires par mois en moyenne) 2016	250 000 €
Poursuite de l'implantation de containers enterrés dans le secteur Nord	350 000 €

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur

- Maintenir les services de l'agence dans le quartier et mettre en place une organisation de proximité décentralisée et adaptée aux particularités du quartier.
- Poursuivre les différentes actions de concertation et d'information (réunion cages d'escalier, rendez-vous de proximité, enquêtes spécifiques, etc...).
- Conforter la Régie de quartier dans son travail d'insertion sociale et professionnelle et créateur « de liens sociaux ».
- Renforcer et développer le travail partenarial et les actions collectives.
- Sauvegarder la tranquillité résidentielle.
- Créer du lien autour des espaces extérieurs.
- Assurer le maintien de la qualité de service et du cadre de vie par des plans locaux de qualité en lien avec les différentes enquêtes de satisfaction.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité

La démarche de GUP sur le quartier traite actuellement d'interventions minimales. En effet, la transformation engagée par le Programme de Rénovation Urbaine depuis 2004 a permis de résorber les principaux dysfonctionnements. Les diagnostics en marchant annuels et les visites régulières effectuées par les directions techniques de la ville et le service développement social ont permis d'apporter des réponses rapides aux problématiques repérées. Toutefois, la GUP ainsi que l'élaboration du PSL ont relevé une absence d'espace public propice aux rencontres sur le quartier.

Le quartier Bretagne-Bostangis

→ La situation urbaine

Le quartier de Bretagne s'est construit dans les années 70 pour absorber les populations du baby-boom. Situé dans un cadre naturel mis en valeur par la topographie, ce quartier est assez exceptionnel alors qu'il concentre la pauvreté du patrimoine HLM depuis plusieurs années.

Le Bostangis est l'un des plus anciens collectifs de Cholet. Il a été construit à la fin des années 50. L'ensemble constitue l'un des principaux quartiers d'habitat social collectif de Cholet, avec plus de 730 logements dont 80 sur la cité du Bostangis.

→ Typologie des logements

Groupe	Nb logements	Type	Date de construction
Maillard	15	Individuel	1955
Bretagne	588	Collectif	1970-1972
St Servan	20	Collectif	1977
3 Moineaux	5	Individuel	1978
Bostangis	80	Collectif	1958
Bostangis	25	Individuel	2011

Groupe	T1	T2	T3	T4	T5
Bretagne	7%	10%	43%	31%	9%
Bostangis	5%	52%	29%	9%	5%

En moyenne 2,3 personnes sont hébergées au sein des logements individuels et collectifs.

→ Les principales interventions réalisées

Bretagne Depuis 10 ans	Sécurisation des halls d'entrée et rénovation des paliers et halls (2003-2005)	600 000 €
	Réfection de l'électricité des logements et parties communes (2005-2008) et des ballons d'eau chaude (2007-2009)	500 000 €
	Création d'une chaufferie biomasse-bois (2010 -2011)	870 000 €
	Isolation thermique (remplacement bardages) des tours (2007-2008)	1 600 000 €
	Isolation thermique (remplacement bardages) Rue Saint Servan (2011-2012)	2 000 000 €
	Isolation thermique (remplacement bardages) Square Saint Gildas (2014-2015)	1 800 000 €

Bostangis Rénovation urbaine 2004-2015	Démolition de 40 logements (2009) et relogement	240 000 €
	Réhabilitation de 80 logements et résidentialisation de 2 bâtiments (2007-2008)	2 600 000 €
	Reconstruction de 25 logements dans le quartier (2011)	3 200 000 €
	Réhabilitation des logements rue Maillard (2004)	230 000 €
	Rénovation des façades des 2 bâtiments (2015)	135 000 €

→ Les projets

- 2018 - Réaménagement des locaux de l'agence Bretagne : sécurisation et accessibilité.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur

- Développer les services de l'agence dans le quartier et mettre en place une organisation de proximité décentralisée et adaptée aux particularités du quartier.
- Poursuivre les différentes actions de concertation et d'information (réunion cages d'escalier, rendez-vous de proximité, enquêtes spécifiques, etc...).
- Conforter la Régie de quartier dans son travail d'insertion sociale et professionnelle et créateur « de liens sociaux ».
- Renforcer et développer le travail partenarial et les actions collectives.
- Sauvegarder la tranquillité résidentielle.
- Créer du lien autour des espaces extérieurs.
- Assurer le maintien de la qualité de service et du cadre de vie par des plans locaux de qualité en lien avec les différentes enquêtes de satisfaction.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité

Un diagnostic en marchant a été initié, avec le soutien financier de l'Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'égalité des chances, sur la période 2013-2014. Celui-ci a essentiellement révélé des enjeux opérationnels en matière de stationnement, gestion des encombrants et appropriation des espaces publics. Le renforcement de la participation des habitants à la gouvernance du dispositif a également été pointé. La mise en place des conseils citoyens en 2015 va permettre d'y répondre.

Le quartier Favreau-Les Mauges

→ La situation urbaine

Le quartier Favreau n'est pas un ensemble homogène. Les différents types de construction (barres et tours) et l'histoire de son peuplement induisent des situations diverses.

Le secteur Favreau est géré par l'agence du Parvis de Moine, située à 500 mètres du quartier. Il représente plus du tiers du patrimoine rattaché à l'agence. Favreau bénéficie d'une loge de concierge implantée au cœur du quartier.

→ La typologie des logements

Groupe	Nb Logements	Type	Date de construction
Favreau I et II	210	Collectif	1961-1964
Favreau III	265	Collectif	1972-1973
Le Hameau du Planty	6	Individuel	1999
Résidence Laennec	3	Semi Collectif	1992
Foyer des Goélands Compagnons du devoir	41	Foyer	1968
Goélands APECH	10	Foyer	1968

Groupe	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Favreau I et II	9%	-	36%	48%	7%	-
Favreau III	16%	24%	60%	-	-	-

En moyenne 1.9 personnes sont hébergées au sein des logements individuels et collectifs. Le Foyer de Goélands accueille une population spécifique. Plus d'une cinquantaine de jeunes réside dans l'espace des Compagnons du Devoir et une dizaine de jeunes sont accueillis par l'APAEC.

→ Les principales interventions réalisées

Création d'un réseau de chaleur pour les 5 tours (2011)	250 000 €
Aménagement de l'Agence du Parvis de Moine (2013)	230 000 €
Aménagement des halls d'entrée (2002)	350 000 €
Amélioration thermique Foyer des Goélands (2005)	70 000 €

→ Les projets

Restructuration urbaine du secteur des « barres », opération inscrite dans le PRIR (2016-208)	Réhabilitation	4 600 000 €
	Démolition	300 000 €
	Reconstruction	7 500 000 €
Accessibilité et amélioration du foyer des Goélands (2016-2018)		350 000 €

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur

- Améliorer le cadre de vie des locataires en engageant un programme de rénovation urbaine.
- Poursuivre les différentes actions de concertation et d'information et particulièrement sur le secteur concerné par la réhabilitation (réunion cages d'escalier, rendez-vous de proximité, enquêtes spécifiques, loge du gardien avec les permanences, etc...).
- Maintenir l'accueil de populations « spécifiques » dans le foyer les Goélands.
- Renforcer et développer le travail partenarial et les actions collectives.
- Sauvegarder la tranquillité résidentielle.
- Créer du lien autour des espaces extérieurs.
- Assurer le maintien de la qualité de service et du cadre de vie par des plans locaux de qualité en lien avec les différentes enquêtes de satisfaction.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité

Le dernier diagnostic en marchant a été effectué en 2010. Faute de moyen celui-ci n'a pas donné lieu à un programme d'intervention. Le Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) est une réelle opportunité pour le territoire. Ainsi, habitants et acteurs du quartier vont intégrer la démarche de GUP afin de réaliser, à terme, un projet qui réponde à leurs attentes et usages.

Le quartier Colline-Villeneuve

→ La situation urbaine

Ce grand quartier a participé à l'extension urbaine des années 1970 (construction de Villeneuve de 1975-1976) selon le modèle des grands ensembles et s'insère dans une zone associant habitat collectif, habitat individuel et équipements. Il est composé de 4 grands ensembles : La Colline, Villeneuve, Les Turbaudières inclus dans le périmètre prioritaire. Les immeubles de Clairefontaine ne font plus partie de cette géographie prioritaire. Toutefois depuis 2002, ils ont bénéficié de la politique de l'Office en matière de Gestion Urbaine de Proximité puisqu'ils faisaient partie de la ZUS. Le secteur de La Colline n'a pas bénéficié des grands programmes de réhabilitation mis en œuvre dans le cadre des différents dispositifs de la politique de la Ville. Le quartier y est entré plus tardivement. Toutefois, régulièrement des travaux y ont été engagés.

→ La typologie des logements

L'ensemble de ces logements est géré par l'agence des Turbaudières, installée au cœur du quartier.

Ce grand quartier d'habitat social est structuré autour de 4 grands ensembles très différents, tant dans leur conception architecturale que dans la composition sociologique des ménages. Les attentes des locataires sont très différentes en ce qui concerne les services liés à la proximité. L'Office s'est attaché à répondre à toutes ces attentes. Ainsi, sur La Colline et Villeneuve, la présence de l'Office y est plus marquée.

Groupe	Nb logement	Type	Date de construction
Colline	319	Collectif	1974-1975
Villeneuve	463	Collectif	1975-1976
Les Turbaudières	145	Collectif	1977
Le Clos des Céramistes	5	Individuel	1997
Rue des Chardonneret	1	Individuel	1996
Foyer des Hirondelles	37 (T1)	Foyer	1978

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Colline	8%	15%	41%	33%	3%	-
Villeneuve	4%	9%	70%	15%	2%	-
Turbaudières	17 %	32%	26%	2%	13%	6
Autres			33%	50%		

→ Les principales interventions réalisées

Réaménagement de l'agence (2011)	150 000 €
Turbaudières : rénovation thermique des logements et bâtiments (2011-2012)	5 500 000 €
Villeneuve : sécurité électrique des logements et des parties communes (2007-2009)	1 000 000 €
Colline : sécurité électrique et remplacement des revêtements de sol (2010-2011)	1 200 000 €
Colline : intervention sur les fonds de loggia (2014)	130 000 €

→ Les projets pour permettre aux locataires une maîtrise de leur facture énergétique

Villeneuve	Rénovation thermique des logements et bâtiments (2016-2018)	9 500 000 €
La Colline	Intervention sur les équipements sanitaires (2016-2017)	800 000 €
	réhabilitation thermique (2018-2020)	4 000 000 €.

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 18 janvier 2018

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur

- Maintenir les services de l'agence dans le quartier et mettre en place une organisation de proximité décentralisée et adaptée aux particularités du quartier.
- Poursuivre les différentes actions de concertation et d'information (réunions cages d'escalier, rendez-vous de proximité, etc...) avec un investissement particulier lors des 2 opérations de réhabilitation (logements témoins, enquêtes pré-réhabilitation, etc....).
- Accompagnement des opérations de rénovation urbaine.
- Renforcer et développer le travail partenarial et les actions collectives.
- Sauvegarder la tranquillité résidentielle.
- Créer du lien autour des espaces extérieurs.
- Assurer le maintien de la qualité de service et du cadre de vie par des plans locaux de qualité en lien avec les différentes enquêtes de satisfaction.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité

Un diagnostic en marchant a été réalisé en octobre 2015. Les principaux dysfonctionnements urbains repérés par les habitants et acteurs du quartier relèvent de la sûreté. En effet, l'absence de résidentialisation et d'aménagement urbain permettent une circulation anarchique au sein du quartier. De plus, quelques espaces ne sont pas dotés d'éclairage public. L'ensemble de ces éléments contribuent à véhiculer une image négative du quartier ainsi qu'un sentiment d'insécurité parfois.

V- MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN ET ACTIONS SPÉCIFIQUES MISES EN ŒUVRE SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES

La Ville de Cholet et la Communauté d'Agglomération du Choletais

Depuis la mise en œuvre de la GUP en 2003 sur le territoire, les services de la Ville de Cholet ainsi que ceux de la CAC ont développé une étroite collaboration. Les moyens de gestion de droit commun ont été renforcés au bénéfice des quartiers prioritaires, notamment en terme d'entretien courant : gestion des espaces publics (voirie et espaces verts), bâtiments, gestion des déchets.

Par ailleurs, des actions plus spécifiques ont été élaborées et déclinées sur l'ensemble des quartiers.

Ville de Cholet et CAC : renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble du parc.

Actions spécifiques aux quartiers
Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Axe	Actions	Piloté	Contenu	Quartier(s) concernés(s)
Renforcement de la présence du personnel de proximité (pour rapport à présence dans patrimoine hors QPV) et mise en place de mission de coordination	Renforcement du gardiennage et surveillance	Non concerné	Recrutement d'un agent de médiation "tranquillité publique" en 2015 afin de désamorcer les tensions observées sur l'espace public et de favoriser le vivre ensemble.	Jean Monnet Colline-Villeneuve 4 quartiers prioritaires
	Agenda de médiation sociale	CAC	Agenda chargé de repérer, collecter les besoins GUP puis de les transmettre aux services techniques concernés.	
	Coordonnateur de la gestion de proximité	CAC	Sollicitation de l'expertise du référent agréé de la Préfecture Nationale dans le cadre de la GUP.	
	Régularité sécurité	Non concerné		
Formation/renouvellement du personnel de proximité	Formations spécifiques	Non concerné		
	Sessions de coordination inter-acteurs	CAC	Participation régulière aux sessions de coordination GUP proposées en région Bretagne et Pays de la Loire	
	Renforcement nettoyage	Ville	Mandaté écrit à la Régie de quartier ACTIF qui assure le nettoyage et l'entretien des espaces publics pour la Ville de Cholet.	Bretagne-Bostangia Jean Monnet
	Entretien de l'air et graffiti	Ville	Intervention du centre technique municipal dans le cadre de la GUP.	Ville de Cholet
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et aménagement des places d'intervention	Ville CAC	Interventions des services techniques au "Il de l'eau"	Ville de Cholet
	Réparations des équipements vandalisés	Ville	Interventions des services techniques au "Il de l'eau"	Ville de Cholet
	Gestion des encombrements	Non concerné		
	Renforcement nettoyage papiers et déchets	Ville	Marché confié à la Régie de quartier ACTIF qui assure le nettoyage et l'entretien des espaces publics pour la Ville de Cholet.	Bretagne-Bostangia Jean Monnet
Gestion des déchets et encombrements / épaves	Enlèvement des épaves	Police Municipale	Quartiers choletais peu concernés par ce phénomène. A titre préventif une rampe est affectée avant les fêtes de fin d'année afin de récupérer les véhicules susceptibles d'être incendiés	4 quartiers prioritaires.
	Amélioration de la collecte des déchets	CAC	- Extension du service par l'installation de bornes d'apports volontaires semi-orientées ou orientées pour les résidents d'habitat collectif NB : la CAC s'assure de la conformité du projet. L'installateur reste de la responsabilité de l'intervenant.	Centre ville de Cholet 4 quartiers prioritaires
		CAC	- Animations dans les collèges et lycées sur le tri des bio-déchets et sur le gaspillage au pain - Éducation à l'environnement au sein des écoles primaires et maternelles. - Animations autour de la semaine européenne de la réduction des déchets et du développement durable - Campagnes d'affichage sur le gaspillage alimentaire - Promotion du compostage avec notamment l'installation de composteurs partagés en habitat collectif	CAC
	Disponibilité tranquillité	Ville	Recrutement d'un médiateur "tranquillité". Cet agent interagit au sein du réseau de transport en commun et des équipements publics municipaux. Il peut être amené à intervenir de façon plus spécifique lors de manifestations (sportives, culturelles...).	Ville de Cholet avec une attention pour les 4 quartiers
Tranquillité résidents	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Ville	Conseil dans le cadre du PRU, le complexe sportif Pierre de Coubertin a fait l'objet de nombreuses dégradations. Un système de vidéosurveillance a été installé à l'extérieur et à l'intérieur de l'équipement.	Jean Monnet
	Surveillance des chantiers	Non concerné		
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Non concerné		
	Participation/implication/formation des habitants	CAC	Installation d'un conseil citoyen par quartier prioritaire. Ces instances, composées d'habitants et d'élus des quartiers, sont sollicitées pour tout projet concernant leur quartier d'intervention. Les conseils citoyens peuvent également être formés de proposition.	4 quartiers prioritaires
Concertation / sensibilisation des habitants	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des déchets collectifs sélectifs, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...			
	Enquêtes de satisfaction territorialisées			
	Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	CAC	- Des nombreuses actions inscrites sous le plan "Cohésion Sociale" du contrat de ville sont développées, notamment par les centres sociaux, afin de favoriser le lien social et le vivre ensemble dans les quartiers - Le Fonds d'Attribution et de Contribution aux Initiatives Locales (FACIL) est un dispositif, co-financé par l'État et la CAC, permettant aux habitants des quartiers d'initier des projets à vocation sociale	4 quartiers prioritaires
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Ville	Mise en place par le Centre Communal d'Action Sociale d'ateliers d'ateliers visant à recueillir au lien social entre personnes en situation de précarité. Cette action permet également d'aborder des questions périphériques (gestion du budget, santé...).	Jean Monnet
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	CAC	- Financement de la Régie de quartier ACTIF pour la mise en place de chantiers d'insertion. - Financement de l'ASJA-Prévention Spécialisée au travers du contrat de ville pour la mise en place de chantiers éducatifs ou d'insertion afin de permettre à des jeunes sans emploi scolarisés ou professionnels d'intégrer le monde du travail	Bretagne-Bostangia Jean Monnet
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Ville	Hébergement de certaines associations (centres sociaux, AFODU, CAE...)	4 quartiers
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation...)	Ville	Interventions des services techniques au "Il de l'eau" pour effectuer des travaux de réflexion ou d'aménagement des espaces publics en vue d'améliorer le cadre de vie des choletais	Ville de Cholet
	Succès de remise en état des logements	Non concerné		
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux de sécurisation	Ville	Sécurisation des chantiers et équipements publics dans le cadre de la GUP	Jean Monnet, Bretagne-Bostangia, Colline-Villeneuve

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU

Version approuvée dans son économie générale par le CA du 30 novembre 2017 (délibération n°2017-25) et actualisée à la date du 18 janvier 2018

Sauve-Loirs Habitat : renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble du parc.

L'estimation annuelle du montant de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties s'élève 570 000 €. Cependant, cette appréciation pourra fluctuer tout au long de la durée de la présente convention. En effet, certaines mesures sont pérennes telles que celles relatives au renforcement de la présence du personnel de proximité, plus ponctuelles, pourront être développées selon les besoins repérés en matière de GUP.

Actions spécifiques aux quartiers
Renforcement des moyens de gestion de droit commun

Axis	Actions	Contenu	Quartiers concernés
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à la présence dans le patrimoine hors OPV) et mise en place de mission de coordination	Renforcement du gardiennage et surveillance	Renforcement du personnel sur les secteurs (Responsables de secteur, Techniciens d'agence...)	4 quartiers et les Turbaudières
	Agents de médiation sociale	Action assurée par les responsables d'agence	4 quartiers et les Turbaudières
	Agents de développement social et urbain	Action assurée par le chargé de mission politique de la ville de SLH	4 quartiers et les Turbaudières
	Coordonnateur de la gestion de proximité	Action assurée par le coordinateur proximité et les responsables d'agence	4 quartiers et les Turbaudières
Formation/outils des personnels de proximité	Référents sécurité	Action assurée par le responsable sécurité	4 quartiers et les Turbaudières
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	Formation gestion des émotions Formations spécifiques	4 quartiers et les Turbaudières
	Séances de coordination inter-agences	Action assurée par les responsables d'agence (groupes pro, ...)	4 quartiers et les Turbaudières
	Dispositifs de soutien	Accompagnement des agences dans leur fonctionnement	4 quartiers et les Turbaudières
Surveillance	Renforcement nettoyage	Renforcement du nettoyage effectué mais non pris en compte (enlèvement récupérable auprès des locataires)	4 quartiers et les Turbaudières
	Enlèvement des tags et graffitis	Pas d'action significative actuellement	4 quartiers et les Turbaudières
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des outils d'intervention	Renforcement de l'équipe de régie interne	4 quartiers et les Turbaudières
	Reparations des équipements variés (ascenseurs...)	Pas d'action significative actuellement	4 quartiers et les Turbaudières
Gestion des déchets et encombrants / épreuves	Gestion des encombrants	Mission confiée à la Régie de Quartier ACTIF	Jean Monnet
	Renforcement ramassage poubelles et débris	Gère par la Régie de Quartier ACTIF	Brégnon - Bessange, Favreau Colme - Villeneuve, Turbaudières
	Enlèvement des poubelles	Pas d'action par SLH actuellement (mais par la Ville de Châteaill)	4 quartiers et les Turbaudières
	Amélioration de la collecte des déchets	Pas d'action par SLH actuellement (mais par la Ville de Châteaill)	Jean Monnet
Tranquillité résidentielle	Andorrage de la collecte des déchets	Investissement à réaliser dans le secteur Nord	Favreau
	Dispositif tranquillité	Investissement déjà réalisé	Colme - Villeneuve - Turbaudières
	Videosurveillance (fonctionnement)	Renforcement des astrées. Gestion des troubles de voisinage	4 quartiers et les Turbaudières
	Surveillance des chantiers	Coût de fonctionnement de la vidéosurveillance	Jean Monnet
Concertation / sensibilisation des habitants	Analyses des besoins en vidéosurveillance	Pas d'action actuellement	Colme - Villeneuve - Turbaudières
	Participation/implication/formation des habitants	Pas d'action actuellement	4 quartiers et les Turbaudières
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	Actions spécifiques assurées par la responsable concertation et la responsable de l'accompagnement des agences	Colme - Villeneuve - Turbaudières
	Enquêtes de satisfaction territoriales	Coût de personnel accompagnement spécifique	4 quartiers et les Turbaudières
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le "vivre ensemble"	Mission spécifique pour l'analyse des enquêtes spécifiques aux quartiers	4 quartiers et les Turbaudières
	Actions d'accompagnement social spécifiques	Pas d'action si ce n'est du temps de partenariat	4 quartiers et les Turbaudières
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)	Action assurée par une conseillère sociale	4 quartiers et les Turbaudières
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	Portage des courses en cas de rénovation : pannes des ascenseurs - Actions ponctuelles	4 quartiers et les Turbaudières
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers MPRU)	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Renforcement de la proximité (fonctionnement des agences, personnes d'accueil...)	4 quartiers et les Turbaudières
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurité, etc.)	Actions spécifiques ponctuelles en lien avec le contrat de ville	4 quartiers et les Turbaudières
	Surveillance de l'état des logements	Locaux mis à disposition des associations	Jean Monnet, Favreau Brégnon - Bessange
	Travaux de sécurisation	Pas de mise à disposition actuellement	Colme - Villeneuve - Turbaudières
Travaux de sécurisation	Interventions dans les parties communes - Actions spécifiques ponctuelles	Interventions dans les parties communes - Actions spécifiques ponctuelles	4 quartiers et les Turbaudières
	Cout supplémentaire pouvant varier selon les années	Cout supplémentaire pouvant varier selon les années	4 quartiers et les Turbaudières
	Modification des accès	Modification des accès	4 quartiers et les Turbaudières
	Actions ponctuelles	Actions ponctuelles	4 quartiers et les Turbaudières

VI- MODALITÉS D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

Concertation et suivi

Le Conseil de Concertation Locative de SLH se réunit 3 à 4 fois par an. Au-delà des thèmes définis dans le Plan de concertation (gestion locative, politique technique, gestion du vivre ensemble), les échanges portent sur les grands sujets qui sont liés au quotidien des locataires et qui font l'actualité de l'Office. Ainsi la démarche qualité, la réflexion et la mise en place de la RSE ont fait l'objet de plusieurs débats, débats alimentés par les résultats des différentes enquêtes et rencontres avec les locataires. Les nouvelles orientations de la politique de la Ville ont également été présentées au CCL. Depuis quelques années les représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'Office participent aux diagnostics en marchant. Les réflexions sur la Gestion Urbaine de Proximité ont été partagées et les nouvelles orientations présentées. C'est au sein du CCL que seront suivies pour l'Office les actions inscrites dans la GUP.

VII- DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI

Les signataires de la convention GUP s'engagent à mettre en place un dispositif de travail partenarial, afin de favoriser la coordination entre les acteurs et de permettre le suivi et l'évaluation des actions menées dans le cadre de la démarche GUP.

L'ampleur et la durée de mise en œuvre du dispositif, ainsi que la multiplicité des acteurs concernés sur les sites, nécessitent la définition d'un schéma d'organisation structuré qui s'articule avec les dispositifs de pilotage existants.

L'animation générale du dispositif est portée par le Service Développement Social en tant que coordinateur de la GUP. Dans ce cadre, il anime la mise en œuvre du plan d'actions au niveau des quartiers concernés. Pour cela, un processus en plusieurs étapes a été élaboré.

Le comité technique du contrat de ville ou spécifique à la GUP

Cette instance réunit des représentants des quatre maîtres d'ouvrage ainsi qu'un représentant de l'État. Le comité technique se réunit en amont du comité de pilotage du contrat de ville à chaque premier semestre, il a pour rôle :

- d'effectuer un bilan des actions réalisées l'année précédente,
- de présenter les moyens qui seront mobilisés pour l'année en cours.

Les instances de pilotage

Le comité de pilotage du contrat de ville assure notamment le suivi du pilier " Renouveau Urbain et Cadre de Vie ". A ce titre, cette instance est également compétente pour effectuer le suivi de la GUP. Elle a pour rôle :

- d'assurer la définition annuelle des objectifs à l'échelle de l'agglomération pour chacun des quartiers,
- d'examiner le bilan des actions menées durant l'année par quartier,
- décider des arbitrages nécessaires éventuels.

Par ailleurs, le comité de pilotage du PRIR abordera les interventions en matière de GUP spécifiques à l'avancée des travaux sur le quartier Favreau-Les Mauges.

Les groupes de suivi

Le groupe de suivi GUP est le lieu d'une mise en commun pour garantir une qualité constante de gestion. Il met en œuvre la coopération et la coordination entre les différents services concernés pour les actions à mener dans le cadre de la GUP.

Le groupe de suivi GUP est animé par le coordinateur GUP et composé des services techniques de la Ville de Cholet et de la Communauté d'Agglomération du Choletais, du Chef de Projet PRIR et des bailleurs sociaux Sèvre Loire Habitat et Logi Ouest.

La régularité des réunions de coordination GUP et l'assiduité des partenaires permettent d'instaurer un dialogue continu et une relation suivie entre les différents services intervenant sur les quartiers concernés.

Le suivi du plan d'actions défini par les comités de pilotage est assuré à travers l'actualisation des tableaux de bords. Quatre tableaux ont été créés en référence aux champs d'interventions suivants : le mobilier urbain, les espaces verts, les voies de circulation et les espaces collectifs.

Le diagnostic partagé

Il permet de repérer collectivement (élus, techniciens, habitants...) les difficultés et potentiels des quartiers concernés. Les données alimentant le diagnostic sont issues de différentes sources :

- le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD),
- le Conseil de Concertation locative des bailleurs sociaux,
- les Groupes Pro, constitués de l'ensemble des professionnels des quartiers, s'inscrivent également dans une démarche de GUP dans le cadre d'une veille permanente en tant que professionnel mais également comme relais par rapport à des problématiques posées par les habitants,
- les rencontres des conseils citoyens,
- les fiches de suivi des interventions GUP,
- la présence de l'agent du Service Développement Social sur les quartiers concernés.

Le diagnostic en marchant

Les partenaires mettent en œuvre le dispositif des « diagnostics en marchant ». Une fois par an, un diagnostic en marchant est réalisé sur l'un des quatre quartiers concernés par la démarche GUP.

La mise en place de ce diagnostic en marchant nécessite la participation de techniciens et élus de la Ville et de la CAC, de représentants de Sèvre Loire Habitat, Logi Ouest, du conseil citoyen, d'habitants et des acteurs du quartier concerné par le diagnostic. La pluralité des participants permet la réalisation d'une démarche de qualité.

Il s'agit de repérer collectivement les difficultés et potentiels d'un territoire précis au cours d'une visite sur site. A l'issue, un temps est réservé à la mise en commun des observations et au recueil des impressions suscitées pendant la visite. Un débat peut s'instaurer sur les atouts et les écueils du quartier. Le coordinateur GUP est chargé de présenter le relevé de conclusions au comité de pilotage.

Les enquêtes de satisfaction

Tous les deux ans SLH engage une enquête de satisfaction exhaustive, outil de veille auprès de l'ensemble des locataires. Avec un taux de retour de 80%, elle permet de mesurer le niveau de satisfaction des locataires et d'évaluer la qualité des services proposés. A travers les résultats SLH peut mesurer, comparer, identifier et anticiper les principaux besoins et attentes des locataires.

Au-delà des résultats quantitatifs, l'analyse des questions ouvertes permet de travailler certains points sur lesquels les locataires ont pointé des dysfonctionnements.

Couplés à ces enquêtes de satisfaction, des interviews sont réalisées auprès d'un panel de locataires. Des réunions d'échanges sont proposées aux locataires dans les secteurs où des problèmes particuliers ont été repérés. Des enquêtes plus ciblées peuvent être proposées pour retravailler un point plus particulier.

VIII- ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Chaque partenaire s'engage selon son domaine de compétence à :

- mettre en place, soutenir ou développer les actions concourant à la réalisation des objectifs fixés,
- suivre la réalisation des actions menées,
- favoriser et développer le travail en réseau.

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre dans la limite des arbitrages nécessaires les financements liés à la mise en place du programme d'amélioration annuel défini par le comité de pilotage contrat de ville et le comité de pilotage PRIR, dans le cadre des lignes de crédits existants.

Le présent cadre partenarial n'exclut pas tous les partenaires ou organismes participant à la démarche par la mise en œuvre d'actions ponctuelles ou non recensées dans le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité.

IX- BILAN ET ÉVALUATION

Chacune des actions menées dans le cadre de la GUP sera évaluée en continu permettant ainsi d'apprécier les réalisations et les difficultés rencontrées. Un tableau récapitulant l'ensemble du programme sera transmis au comité de pilotage. Les indicateurs quantitatifs et qualitatifs choisis porteront sur la mesure de la réalisation de l'action et ses effets.

L'évaluation du programme global de la GUP par le comité de pilotage PRIR et le comité de pilotage contrat de ville, pour les autres quartiers prioritaires permettra tous les ans d'apprécier selon les thématiques et les secteurs concernés, le résultat des actions engagées pour répondre aux dysfonctionnements repérés, de vérifier l'impact sur la vie quotidienne des habitants de ce dispositif et enfin de mesurer la qualité du partenariat et des processus mis en place.

Sèvre Loire Habitat s'engage à fournir chaque début d'année le bilan chiffré des actions menées l'année précédente ainsi que le programme prévisionnel pour l'année en cours au service de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en vue d'une transmission aux services fiscaux.

X- DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée équivalente à celle du contrat de ville de l'agglomération choletaise, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

CONTRAT DE VILLE DE L'AGGLOMÉRATION CHOLETAISE

GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

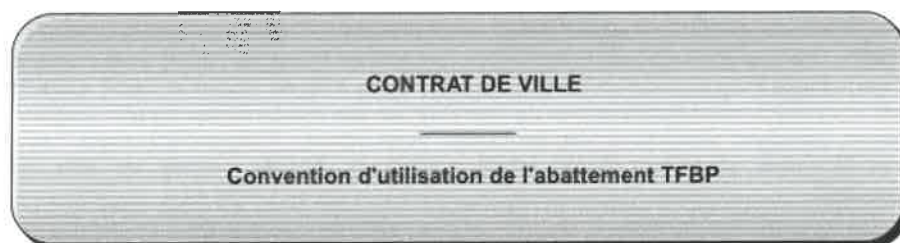
dans les quartiers prioritaires choletais

2016-2020



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE





ENTRE

L'ÉTAT,

représenté par la Préfète de Maine et Loire, Madame Béatrice ABOLLIVIER.

ET

LA VILLE DE CHOLET,

représentée par le Député-Maire, Monsieur Gilles BOURDOULEIX
agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015.

ET

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS,

représentée par la Vice-Présidente, Madame Isabelle LEROY,
agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2015.

ET

LOGIOUEST - Entreprise Sociale de l'Habitat,

représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain CHEVOLLEAU, agissant en vertu de la
délibération du Conseil d'Administration du 11 septembre 2014.

Préambule

En janvier 2003, une première convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) a été co-signée par l'État, la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), la Ville de Cholet et Sèvre Loire Habitat (SLH). Cette convention visait l'amélioration du cadre de vie des habitants des quatre quartiers alors Zones Urbaines Sensibles (ZUS) de la Ville de Cholet : Jean Monnet, Bretagne-Bostangis, Favreau et Turbaudières-Girardières pour une durée allant jusqu'à la fin du contrat de ville, soit le 31 décembre 2006.

Entre 2003 et 2006, des rencontres régulières se sont déroulées entre les différents acteurs institutionnels en charge de ces questions. Des outils ont été créés afin de mesurer la poursuite des engagements respectifs. Par ailleurs, le suivi des démarches a pu être assuré dans le cadre d'instances telles que le comité technique de Jean Monnet et le groupe de travail Habitat-Cadre de Vie de la Convention Territoriale du quartier Bretagne-Bostangis.

En 2007, la mise en place du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) a renforcé l'importance de la GUP. Ainsi, au travers de la thématique Habitat-Cadre de Vie et Vie Sociale un nouvel objectif était recherché : *"améliorer ou maintenir la qualité des espaces publics avec le renforcement de la démarche partenariale de Gestion Urbaine de Proximité et en favorisant l'implication des habitants sur les territoires de la géographie prioritaire"*. Cette intention s'est traduite au sein d'une nouvelle convention couvrant la période 2010-2014.

Par ailleurs, le lancement du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) sur le quartier Jean Monnet en 2004 est venu renforcer le dispositif GUP. Les actions réalisées visaient à améliorer le quotidien des habitants, pérenniser les investissements, accompagner le projet urbain de la phase de conception au chantier, puis à la remise en marche du quartier dans son nouveau contexte. Un diagnostic en marchant était alors effectué annuellement. La conduite d'une telle opération a eu pour effet de recentrer les interventions GUP sur le quartier Jean Monnet. La fréquence et la nature des demandes étaient telles qu'il était difficile pour les services techniques de déployer leurs actions sur d'autres territoires. Cependant, au fil du temps, les besoins en GUP se sont atténués permettant un redéploiement du dispositif sur d'autres territoires, notamment le quartier Bretagne-Bostangis. Ainsi, courant 2013-2014, la CAC et ses partenaires, avec le soutien financier de l'Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'égalité des chances (ACSé), ont initié une démarche de diagnostic en marchant sur ce quartier.

La loi de finances 2015 maintient l'abattement de 30% de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les bailleurs disposant de patrimoine au sein des 1500 quartiers prioritaires de la politique de la ville, sur la période 2016-2020. Cela afin de leur permettre de renforcer leurs actions en matière de GUP et par conséquent d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires.

Il s'agit pour les bailleurs sociaux de faire apparaître les actions mises en œuvre pour atteindre un même niveau de qualité de service sur les quartiers prioritaires que sur l'ensemble du parc locatif social. La Ville de Cholet et la CAC, bien qu'elles ne soient pas concernées par l'abattement fiscal ont choisi de décrire les actions qu'elles mènent en matière de GUP sur les quartiers prioritaires dans le cadre du contrat de ville. Les engagements des différentes parties doivent figurer dans une convention précisant les objectifs poursuivis par la GUP, ses modalités de mise en œuvre, le programme d'actions établi ainsi que les modalités de suivi annuel.

I- DESCRIPTION DE LA DÉMARCHE GUP

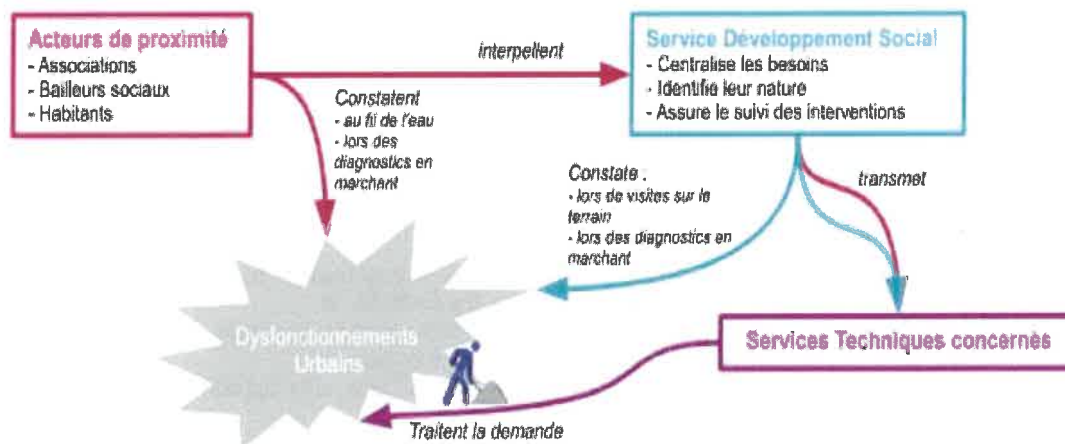
La GUP est un mode de gestion territorialisé, une démarche partenariale qui vise à améliorer au quotidien la vie des habitants des quartiers d'habitat social, dans le domaine de l'habitat, du cadre de vie et de la sécurité.

Ce dispositif permet d'articuler et de mettre en cohérence les interventions des divers intervenants à l'échelle d'un quartier. Il est fondé sur l'expertise des acteurs locaux : collectivités, bailleurs, habitants et professionnels présents sur le terrain. Cette démarche participative impulse de nouvelles modalités de concertation avec les habitants.

La GUP traite de micro-interventions et non d'interventions structurelles lourdes, elle permet d'adapter au mieux les opérations envisagées sur un territoire et de cibler au plus juste les dépenses allouées par un service à ce territoire.

La GUP procède de l'écoute, de l'attention portée aux particularités du lieu et du moment, de l'ajustement en conséquence des interventions, de l'adaptation des dispositifs d'intervention et de la prise en compte du réel par les partenaires. Ces partenariats ne sont pas seulement formels et conventionnels mais opératoires et quotidiens.

Schéma de fonctionnement de la GUP



II- ENJEUX POURSUIVIS

A travers une réponse collective et concertée des acteurs aux problématiques de gestion spécifiques des quartiers prioritaires, l'enjeu de la GUP est d'enrayer le processus de déqualification et d'accompagner les projets urbains, dont elle est un facteur de réussite.

Ainsi, la GUP est l'un des principaux outils mis en œuvre afin de répondre aux orientations stratégiques inscrites sous le pilier " Cadre de vie et renouvellement urbain " du contrat de ville, à savoir :

- améliorer le cadre de vie des habitants et le vivre ensemble,
- offrir les conditions de tranquillité publique et de sûreté.

Depuis sa mise en œuvre en 2003, la GUP se décline sous forme de programmes d'amélioration du cadre de vie. La bonne coordination et le travail en réseau des acteurs de terrain rendent le dispositif efficient. Par ailleurs, l'association des habitants aux actions engagées est primordiale. Au cours de cette convention les modalités de participation des habitants seront questionnées afin de les renforcer.

Les programmes d'actions comprennent deux axes principaux :

Les interventions de proximité quotidiennes

- Les espaces verts : entretien, aménagement des espaces, aires de jeux, mobilier urbain : bancs, tables, poubelles.
- La voirie : chemins et passages piétons, signalétique, marquage au sol, stationnement, circulation, parking, éclairage.
- Les bâtiments et équipements collectifs : accessibilité, propreté, identification, abords extérieurs, halls d'entrées, emplacements des poubelles.

Les interventions plus " lourdes "

Le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité ne peut remettre en cause les axes d'intervention majeurs décidés dans le cadre des projets urbains. Cependant, l'expérience menée durant le PRU du quartier Jean Monnet a démontré que ce dispositif peut être force de proposition pour des changements mineurs. La GUP peut également être un levier pour une réflexion plus globale sur un des territoires concernés par le dispositif.

En effet, la GUP permet de repérer des dysfonctionnements, fait émerger des besoins et peut être à l'initiative d'une réflexion plus profonde en ce qui concerne l'aménagement d'un quartier. Elle élabore des pistes de préconisations, mais ne peut en aucun cas décider d'engager des programmes d'investissements lourds.

Ainsi, en ce qui concerne le Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR) Favreau-Les Mauges, la GUP sera un des outils majeur à mobiliser afin de limiter les nuisances et les dysfonctionnements liés aux travaux.

III- PARTENAIRES ENGAGÉS DANS LA DÉMARCHE GUP

La Communauté d'Agglomération du Choletais

Le service développement social de la CAC est chargé de la coordination du dispositif de Gestion Urbaine de Proximité. Un agent est dédié à cette mission. Il a pour rôle de :

- repérer les dysfonctionnements urbains présents sur les quartiers concernés,
- collecter les demandes effectuées par les acteurs de proximité,
- transmettre les besoins d'intervention aux services compétents, et le cas échéant de réorienter la demande,
- s'assurer de la réalisation des travaux,
- retranscrire les interventions au sein de tableaux de suivi,
- rendre compte de l'évolution du dispositif auprès des partenaires,
- organiser les diagnostics en marchant.

La Ville de Cholet

Les services techniques municipaux (voirie et espaces publics, paysage et cadre de vie, bâtiment) reçoivent et traitent les demandes transmises par la chargée de mission du service développement social. Les techniciens apportent leur expertise au service des quartiers concernés en effectuant des propositions d'aménagement au plus près des besoins repérés, tout en considérant les contraintes techniques, financières et temporelles.

LogiOuest

Nouveau partenaire de la Gestion Urbaine de Proximité sur Cholet, LogiOuest est une Entreprise Sociale de l'habitat du groupe Polylogis qui gère 5 143 logements familiaux sur le Maine et Loire, la Loire-Atlantique, l'Indre et Loire et la Sarthe. Sur le territoire de la CAC, LogiOuest est propriétaire de 321 logements dont près de 97% sur les Quartiers Prioritaires de la Ville (Favreau-Les Mauges et Colline-Villeneuve).

Dans un souci de proximité, LogiOuest possède un bureau d'accueil avec deux salariés au cœur du quartier des Mauges pour favoriser le contact avec ses clients locataires et demandeurs de logement. Le bailleur veille à poursuivre une politique d'investissement régulier en matière d'entretien afin de maintenir l'attractivité de notre patrimoine d'une quarantaine d'années acquis en 2006.

IV- TERRITOIRES CONCERNÉS

La présente convention s'applique aux périmètres prioritaires tels que définis par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) suite à la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Les territoires concernés sont les suivants : Favreau-Les Mauges et Colline-Villeneuve.

En 2014 la CAC a confié au groupement d'étude Espacité - APIA Architecture la conduite du Plan Stratégique Local (PSL) " Cholet, territoire(s) d'avenir " permettant de formaliser des caps stratégiques et projets par quartier à l'horizon 5, 10 et 15 ans, notamment inscrits sous le pilier " Renouvellement urbain et cadre de vie " du contrat de ville de l'agglomération choletaise.

Le quartier Colline-Villeneuve

→ La situation urbaine

Le quartier Colline-Villeneuve situé au Sud-Est de la ville compte 2020 habitants sur 15 hectares. Ce quartier est l'image de l'extension urbaine de Cholet dans le milieu des années 1970 avec les grands ensembles.

LogiOuest s'implante dans ce quartier en 2005 grâce au rachat d'un patrimoine de la SAMO datant de 1985 composé de 36 logements dans un bâtiment collectif située allée des Alouettes.

→ L'effectif et la typologie des logements

Résidence	Adresse	Type	Surface moyenne	Loyer CC moyen	Informations
Girardière 36 logements collectifs	Allée des Alouettes	Type 1	44	346	- Gaz individuel - 14 logements adaptés au handicap et loués par l'ADAPEI
		Type 2	64	427	
		Type 3	73	471	
		Type 4	90	561	
		Type 5	93	603	
Taux d'impayés annuel moyen			0,35%		
Part des ménages en situation d'impayés			12,50%		

→ Les principales interventions menées

2005 – traitement et ravalement des façades.

→ Les projets à venir

Réflexion sur le traitement des escaliers extérieurs qui posent des problèmes d'usage aux locataires.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur

Suite au diagnostic en marchant réalisé en octobre 2015, une réflexion est à mener concernant le traitement des ordures ménagères sur cet ensemble immobilier puisque les bacs roulants sont stockés à demeure à l'extérieur à proximité de la voie menant au parking souterrain. La pose de conteneurs enterrés est compliquée compte tenu du nombre limité de logements de cette résidence et de l'accessibilité de la rue des Alouettes.

→ Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité

Les principaux dysfonctionnements urbains repérés par les habitants et acteurs du quartier lors du diagnostic en marchant relèvent de la sûreté. En effet, l'absence de résidentialisation et d'aménagement urbain permettent une circulation anarchique au sein du quartier. De plus, quelques espaces ne sont pas dotés d'éclairage public. L'ensemble de ces éléments contribuent à véhiculer une image négative du quartier ainsi qu'un sentiment d'insécurité parfois.

Le quartier Favreau-Les Mauges

→ La situation urbaine

Le quartier Favreau-Les Mauges situé à l'Est de la ville compte 1830 habitants sur 16 hectares. Correctement desservi par les transports en commun, il compte également de nombreux commerces et services de proximité qui rendent ce quartier dynamique.

La cité Favreau se développe dès 1960 pour répondre au besoin de logements importants de l'époque. Le quartier voit différents types de construction arrivés (barres, tours).

LogiOuest s'implante à Cholet en 2005 grâce au rachat d'un patrimoine privé datant de 1973 composé de quatre tours rue du Colonel Malleray, soit 275 logements.

→ L'effectif et la typologie des logements

Résidence	Adresse	Type	Surface moyenne	Loyer CC moyen	Informations
Matisse 70 logements collectifs	Rue Colonel Malleray	Type 1	29	266	Mode de chauffage : Bois / Gaz collectif Adaptations : 1 handicap total 4 handicap partiel
		Type 2	48	426	
		Type 3	64	541	
		Type 4	77	583	
		Type 5	95	672	
Taux d'impayés annuel moyen			1,92%		
Part des ménages en situation d'impayés			12,07%		
Gauguin 69 logements collectifs	Rue Colonel Malleray	Type 1	29	275	Mode de chauffage : Bois / Gaz collectif Adaptations : 8 handicap partiel
		Type 2	48	431	
		Type 3	64	541	
		Type 4	77	583	
		Type 5	95	673	
Taux d'impayés annuel moyen			1,97%		
Part des ménages en situation d'impayés			5,36%		
Monet 69 logements collectifs	Rue Colonel Malleray	Type 1	29	267	Mode de chauffage : Bois / Gaz collectif Adaptations : 5 handicap partiel
		Type 2	47	431	
		Type 3	64	543	
		Type 4	77	583	
		Type 5	95	675	
Taux d'impayés annuel moyen			3,82%		
Part des ménages en situation d'impayés			12,07%		
Picasso 67 logements collectifs	Rue Colonel Malleray	Type 1	29	263	Mode de chauffage : Bois / Gaz collectif Adaptations : 10 handicap partiel
		Type 2	48	428	
		Type 3	64	536	
		Type 4	77	580	
		Type 5	95	666	
Taux d'impayés annuel moyen			1,13%		
Part des ménages en situation d'impayés			10%		

→ **Les principales interventions techniques menées**

- 2011 – Aménagement d'aires de jeux.
- 2013 – Mise en conformité ascenseurs.
- 2014 – Mise en conformité électrique.
- 2014 – Réfection des parties communes.

→ **Les projets techniques à venir**

- Traitement des façades.
- Réflexion sur une résidentialisation dans le cadre du Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional.

→ **Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par le bailleur**

La spécificité du bâti nécessite une veille constante sur les abords de nos immeubles. En 2011, nous avons aménagé trois aires de jeux pour les enfants et adolescents. En 2014, nous avons réaménagé les espaces extérieurs. En 2015, nous avons mis en service les points d'apports volontaires (conteneurs enterrés) et pour l'échéance 2018, nous souhaitons procéder la résidentialisation de la résidence en lieu avec les services de la Ville de Cholet.

→ **Les enjeux de Gestion Urbaine poursuivis par la collectivité**

Le dernier diagnostic en marchant a été effectué en 2010. Faute de moyen celui-ci n'a pas donné lieu à un programme d'intervention. Le Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR) est une réelle opportunité pour le territoire. Ainsi, habitants et acteurs du quartier vont intégrer la démarche de GUP afin de réaliser, à terme, un projet qui réponde à leurs attentes et usages.

V- MOYENS DE GESTION DE DROIT COMMUN ET ACTIONS SPÉCIFIQUES MISES EN ŒUVRE SUR LES QUARTIERS PRIORITAIRES

La Ville de Cholet et la Communauté d'Agglomération du Choletais

Depuis la mise en œuvre de la GUP en 2003 sur le territoire, les services de la Ville de Cholet ainsi que ceux de la CAC ont développé une étroite collaboration. Les moyens de gestion de droit commun ont été renforcés au bénéfice des quartiers prioritaires, notamment en terme d'entretien courant : gestion des espaces publics (voirie et espaces verts), bâtiments, gestion des déchets. Par ailleurs, des actions plus spécifiques ont été élaborées et déclinées sur l'ensemble des quartiers.

LogiQuest

Parmi le patrimoine du bailleur, seuls les logements situés sur le quartier Colline-Villeneuve font l'objet d'une exonération de l'abattement de la TFPB. En effet, les tours Malleray situées sur le quartier Favreau-Les Mauges sont d'anciennes copropriétés non assujetties à la taxe foncière. Du fait de ce statut, lors de leur rachat en 2006, LogiQuest a bénéficié de la poursuite de cette mesure fiscale.

Quartier	Nombre de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement de la TFPB	Estimation du montant de la TFPB
Favreau-Les Mauges	275	0	0 €
Colline-Villeneuve	36	36	17 709 €
Total	311	36	17 709 €

Ce montant est une estimation qui pourra fluctuer tout au long de la durée de la présente convention. En effet, certaines mesures sont pérennes telle que l'action relative au renforcement de la présence de la conseillère sociale sur Cholet valorisée à hauteur de 8 700 € par an. D'autres initiatives, plus ponctuelles, pourront être développées selon les besoins repérés en matière de GUP.

Ville de Cholet et CAC : renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble du parc.

Axe					Contenu		Quartier(s) concerné(s)	
Actions		Pilote						
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans le patrimoine hors QPV) et mise en place de médiation de coordination	Renforcement du gardiennage et surveillance	Non concerné						
	Agents de médiation sociale	CAC	Recrutement d'un agent de médiation " tranquillité publique " en 2015 afin de désamorcer les tensions observées sur l'espace public et de favoriser le vivre ensemble.			Jean Monnet Colline-Vilaine		
	Coordonnateur de la gestion de proximité	CAC	Agent chargé de repérer, collecter les besoins GUP puis de les transmettre aux services techniques compétents.			4 quartiers prioritaires		
	Référents sécurité	Non concerné	Sollicitation de l'expertise du référent sécurité de la Police Nationale dans le cadre de la GUP.					
Formations/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques	Non concerné						
	Sessions de coordination inter-acteurs	CAC	Participation régulière aux sessions de coordination GUP proposées en région Bretagne et Pays de la Loire.					
	Renforcement nettoyage	Ville	Marché confié à la Régie du quartier ACTIF qui assure le nettoyage et l'entretien des espaces publics pour la Ville de Cholet.			Bretagne-Bostangis Jean Monnet		
	Enlèvement de legs et graffitis	Ville	Intervention du centre technique municipal dans le cadre de la GUP.			Ville de Cholet		
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention	Ville	Interventions des services techniques au " fil de l'eau " .			Ville de Cholet		
	Réparations des équipements vandalisés	Ville	Interventions des services techniques au " fil de l'eau " .			Ville de Cholet		
	Gestion des encombrants	Non concerné						
	Renforcement ramassage papiers et débris	Ville	Marché confié à la Régie du quartier ACTIF qui assure le nettoyage et l'entretien des espaces publics pour la Ville de Cholet.			Bretagne-Bostangis Jean Monnet		
Gestion des déchets encombrants / épaves	Enlèvement des épaves	Police Municipale	Véhicules choletais peu concernés par ce phénomène. A titre préventif une ronde est effectuée avant les fêtes de fin d'année afin de repérer les véhicules susceptibles d'être incendiés.			4 quartiers prioritaires		
	Amélioration de la collecte des déchets	CAC	- Extension du service par l'installation de colonnes d'apports volontaires semi-enterrées ou enterrées pour les résidents d'habitat collectif. Nb : la CAC s'assure de la conformité du projet. L'installation reste de la responsabilité de l'aménageur.			Centre ville de Cholet 4 quartiers prioritaires		
		CAC	- Animations dans les collèges et lycées sur le tri des bio-déchets et sur le gaspillage du pain. - Education à l'environnement au sein des écoles primaires et maternelles. - Animations autour de la semaine européenne de la réduction des déchets et du développement durable. - Campagnes d'affichage sur le gaspillage alimentaire. - Promotion du compostage avec notamment l'insémination de composteurs partagés en habitat collectif.			CAC		
		Ville	Recrutement d'un médiateur "tranquillité". Cet agent intervient au sein du réseau de transport en commun et des équipements publics municipaux. Il peut être amené à intervenir de façon plus spécifique lors de manifestations (sportives, culturelles...).			Ville de Cholet avec une attention pour les 4 quartiers		
Tranquillité résidentielle	Vidéosurveillance (fonctionnement)	Ville	Construit dans le cadre du PRU, le complexe sportif Pierre de Coubertin a fait l'objet de nombreuses dégradations. Un système de vidéosurveillance a été installé à l'extérieur et à l'intérieur de l'équipement.			Jean Monnet		
	Surveillance des chantiers	Non concerné						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance	Non concerné						
	Participation/implication/information des habitants	CAC	Installation d'un conseil citoyen par quartier prioritaire. Ces instances, composées d'habitants et d'acteurs des quartiers, sont sollicitées pour tout projet concernant leur quartier d'intervention. Les conseils citoyens peuvent également être force de proposition.			4 quartiers prioritaires		
Concertation / sensibilisation des habitants	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...							
	Enquêtes de satisfaction territorialisées							
	Soutien aux actions favorisant le " vivre ensemble "							
		CAC	- De nombreuses actions inscrites sous le pilier " Coopération Sociale " du contrat de ville sont développées, notamment par les centres sociaux, afin de favoriser le lien social et le vivre ensemble dans les quartiers. - Le Fonds d'Attribution et de Contribution aux Initiatives Locales (FACIL) est un dispositif, co-financé par l'Etat et la CAC, permettant aux habitants des quartiers d'initier des projets à vocation sociale.			4 quartiers prioritaires		
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'accompagnement social spécifiques	Ville	Mise en place par le Centre Communal d'Action Sociale d'ateliers culinaires visant à recréer du lien social entre personnes en situation de précarité. Cette action permet également d'aborder des questions périphériques (gestion du budget, santé...).			Jean Monnet		
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)	CAC	- Financement de la Régie du quartier ACTIF pour la mise en place de chantiers d'insertion. - Financement de l'ASEA-Prévention Spécialisée au travers du contrat de ville pour la mise en place de chantiers éducatifs ou d'intégration afin de permettre à des jeunes sans solution sociale ou professionnelle d'intégrer le monde du travail.			Bretagne-Bostangis Jean Monnet		
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	Ville	Hébergement de certaines associations (centres sociaux, AFODIL, CAE...).			4 quartiers		
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation...)	Ville	Interventions des services techniques au " fil de l'eau " pour effectuer des travaux de réfection ou d'aménagement des espaces publics en vue d'améliorer le cadre de vie des choletais.			Ville de Cholet		
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Surcoûts de remise en état des logements	Non concerné						
	Travaux de sécurisation	Ville	Sécurisation des chantiers et équipements publics dans le cadre de la GUP.			Jean Monnet, Bretagne-Bostangis, Colline-Vilaine		

LogiQuest : renforcement des moyens de gestion de droit commun et actions spécifiques aux quartiers pour atteindre un même niveau de qualité de service que dans l'ensemble du parc.

Axe		Actions		Contenu	Quartier(s) concerné(s)
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans le patrimoine hors QPV) et mise en place de mission de coordination	Renforcement du gardiennage et surveillance	Agents de médiation sociale			
	Coordonnateur de la gestion de proximité			Une gestionnaire- responsable de secteur Cholet	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Référents sécurité				
	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)			Formation de notre personnel du bureau d'accueil Cholet sur la gestion des agressions verbales	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
Formation/soutien des personnels de proximité	Sessions de coordination inter-acteurs				
	Dispositifs de soutien				
	Renforcement nettoyage				
	Enlèvement de tags et graffitis			Interventions de notre personnel : nettoyage et remise en peinture (4 h /mois)	Colline-Villeneuve Favreau-Les Mauges
Sur-entretien	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention				
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)				
	Gestion des encombrants			Interventions de la Régie du quartier ACTIF	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Renforcement ramassage papiers et débris				
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Enlèvement des épaves			Application d'une procédure spécifique supportée financièrement par LogiQuest	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Amélioration de la collecte des déchets				
	Dispositif tranquillité				
	Videosurveillance (fonctionnement)				
Tranquillité résidentielle	Surveillance des chantiers				
	Analyse des besoins en vidéosurveillance			Diagnostic sécurité à réaliser sur les tours Melleray	Favreau-Les Mauges
	Participation/implication/formation des habitants			Développement d'actions sur les économies d'énergies	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...			Projet d'animations avec le Centre Social du Planty et l'association Alizés	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
Concertation / sensibilisation des habitants	Enquêtes de satisfaction territorialisées				
	Soutien aux actions favorisant le " vivre ensemble "			Présence d'une association de locataires dynamique à l'origine des Fêtes des Voisins et Galettes des Rois	Favreau-Les Mauges
	Actions d'accompagnement social spécifiques			Permanences chaque mercredi de notre conseillère sociale au bureau d'accueil de Cholet	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)				
Animation, lien social, vivre ensemble	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)				
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services			Prise en charge par le bailleur du loyer des locaux mis à disposition des associations	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)			Plantations aux abords des immeubles pour garantir l'embellissement	Favreau-Les Mauges Colline-Villeneuve
	Surcoûts de remise en état des logements			Remplacement des sols des logements à chaque départ par du sol de qualité supérieure	Colline-Villeneuve
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Travaux de sécurisation				

VI- MODALITÉS D'ASSOCIATION DES LOCATAIRES

L'association MALLERAY est un réel interlocuteur sur le quartier Favreau-Les Mauges. Les représentants des locataires rencontrent mensuellement la gestionnaire installée sur le quartier pour des points au bureau ou sur les immeubles et deux fois, par an pour évoquer la gestion et les travaux de maintenance à engager à court et moyen terme sur les immeubles.

Les actions de Gestion Urbaine de Proximité sont présentées et évaluées avec les représentants des locataires.

VII- DISPOSITIF DE PILOTAGE ET DE SUIVI

Les signataires de la convention GUP s'engagent à mettre en place un dispositif de travail partenarial, afin de favoriser la coordination entre les acteurs et de permettre le suivi et l'évaluation des actions menées dans le cadre de la démarche GUP.

L'ampleur et la durée de mise en œuvre du dispositif, ainsi que la multiplicité des acteurs concernés sur les sites, nécessitent la définition d'un schéma d'organisation structuré qui s'articule avec les dispositifs de pilotage existants.

L'animation générale du dispositif est portée par le Service Développement Social en tant que coordinateur de la GUP. Dans ce cadre, il anime la mise en œuvre du plan d'actions au niveau des quartiers concernés. Pour cela, un processus en plusieurs étapes a été élaboré.

Le comité technique du contrat de ville ou spécifique à la GUP

Cette instance réunit des représentants des quatre maîtres d'ouvrage ainsi qu'un représentant de l'État. Le comité technique se réunit en amont du comité de pilotage du contrat de ville à chaque premier semestre, il a pour rôle :

- d'effectuer un bilan des actions réalisées l'année précédente,
- de présenter les moyens qui seront mobilisés pour l'année en cours.

Les instances de pilotage

Le comité de pilotage du contrat de ville assure notamment le suivi du pilier " Renouvellement Urbain et Cadre de Vie ". A ce titre, cette instance est également compétente pour effectuer le suivi de la GUP.

Elle a pour rôle :

- d'assurer la définition annuelle des objectifs à l'échelle de l'agglomération pour chacun des quartiers,
- d'examiner le bilan des actions menées durant l'année par quartier,
- décider des arbitrages nécessaires éventuels.

Par ailleurs, le comité de pilotage du PRIR abordera les interventions en matière de GUP spécifiques à l'avancée des travaux sur le quartier Favreau-Les Mauges.

Les groupes de suivi

Le groupe de suivi GUP est le lieu d'une mise en commun pour garantir une qualité constante de gestion. Il met en œuvre la coopération et la coordination entre les différents services concernés pour les actions à mener dans le cadre de la GUP.

Le groupe de suivi GUP est animé par le coordinateur GUP et composé des services techniques de la Ville de Cholet et de la Communauté d'Agglomération du Choletais, du Chef de Projet PRIR et des bailleurs sociaux Sèvre Loire Habitat et Logi Ouest.

La régularité des réunions de coordination GUP et l'assiduité des partenaires permettent d'instaurer un dialogue continu et une relation suivie entre les différents services intervenant sur les quartiers concernés.

Le suivi du plan d'actions défini par les comités de pilotage est assuré à travers l'actualisation des tableaux de bords. Quatre tableaux ont été créés en référence aux champs d'interventions suivants : le mobilier urbain, les espaces verts, les voies de circulation et les espaces collectifs.

Le diagnostic partagé

Il permet de repérer collectivement (élus, techniciens, habitants...) les difficultés et potentiels des quartiers concernés. Les données alimentant le diagnostic sont issues de différentes sources :

- le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD),
- le Conseil de Concertation locative des bailleurs sociaux,
- les Groupes Pro, constitués de l'ensemble des professionnels des quartiers, s'inscrivent également dans une démarche de GUP dans le cadre d'une veille permanente en tant que professionnel mais également comme relais par rapport à des problématiques posées par les habitants,
- les rencontres des conseils citoyens,
- les fiches de suivi des interventions GUP,
- la présence de l'agent du Service Développement Social sur les quartiers concernés.

Le diagnostic en marchant

Les partenaires mettent en œuvre le dispositif des « diagnostics en marchant ». Une fois par an, un diagnostic en marchant est réalisé sur l'un des quatre quartiers concernés par la démarche GUP.

La mise en place de ce diagnostic en marchant nécessite la participation de techniciens et élus de la Ville et de la CAC, de représentants de Sèvre Loire Habitat, Logi Ouest, du conseil citoyen, d'habitants et des acteurs du quartier concerné par le diagnostic. La pluralité des participants permet la réalisation d'une démarche de qualité.

Il s'agit de repérer collectivement les difficultés et potentiels d'un territoire précis au cours d'une visite sur site. A l'issue, un temps est réservé à la mise en commun des observations et au recueil des impressions suscitées pendant la visite. Un débat peut s'instaurer sur les atouts et les écueils du quartier. Le coordinateur GUP est chargé de présenter le relevé de conclusions au comité de pilotage.

Les enquêtes de satisfaction

LogiOuest réalise des enquêtes de satisfaction à des périodicités différentes. En effet, des enquêtes sont effectuées à chaque entrée et sortie de logement. D'autres, plus ponctuelles, sont conduites à l'issue de tout programme de réhabilitation ou de travaux importants, ce qui permet au bailleur d'apprécier la plus-value des investissements engagés. Enfin, des sondages téléphoniques sont effectués annuellement auprès d'un panel de locataires.

La multiplicité des modalités d'enquêtes déployées permet à LogiOuest d'être à l'écoute permanente de ses locataires et ainsi d'apporter des réponses au plus près des besoins exprimés.

VIII- ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Chaque partenaire s'engage selon son domaine de compétence à :

- mettre en place, soutenir ou développer les actions concourant à la réalisation des objectifs fixés,
- suivre la réalisation des actions menées,
- favoriser et développer le travail en réseau.

Les signataires s'engagent à mettre en œuvre dans la limite des arbitrages nécessaires les financements liés à la mise en place du programme d'amélioration annuel défini par le comité de pilotage contrat de ville et le comité de pilotage PRIR, dans le cadre des lignes de crédits existants.

Le présent cadre partenarial n'exclut pas tous les partenaires ou organismes participant à la démarche par la mise en œuvre d'actions ponctuelles ou non recensées dans le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité.

IX- BILAN ET ÉVALUATION

Chacune des actions menées dans le cadre de la GUP sera évaluée en continu permettant ainsi d'apprécier les réalisations et les difficultés rencontrées. Un tableau récapitulant l'ensemble du programme sera transmis au comité de pilotage. Les indicateurs quantitatifs et qualitatifs choisis porteront sur la mesure de la réalisation de l'action et ses effets.

L'évaluation du programme global de la GUP par le comité de pilotage PRIR et le comité de pilotage contrat de ville, pour les autres quartiers prioritaires permettra tous les ans d'apprécier selon les thématiques et les secteurs concernés, le résultat des actions engagées pour répondre aux dysfonctionnements repérés, de vérifier l'impact sur la vie quotidienne des habitants de ce dispositif et enfin de mesurer la qualité du partenariat et des processus mis en place.

Sèvre Loire Habitat s'engage à fournir chaque début d'année le bilan chiffré des actions menées l'année précédente ainsi que le programme prévisionnel pour l'année en cours au service de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en vue d'une transmission aux services fiscaux.

X- DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée équivalente à celle du contrat de ville de l'agglomération choletaise, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Annexe D3 – AUTORISATION DE DÉMARRAGE ANTICIPÉ MAISON DE L'ENFANCE



Paris, le

25 AOUT 2017

A

Monsieur Bernard GONZALEZ
Préfet du département de Maine et Loire
Délégué territorial de l'ANRU pour le
département de Maine et Loire

Dossier suivi par : Jessica BROUARD-MASSON
Téléphone : 01 53 63 56 77
E-mail : jbrouard-masson@anru.fr
N°Réf : JBM/AB 049-2017.160

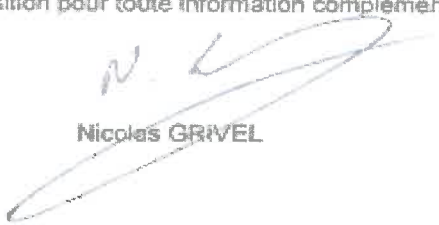
Objet : projets d'intérêt régional – démarrage anticipé pour la maison de l'enfance à Cholet

Par courrier du 24 juillet 2017, j'ai été saisi aux fins de pouvoir accorder une autorisation anticipée de démarrage pour les travaux de la maison de l'Enfance du quartier Favreau-Les Mauges dans l'attente de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Cholet. J'ai bien noté que le projet de convention est avancé et que vos services travaillent avec le porteur de projet pour en finaliser le contenu.

Le quartier de Favreau – Les Mauges à Cholet étant un quartier d'intérêt régional, en cohérence avec les capacités permises par l'enveloppe régionale dont la répartition a été actée, vous avez confirmé l'opportunité d'intégrer cette opération de restructuration de la maison de l'Enfance au projet global de renouvellement urbain lors de l'instruction du projet de convention pluriannuelle. Les perspectives de signature de la convention ne sont cependant pas compatibles avec le calendrier des travaux établi pour permettre un accueil des enfants à l'été 2018.

Compte-tenu du caractère d'urgence de cette opération au regard du projet de renouvellement urbain, j'autorise à titre exceptionnel, conformément à l'article 1.2.2 du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, le démarrage anticipé de cette opération. Le présent courrier permettra de transcrire dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de la communauté d'agglomération du Choletais l'autorisation anticipée de démarrage à compter de la date du présent courrier. **Pour ce faire, ce courrier devra être annexé à la convention.**

Les équipes de l'ANRU restent à votre disposition pour toute information complémentaire


Nicolas GRIVEL

ANRU – Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine
10-53-63-56-77
10-53-63-56-77
www.anru.fr
anru@anru.fr

