

PROTOCOLE DE PREFIGURATION NPNRU

Angers

Angers Loire Métropole

Projets de Renouvellement Urbain

de Belle-Beille et de Monplaisir

co-financés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU



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

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

Vu le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 16 avril 2015

Vu la délibération n° 2015 -208 du Conseil Municipal d'Angers du 26 mai 2015

Vu la délibération n° 2015 - 110 du Conseil de Communauté Loire Angers Métropole du 15 juin 2015

Vu l'accord des comités d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations

L'État représenté par la Préfète de Maine et Loire Madame Béatrice ABOLLIVIER

et

l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement Public Industriel et Commercial de l'État, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 453 678 252 , dont le siège est à Paris (6e), 69 bis rue de Vaugirard, 75 006 Paris, ci- après désignée l'ANRU ou l'Agence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Nicolas GRIVEL,

et

Angers Loire Métropole, représentée par son Président Monsieur Christophe BECHU, ci-après dénommé le porteur de projet,

et

La commune d'Angers, représentée par son Maire Monsieur Christophe BECHU,

et

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional, Monsieur Philippe LAMBERT

et

L'Office Public de l'Habitat Angers Loire Habitat, représenté par son Président, Monsieur Roch BRANCOUR, ci-après dénommé le maître d'ouvrage,

et

l'Entreprise Immobilière Podeliha, représentée par son Directeur Général, Monsieur Francis STEPHAN ci-après dénommée le maître d'ouvrage,

et

La Société d'Economie Mixte la Soclova, représentée par son directeur général, Monsieur Thierry LIGNIER ci-après dénommée le maître d'ouvrage,

et

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat LogiOuest Groupe PolyLogis, représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain CHEVOLLEAU ci-après dénommée le maître d'ouvrage,

et

EPARECA, représenté par son Directeur Général, ci-après dénommé le maître d'ouvrage.

Les parties ont convenu de ce qui suit :

PREAMBULE	6
ARTICLE 1 - QUARTIERS D'INTERVENTION : CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES	7
1.1 Contexte et caractéristiques de Monplaisir	7
1.2 Contexte et caractéristiques de Belle Beille	7
ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS DE BELLE BEILLE ET MONPLAISIR	8
2.1 Les orientations stratégiques sur l'ensemble de l'agglomération : organiser le territoire pour bien vivre ensemble	8
2.2 La vocation et le rôle des deux quartiers de Monplaisir et Belle Beille	9
2.3 « Monplaisir réinvente sa place dans la ville » : les objectifs du projet.....	10
2.4 « La rénovation verte du Grand Belle-Beille » : les objectifs du projet.....	12
ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION	14
ARTICLE 4 - PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION.....	15
4.1 Un ensemble de missions d'ingénierie engagées à l'échelle de l'agglomération	15
4.1.1 Missions d'accompagnement à la définition d'une stratégie de l'habitat	15
4.1.2 Mission en faveur d'un meilleur équilibre social des territoires.....	16
4.2 Missions d'ingénierie en faveur de la qualité des projets.....	16
4.2.1 Le redéploiement des équipements : une démarche commune aux deux sites.....	16
4.2.2 L'ambition environnementale	16
4.2.3 Les déplacements et stationnements.....	16
4.2.4 La définition d'un schéma directeur des réseaux de chaleur.....	17
4.2.5 Une démarche d'évaluation continue	17
4.3 Missions spécifiques au quartier de Monplaisir :	17
4.3.1 La définition d'une stratégie urbaine.....	17
4.3.2 Etude des impacts des aménagements sur la Santé (EIS)	18
4.3.3 La mutation de Monplaisir	18
4.3.4 La résidence Kalouguine, dans le programme de renouvellement urbain	18
4.3.5 Mise en cohérence entre équipements, projets de cohésion sociale et projet urbain de Monplaisir.....	19
4.4 Missions spécifiques au quartier de Belle-Beille :	19
4.4.1 La définition de la vocation et la stratégie urbaine de Belle Beille	19
4.4.2 Intervenir en faveur d'une centralité effective du centre commercial Beaussier	20
4.5 Un dispositif complet d'ingénierie en faveur de la requalification des deux centres commerciaux et de l'immobilier d'entreprises.....	20
4.5.1 La déclaration d'utilité publique.....	20

4.5.2 Développement d'immobilier d'entreprises	20
ARTICLE 5 - OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE	21
5.1 Opérations de démolition de logements locatifs sociaux	21
5.2 Opérations de requalification de logements locatifs sociaux	21
ARTICLE 6 - ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS	22
ARTICLE 7 - ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE PAR LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 ART 8	23
ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET	24
8.1. Gouvernance et pilotage du contrat de ville et du renouvellement urbain	24
ARTICLE 9 - OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL	28
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	28
9.2 Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail	29
9.2.1 Etudes stratégiques et de définition du projet de renouvellement urbain en lien avec les orientations du contrat de ville	30
9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail	31
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	31
9.5 Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	31
ARTICLE 10 - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION	32
ARTICLE 11 - DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION	32
ARTICLE 12 - CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU	32
ARTICLE 13 - CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION	33
13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	33
13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	33
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	34
13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU	34
13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH	34
13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	34
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires	34
13.4 Contrôle et audits	35

13.5 Conséquences du non-respect des engagements.....	35
13.6 Clause de renégociation du protocole	35
13.7 Traitement des litiges.....	35
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	35

PREAMBULE

Le Projet Stratégique Local et les premiers plans guides ont permis de dégager les grandes orientations d'aménagement pour une mutation des quartiers les plus fragiles du territoire, Monplaisir et Belle-Beille. Sur ces bases ont été développées les ambitions en faveur de leur renouvellement urbain, économique et social.

Le Contrat de Ville d'Angers est décliné en plan d'actions et précise les engagements des partenaires qui, pour le plus grand nombre, est associé à l'élaboration des projets de renouvellement urbain des deux quartiers d'intérêt national.

Les projets de renouvellement urbain de Monplaisir et de Belle-Beille au titre du NPNRU s'appuient avant tout sur un changement d'échelle des politiques publiques.

L'élaboration des projets s'appuie sur le Plan de Déplacements Urbains, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU i) et contribuera à l'élaboration et la mise en œuvre du Projet d'Agglomération 2030. Ces documents cadres articulent urbanisme et déplacements, pôle urbain et couronne péri-urbaine. Ils permettent de mieux lutter contre l'étalement urbain, d'organiser la périurbanisation, d'atténuer les ségrégations territoriales, de tendre vers une plus grande mixité de l'ensemble des quartiers de l'agglomération.

L'ambition de la recomposition urbaine sera soutenue par de nouvelles dessertes tramway et portera une politique du logement en faveur d'un rééquilibrage social des territoires, d'une plus grande diversité de l'habitat et de ses peuplements.

Cette ambition est également enrichie d'une composante environnementale en s'appuyant sur la démarche ANRU de type éco-quartiers réhabilités.

Enfin, l'ambition économique sera au cœur même des projets afin qu'ils renforcent les liens entre le tissu d'entreprises et les habitants et optimisent le potentiel de développement économique.

Ce protocole de préfiguration témoigne dès à présent d'une volonté de mobilisation exprimée par l'ensemble des acteurs, collectivités territoriales et leur aménageur, les services de l'Etat Préfecture et DDT, de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'EPARECA, l'ensemble des bailleurs renforcé par Action Logement.

La gouvernance en mode projet sera testée lors de cette phase de préfiguration afin de trouver les bonnes échelles thématiques et territoriales de chacune des entrées, tant en phase amont qu'opérationnelle. Cette phase de préfiguration permettra d'approfondir les diagnostics thématiques, de trouver comment mieux articuler leurs fonctionnements à leur environnement proche et de mettre en perspective à quinze ans leur vocation projetée.

Les objectifs opérationnels attendus au terme de la phase de préfiguration seront déclinés en termes de programmation urbaine, de projet urbain et social, de façon à nourrir la maîtrise d'œuvre urbaine de ces deux projets.

La définition des priorités d'interventions de chacun des partenaires permettra de vérifier la faisabilité opérationnelle du projet d'ensemble ainsi que la soutenabilité financière de chacun des programmes pour son maître d'ouvrage.

Au terme de cette phase de préfiguration, les outils programmatiques, financiers et sociaux auront été définis afin de mettre en œuvre les orientations du projet urbain, et d'assurer une continuité entre les deux dispositifs de renouvellement urbain.

ARTICLE 1 - QUARTIERS D'INTERVENTION : CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES

Le contrat de ville développe les interventions menées par la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole, la Ville d'Angers et par les maîtres d'ouvrages sur les huit quartiers politique de la Ville d'Angers et de Trélazé.

Deux quartiers, Belle-Beille et Monplaisir (annexe 1), ont été sélectionnés pour bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain au titre de la loi du 1^{er} août 2013 n° 2003-710 art.9.1 modifiée par la loi 2014-173 du 21 février 2014.

Les échanges avec l'ANRU et ses partenaires réunis en réunion technique partenariale (RTP) en novembre 2014, puis en Comité National d'Engagement le 16 Avril 2015 ont permis de confirmer un engagement partagé visant à engager une profonde mutation de Monplaisir et Belle-Beille.

Par ailleurs, le quartier Savary Giran qui n'a pu être retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, fera toutefois l'objet d'interventions de renouvellement urbain, hors conventionnement.

1.1 CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DE MONPLAISIR

Le quartier de Monplaisir, où les interventions ont été insuffisantes, cumule les indicateurs sociaux les plus alarmants et des dysfonctionnements urbains importants. Il s'agit d'un quartier à la fois jeune (29% des habitants ont moins de vingt ans) et vieillissant. Le taux de familles monoparentales est élevé (37%). Le taux de chômage atteint 29 % de la population active. 33,5 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

C'est le quartier d'Angers aux loyers HLM parmi les moins chers au mètre carré. Ce parc de logements est déqualifié, sous-occupé, peu performant malgré une faiblesse voire absence de vacance.

Monplaisir présente des dysfonctionnements urbains nécessitant une intervention structurante (annexe 3). Le quartier est constitué de pièces urbaines très disparates. Chacun des îlots d'habitations est tourné sur lui-même car l'organisation du bâti et des voies permet peu de liaison inter-quartiers. La composition urbaine nuit à une bonne lisibilité du quartier. Les équipements et services restent plutôt nombreux, mais mal répartis spatialement et ne contribuent pas assez à un effet de centralité. Les espaces verts représentent une surface importante mais ne sont pas structurés. Les circulations automobiles et piétonnes sont peu lisibles.

Malgré sa situation au centre géographique de l'Agglomération, Monplaisir est enclavé par des infrastructures de transport d'intérêt régional et des zones d'activité industrielles et commerciales. Le quartier tire peu de bénéfices de la proximité de ces sites d'activités, dont certains sont amenés à muter.

1.2 CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DE BELLE BEILLE

La partie nord de Belle-Beille présente un contraste important avec le sud qui a bénéficié en partie du premier programme de rénovation urbaine. C'est un quartier populaire marqué par la précarité et la jeunesse de sa population. 26,3 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté. Belle-Beille est le quartier angevin ayant connu la plus forte augmentation de chômage entre 2012 et 2014.

La moitié des résidences principales sont occupées par des locataires de logements sociaux, 30% sont locataires du parc privé et 20% propriétaires occupants.

Le taux très important de monoparentalité marque ce territoire d'un fort isolement social, bien que des réseaux familiaux et sociaux se soient développés. On compte 45 % de moins de 25 ans et 6% de plus de 75 ans. Les effectifs scolaires publics ont fortement augmenté entre 2012 et 2015.

Belle-Beille bénéficie d'un cadre naturel rare, mais souffre de dysfonctionnements urbains importants (annexe 4). La trame viaire secondaire est mal hiérarchisée, peu lisible. Les itinéraires inter-quartiers en modes doux ne sont pas sécurisés et les parcours piétons sont inconfortables et souvent discontinus.

Ce quartier n'offre pas de centralité. Les activités tertiaires sont saupoudrées par petits regroupements sans rayonnement, ni lien fonctionnel lisible, ni complémentarité. Le centre commercial Beaussier bénéficie des flux extérieurs mais perd en attractivité. Le campus - technopole constitue un potentiel d'attractivité.

Le parc de logements est dominé par le locatif social déqualifié, mal insonorisé et obsolète. Les logements individuels de faible qualité en partie centrale du quartier répondent depuis peu aux attentes et aux capacités financières des jeunes ménages primo-accédants.

ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS DE BELLE BEILLE ET MONPLAISIR

Le contrat de ville constitue l'engagement commun d'améliorer de manière concrète la vie des habitants des quartiers prioritaires. Elaboré de manière partenariale avec la participation très active de tous les acteurs, il développe, selon les trois piliers définis par la loi, les orientations communautaires définies dans le Plan Stratégique Local :

- permettre l'épanouissement de chacun et de tous grâce à l'éducation, la prévention, la formation, la culture et le sport ;
- encourager le dynamisme économique par la création d'activités et d'emploi et l'accompagnement de l'insertion professionnelle ;
- aider chacun à bien se loger en mettant en place une politique de renouvellement de l'habitat et de mixité sociale ;
- prendre en compte toutes les formes de vulnérabilité et favoriser la participation des habitants
- garantir la tranquillité publique ;
- favoriser le désenclavement par le développement des mobilités et des nouvelles technologies.

2.1 LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION : ORGANISER LE TERRITOIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

Équilibrer l'offre d'habitat sur le territoire et garantir sa qualité pour tous

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'agglomération a été arrêté en décembre 2015. Il vise à « répartir la production de logements pour réduire l'étalement urbain » et « bien vivre ensemble partout, un logement pour tous ». L'objectif majeur est de retenir les ménages et en attirer de nouveaux, notamment les familles, en permettant les parcours résidentiels, en garantissant l'accès au logement pour les ménages les plus modestes, en favorisant la diversité et la mixité à toutes les échelles du territoire, en développant une offre de logements abordables et durables, en améliorant la qualité des logements et en répondant aux besoins d'équipements des habitants. Ces orientations constituent le socle du projet d'aménagement et de développement durable et se déclinent en actions, notamment sur les secteurs de

projet. Dans le volet habitat du programme d'orientation et d'actions, l'objectif de lutte contre les déséquilibres sociaux et territoriaux passe par l'amélioration de la mixité sociale dans les quartiers en difficulté dont Belle-Beille et Monplaisir. Il s'agit de réduire le décrochage urbain et social, de limiter les effets de seuil et de frange et de leur donner une nouvelle attractivité. *(L'annexe 5 synthétise l'état des connaissances du marché local de l'habitat.)*

Afin d'éviter une concurrence entre projets de renouvellement urbain et ceux d'extension urbaine, la recherche de cohérence, l'intégration des programmes se font désormais à l'échelle de l'agglomération. Une réflexion urbaine est engagée pour l'ensemble des Hauts de Saint Aubin afin d'infléchir les orientations des opérations de ZAC Mayenne et Capucins. Cette démarche conduira à une révision de leurs plans masse et de la programmation des constructions en allant vers davantage de logements en petits collectifs, en individuels groupés voire libres. Seront ainsi revus la densité des îlots et le rapport des espaces verts aux espaces bâtis. Le nombre de logements programmés en sera réduit de façon significative et davantage adapté aux tendances du marché local de l'habitat.

Vers une politique de peuplement et de programmation urbaine à l'échelle de l'agglomération

La communauté urbaine, avec l'ensemble des acteurs, engage une approche globale des équilibres sociaux et des parcs de logements afin de diversifier l'offre de logements et adapter la politique de peuplement. Une ligne stratégique définit les seuils planchers de présence minimale de tous les profils de ménages dans chaque territoire de l'agglomération.

Ces orientations permettront de mieux répartir géographiquement les logements sociaux et très sociaux, pour une meilleure insertion urbaine et sociale favorisant les trajectoires résidentielles.

Durant cette phase de préfiguration, les politiques publiques d'offres, d'attributions, de loyers, d'accompagnement au relogement, prendront particulièrement en compte les besoins des ménages à revenus très modestes. Malgré les aides au logement et les dispositions du règlement général ANRU, leur taux d'effort restera important et fragilisant.

2.2 LA VOCATION ET LE ROLE DES DEUX QUARTIERS DE MONPLAISIR ET BELLE BEILLE

Conforter la vocation résidentielle des deux quartiers en développant les services et équipements de proximité.

Les deux quartiers comptent plus de 10 000 habitants chacun. Ils sont situés aux portes de la ville en frange de pôles structurants économiques, universitaires ou commerciaux. Ils ne pourront pas dans leur seul périmètre constituer de pôle structurant. Leur vocation sera donc majoritairement résidentielle, d'où la nécessité d'un effort massif sur l'amélioration et la diversification de l'habitat. En outre, la taille des quartiers et leur appareil économique et de services actuel justifient de renforcer l'offre de proximité, réaménager les espaces publics et renforcer des liaisons avec le centre-ville et les pôles proches. Le tramway jouera un rôle central.

Un nouvel élan pour la gestion urbaine de proximité

Les outils de gestion urbaine de proximité (GUP) sont actualisés et mis en cohérence afin de doter l'ensemble des partenaires d'une stratégie d'intervention construite et efficace.

L'organisation du suivi de la GUP, les actions menées au titre de l'exonération de Taxe Foncière Propriétés Bâties, et les actions en faveur d'une approche de prévention situationnelle et de tranquillité publique sont revisitées et ajustées aux besoins opérationnels du projet. Ceci pérennisera les

investissements et optimisera la maintenance. L'analyse en mode prévention situationnelle sera systématiquement intégrée au dialogue entre éléments de programmes. Une nouvelle charte GUP est développée dès la phase amont du projet et fera l'objet de points réguliers. Elle précisera l'association des habitants.

2.3 « MONPLAISIR REINVENTE SA PLACE DANS LA VILLE » : LES OBJECTIFS DU PROJET

Les résultats des études déjà réalisées conduisent ALM et la Ville d'Angers à définir les grands axes stratégiques de renouvellement du quartier en cohérence avec le PLU et le contrat de ville :

- Mieux intégrer le quartier au reste de la ville,
- Revitaliser le centre du quartier
- Diversifier l'habitat et améliorer l'offre de logements existante,
- Redonner une attractivité au quartier par une nouvelle ambition architecturale.

Les études inscrites au présent protocole, en particulier l'étude urbaine centralité Europe, approfondiront ces axes et définiront la stratégie urbaine.

Mieux intégrer le quartier au reste de la ville

Le renouvellement de Monplaisir passera par l'amélioration des connections du quartier à son environnement, l'articulation des îlots d'habitations aux axes de circulation qu'empruntera le tramway. Les stations permettront de valoriser et d'optimiser la desserte des équipements, services et commerces. Les boulevards extérieurs seront aménagés afin de les rendre plus urbains, sécuriser les traversées et améliorer la connexion entre les équipements publics et commerciaux de part et d'autre des boulevards.

La restructuration viaire de tous les modes de déplacements sera développée à partir de l'axe du tramway, de façon à reconnecter le quartier au reste de la ville et à requalifier les espaces publics. Une trame «verte» et de circulations douces partant des Kalouguine jusqu'au Jardin Monplaisir sera étudiée au titre des études urbaines et de centralité.

Revitaliser le centre du quartier

L'aménagement de la centralité est un enjeu majeur. Les études permettront de définir la stratégie urbaine qui devra articuler l'appareil commercial du centre Europe, le marché, les services, les équipements, les ensembles immobiliers à réhabiliter et à construire. Le projet de cœur de quartier s'appuiera ainsi sur la restructuration des commerces, le projet de réussite éducative et la réorganisation de l'offre d'équipements.

La restructuration de l'appareil commercial

La requalification immobilière de l'équipement commercial en cœur de place de l'Europe réaménagée permettra de l'adapter aux besoins des habitants. Complété d'un marché à rayonnement intercommunal, cet ensemble contribuera à renouveler l'identité du quartier. ALM, la Ville d'Angers, EPARECA et la CDC ont étudié la faisabilité de démolir et reconstruire totalement le centre commercial. Sous maîtrise d'ouvrage EPARECA, des expertises juridiques et foncières permettent d'actualiser les coûts de maîtrise foncière, une analyse des comportements d'achats ainsi qu'un diagnostic sûreté assorti de préconisations.

Le projet de réussite éducative

Le projet éducatif, et son dialogue avec projets d'établissements et projet urbain, revêt une réalité physique toute particulière pour la requalification de la centralité. Le collège et le lycée apparaissent essentiels au développement urbain. L'organisation des fonctions, en dialogue avec l'environnement de ces deux établissements, fait l'objet d'une approche partagée entre les deux directions d'établissements, la Ville, le Département et la Région.

Le projet urbain visera une plus grande mixité sociale scolaire et un rééquilibrage des effectifs, afin de parer les actuelles stratégies d'évitement. Une intervention sur les équipements scolaires et éducatifs du quartier est étudiée au titre du protocole.

Réorganisation de l'offre d'équipements

Les équipements associatifs doivent contribuer à revitaliser la centralité du quartier et donc à améliorer son attractivité. L'ensemble des études de programmation permettra de définir des regroupements plus pertinents en termes urbains, plus efficaces en tant que service à la population. Ainsi sont menées des études de programmation des groupes scolaires, de reconstitution d'équipements sportifs et ludiques de locaux associatifs, du bureau de police.

Diversifier l'habitat et améliorer l'offre existante de logements

Il s'agit de mieux répartir le logement social de l'agglomération en réduisant la part de logement social à Monplaisir, tout en le rendant parc social plus attractif par une réhabilitation structurante.

La production de logements diversifiés (accession sociale et libre, de logements pour les salariés par les contreparties Action Logement) permettra de constituer les fronts bâtis structurant la centralité et d'affirmer une architecture qualifiante. Elle permettra aussi de rendre possible une diversité fonctionnelle (professions libérales, services publics et associatifs, commerces en rez-de-chaussée). L'étude urbaine de la centralité précisera ces programmes et répondra aux enjeux de rééquilibrage entre typologies et peuplements, de localisation, en évitant une typologie dominante de parc neuf.

La réhabilitation structurante du parc locatif social à bas loyers le rendra plus attractif. Les bailleurs étudieront la faisabilité technique de la réhabilitation. Chacun s'est engagé à faciliter les parcours résidentiels dans une logique inter-bailleurs développée en mode projet.

Angers Loire Habitat (ALH) étudie la démolition d'un immeuble « porche » de 66 logements de la Barre Lyautey ainsi que la réhabilitation et résidentialisation de plus de 550 logements.

Soclova étudie la réhabilitation et requalification paysagère des résidences Gallieni et Petit Verger (318 logements).

Logi-Ouest étudie la réhabilitation de la résidence du Grand Nozay et inscrit la Résidence Ile de France rues d'Ile de France et d'Artois pour réaliser le raccordement au réseau de chaleur (Monplaisir) en cohérence avec les travaux de réalisation de la ligne B du Tram. LogiOuest souhaite étudier la faisabilité d'opérations de construction mixte de logements au nord du quartier Monplaisir.

Immobilière Podeliha étudie, à la demande de la collectivité, la démolition de la résidence Europe afin d'assurer la recomposition urbaine du cœur de quartier et offrir une façade urbaine à la cité scolaire. Le bailleur envisage aussi la démolition de la Résidence Gabriel Baron pour faciliter l'implantation de programmes de diversification de l'habitat.

Redonner une attractivité au quartier par une nouvelle ambition architecturale

Au-delà de cette requalification du parc social, l'attractivité de Monplaisir passe par une signature architecturale. La résidence Kalouguine signée V. Kalouguine constitue un enjeu majeur du quartier de Monplaisir. Cette pièce urbaine pourrait jouer un rôle moteur dans le programme de renouvellement urbain en contribuant à la démarche d'éco-quartier et de définition de l'identité architecturale du site.

Les études préciseront comment cette cité pourra devenir une référence d'éco quartier réhabilité. Une étude développera un parti pris d'aménagement sur le devenir du cœur d'îlot, notamment en termes de domanialité, un plan de composition intégrant la qualité architecturale et paysagère du site, des procédés innovants, jusqu'à faire de ce parc un jardin d'agrément public à l'échelle du territoire tout en préservant, par une résidentialisation adaptée, la tranquillité des logements.

2.4 « LA RENOVATION VERTE DU GRAND BELLE-BEILLE » : LES OBJECTIFS DU PROJET

Les orientations stratégiques du NPRU de Belle-Beille s'appuient sur la qualité environnementale du site et sur le rôle qu'il pourra jouer pour l'agglomération. La stratégie urbaine compte quatre axes :

- intégrer le quartier à son environnement,
- favoriser le développement économique et l'emploi,
- recentrer les équipements pour renforcer la cohésion sociale,
- poursuivre l'amélioration et la diversification de l'habitat.

Intégrer le quartier à son environnement

ALM et la Ville d'Angers porteront des opérations de recomposition de Belle Beille par une ambition environnementale développant la démarche d'éco-quartier. Les stratégies de mutation se construisent autour du végétal, vecteur de développement économique et urbain, avec une rénovation « verte ».

Le site manque de perméabilités et de connections avec le tissu urbain. Le projet cherchera à réduire ces ruptures en travaillant sur les perspectives, la connexion par les axes de circulations douces, l'articulation avec les pôles d'attractivité proches. Seront aussi traités les entrées du quartier et les boulevards périphériques, le tout coordonné à réalisation de la seconde ligne de tramway. L'ouverture du quartier favorisera les liens sociaux et physiques entre les composantes universitaire et technologique, environnementale et de quartier d'habitat populaire.

La dynamique de renouvellement sera soutenue en favorisant le bien vivre-ensemble, la mixité sociale, la recherche de complémentarités entre un quartier d'habitat populaire et un campus technopole. Il s'agit à terme que le campus soit vécu comme une extension urbaine de Belle-Beille. L'Université souhaite devenir un laboratoire urbain par des actions locales de développement durable.

Favoriser le développement économique et l'emploi

Favoriser le développement économique et l'emploi

Le développement économique et de l'emploi aux périphéries du quartier

L'implantation d'entreprises, d'écoles et d'institutions est recherchée sur le Campus Universitaire en s'appuyant notamment sur l'économie numérique et la filière du végétal, vecteur de développement et d'accès à l'emploi. Une analyse du foncier mutable support d'entreprises, des actions de marketing territorial soutiendront les initiatives. Afin de soutenir l'artisanat et la très petite entreprise, une recherche est engagée en faveur d'une offre immobilière d'entreprises adaptée. Elle permettra de relocaliser des entreprises locataires de logements destinés à être démolis.

Les liens avec le centre commercial Grand-Maine reconfiguré à terme seront précisés de façon à intégrer des services de proximité. Le porteur de projet engage une réflexion urbaine et économique afin de valoriser le foncier d'entreprise existant et non occupé et conforter l'implantation d'entreprises.

La coopération des acteurs de l'emploi sera renforcée pour garantir l'accès des habitants du quartier aux dispositifs de droit commun et faciliter leur recrutement dans les entreprises situées à proximité. La présence d'entreprises, confortée par une ZFU-TE, la présence d'acteurs de l'emploi et de l'insertion, de l'économie de la connaissance renforceront les opérations d'aménagement, de recomposition urbaine et immobilière.

Doter Belle-Beille d'un pôle de commerces et d'équipements : Beaussier

Le centre commercial Beaussier réaménagé devra répondre aux besoins des habitants et aux usagers, étudiants et actifs du pôle universitaire et technopole et contribuer à l'identité du quartier lorsque le tramway sera réalisé. Le porteur de projet et l'EPARECA étudieront la faisabilité d'une démolition partielle et la construction d'un nouveau centre commercial sous forme de galerie adossée à la locomotive commerciale U Express. Cet ensemble d'études préalables fait l'objet d'une convention Ville d'Angers – EPARECA – CDC.

Une complémentarité des fonctions ferait converger des flux autour de cette polarité commerciale à renforcer : station de tramway, immeuble d'habitation accueillant un regroupement de professionnels de santé, une mairie de quartier, une piscine de quartier relocalisée. ALM et Ville d'Angers, avec la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, définiront ces équipements.

Recentrer les équipements pour renforcer la cohésion sociale

Renforcer les dispositifs en faveur du développement social

Dans le cadre du développement social, il est envisagé un projet de réussite éducative, un soutien à la parentalité et le regroupement des services à la population. Une stratégie d'interventions sur les groupes scolaires et la carte scolaire est en cours d'élaboration. Des projets visant à rapprocher les acteurs de la vie scolaire sont recherchés afin de favoriser la continuité éducative entre le temps scolaire, péri et extrascolaire. Les associations d'accompagnement social aideront à lutter contre l'isolement et à développer les dynamiques associatives. L'implantation des locaux associatifs et de leurs activités est réinterrogée de façon à promouvoir toutes les formes de mixité. Des actions visant à renforcer la visibilité et l'accès aux services publics notamment sociaux seront également proposées.

La maison du projet facilitera la co-construction du projet en animant la concertation, organisant des expositions et des ateliers, balades urbaines, et expérimentations pour mettre en œuvre des projets citoyens ou associatifs.

Recentrer les équipements

Il est nécessaire de renforcer le pôle Beaussier et le pôle de proximité J. Tati et Elysée en améliorant leur visibilité et leur accessibilité, tout en mutualisant les équipements recentrés sur ces pôles, réduisant ainsi les coûts de construction, maintenance et fonctionnement. Certaines études de programmation sont déjà engagées, au-delà du protocole : la maison des familles avec crèche multi accueil, une structure d'accueil et de loisirs, des équipements d'accueil du public en complément des équipements commerciaux du centre Beaussier, la réhabilitation des équipements sportifs et écoles du quartier.

La Ville d'Angers dotera le quartier d'une Maison du Projet par une extension de la Maison de l'Etang à proximité du parc Tati. La poursuite des aménagements du parc Tati inscrira cet équipement dans un environnement cohérent.

Poursuivre l'amélioration et la diversification de l'habitat

Après la rénovation urbaine du sud du quartier entre 2003 et 2010, la Ville a organisé un concours pour la définition d'un secteur d'aménagement et renouvellement urbain de la partie nord. Le plan d'aménagement général définit des orientations et partis pris d'aménagement en cohérence avec les sites inscrits (l'étang Saint Nicolas et éventuellement des immeubles de l'avenue Notre Dame du Lac). Ce plan, validé par la Commission des Sites en octobre 2012, est développé par le mandat d'études confié à la SPL2A.

Une opération de construction achève le PRU et inscrit une continuité entre les deux dispositifs PRU / NPNRU. Suite à la démolition de l'immeuble n°50 Av. Notre Dame du Lac, et à la demande de la Ville d'Angers, le bailleur démolisseur a cédé une parcelle pour la construction de 53 logements sociaux. Par ailleurs, Immobilière Podeliha étudie la réhabilitation de 89 logements, secteur de la Ballue.

Le diagnostic détaillé réalisé par Angers Loire Habitat met en évidence la nécessité d'étudier l'opportunité de démolition des résidences déqualifiées et le potentiel de diversification de l'habitat que ce foncier libéré générerait.

Le diagnostic socio-économique d'Angers Loire Habitat met en avant la nécessité de réhabiliter environ 200 logements sociaux au nord de l'avenue Notre Dame du Lac. Le bailleur a réhabilité en 2014 57 logements adressés n° 2 à 10 Av. Notre Dame du Lac. La réhabilitation des immeubles du n° 12 au n° 60 de cette même résidence Notre Dame du Lac est proposée au NPRU en démarrage anticipé (cf. article 5). Ces réhabilitations s'accompagneront de résidentialisation valorisant les berges de l'étang Saint Nicolas.

ARTICLE 3 - POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Il est attendu qu'Angers Loire Métropole porte une forte ambition en matière de diversification, notamment résidentielle, et de mixité sociale dans les projets qui seront présentés pour les quartiers prioritaires. Cette ambition doit se traduire dans les objectifs assignés à la stratégie urbaine en corrélation avec les objectifs de la stratégie habitat et peuplement en cours d'élaboration.

Ainsi l'ANRU sera attentive :

- au portage et à l'aboutissement de l'étude de stratégie urbaine de Monplaisir visant à finaliser l'articulation des interventions des différents partenaires locaux sur ce quartier, sachant que la gouvernance de cette étude devra intégrer à chaque étape la délégation territoriale de l'ANRU assistée de son architecte-conseil ;
- à la confrontation des perspectives de pérennisation et de revalorisation du parc social, mais également de création d'une offre abordable en dehors des QPV pour atteindre l'objectif de déconcentration de la précarité.

Par conséquent, il est demandé un point de rendez-vous intermédiaire (sous un format de type RTP de cadrage) avant présentation aux partenaires d'un projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain. L'objectif est de pouvoir visualiser l'avancée des principales études stratégiques du protocole, qu'elles soient ou non financées dans le cadre du protocole de préfiguration, et de juger de l'articulation de ces réflexions avec des visées opérationnelles.

Les partenaires seront également attentifs à la cohérence générale des interventions au regard d'autres grands projets d'aménagement réalisés sur le territoire de l'agglomération, qu'il s'agisse de la réalisation du tramway dont la programmation est articulée avec les projets de renouvellement urbain de Belle-Beille et de Monplaisir, ou bien d'opérations développant de l'habitat .

Par ailleurs, l'agence reste attentive au choix du mode opératoire pour la phase opérationnelle des projets de renouvellement urbain. Il est en effet indispensable de s'appuyer sur les objectifs stratégiques de ces projets pour pouvoir déterminer comment ils seront mis en œuvre en phase opérationnelle.

Le programme de travail du présent protocole répond aux attentes de l'ANRU à travers un ensemble d'études qui viendront compléter la connaissance actuelle, en déclinaison du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et du contrat de ville.

ARTICLE 4 - PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

4.1 UN ENSEMBLE DE MISSIONS D'INGENIERIE ENGAGEES A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

4.1.1 MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT A LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE DE L'HABITAT

L'annexe 5 précise le niveau des connaissances et des missions réalisées par l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA). Ce partenariat AURA – Angers Loire Métropole s'inscrira en 2016 dans la dynamique impulsée par le NPNRU. En cohérence avec la convention de partenariat ANRU – FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme), le changement d'échelle spatiale et temporelle des stratégies à mettre en œuvre définira le plan de charge du programme partenarial AURA - ALM.

L'observation des quartiers sera poursuivie et améliorée. De nouveaux champs seront investis. A terme, l'AURA sera également chargée de la mise en œuvre du référentiel d'observation - évaluation définie avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Un programme de travail partenarial pluri annuel sera proposé à l'ANRU et ses partenaires et précisera les missions de l'AURA.

4.1.2 MISSION EN FAVEUR D'UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

- Cette mission intitulée « **Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) programmation de logements et équilibre peuplements** », sous maîtrise d'ouvrage ALM et confiée aux cabinets CERUR-PLACE, est estimée à un montant de 50 000 €HT (**base subventionnable maximum**) et bénéficie d'un co-financement ANRU au taux de 50%.

Objectifs :

- élaborer les stratégies territorialisées à développer au titre du futur NPNRU, et ce aux différentes échelles : du quartier prioritaire à l'échelle de la ville centre, aux communes de première couronne connaissant un taux important de logements sociaux, à la seconde et troisième couronne ne concentrant qu'une part plus réduite des logements sociaux.
- développer une méthode d'accompagnement social optimisée en direction des ménages bénéficiaires de relogements suite à démolition ou réhabilitation lourde de leur logement, et questionner les déséquilibres d'occupation du parc social par résidence et par bailleur.

4.2 MISSIONS D'INGENIERIE EN FAVEUR DE LA QUALITE DES PROJETS

4.2.1 LE REDEPLOIEMENT DES EQUIPEMENTS : UNE DEMARCHE COMMUNE AUX DEUX SITES

Au-delà du protocole de préfiguration, la ville d'Angers engage une relecture technique de ses équipements sportifs, scolaires et associatifs. Ceci permettra de définir le rôle à leur faire jouer dans le projet global de mutation du quartier. Chacun des équipements de proximité, de rayonnement communal voire d'agglomération, est revisité afin d'évaluer l'impact des interventions projetées en termes de mixité sociale. Cette mise en perspective des réhabilitations, extensions et constructions d'équipements à l'échelle des quartiers élargis, concerne toutes les interventions qu'elles soient co financées par l'Agence ou non. Ces réflexions sont menées au préalable en régie et font l'objet, le cas échéant, d'études de programmation à intégrer aux futures opérations à proposer au titre de la convention.

4.2.2 L'AMBICTION ENVIRONNEMENTALE

- Cette mission intitulée « **Cadre référentiel Eco quartiers réhabilités** » sous maîtrise d'ouvrage ALM, commune aux deux quartiers s'élève au montant total de 40 000 € HT (**base subventionnable maximum**) et bénéficie d'un co-financement ANRU de 50%.

Objectif : tendre vers une conception des programmes cohérente avec la notion ANRU des éco quartiers réhabilités

4.2.3 LES DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS

- Cette mission intitulée « **Etudes déplacements, stationnement, interfaces TRAM** » : estimée à 20 000 € HT (**base subventionnable maximum**), bénéficie d'un co-financement ANRU au taux de 50%.

Objectif : consolider la stratégie sur les mobilités dans les deux quartiers en étudiant les articulations entre tramway, voirie, stationnements, cheminements doux.

4.2.4 LA DEFINITION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DES RESEAUX DE CHALEUR

- Cette mission intitulée « Réseau de chaleur, schéma directeur et mode opératoire » sous maîtrise d'ouvrage Ville, estimée à 69 881 € HT bénéficie d'un co-financement de la CDC à hauteur de 10% et de l'ADEME à hauteur de 70%. La Ville d'Angers prenant à sa charge le montant équivalent de la TVA.

Objectif : renforcer la dynamique éco responsable, dans laquelle l'Université est fortement engagée dans le cadre du projet de chaufferie biomasse.

4.2.5 UNE DEMARCHE D'EVALUATION CONTINUE

Référentiel d'évaluation et d'observation des politiques publiques

Angers Loire Métropole engage au titre de ce protocole une démarche de construction partenariale d'un cadre référentiel d'observation et d'évaluation permettant la définition d'indicateurs de mesure visant à intégrer l'ensemble des dimensions du contrat de Ville, et tout particulièrement le NPNRU.

- Cette mission intitulée « Référentiel évaluation du contrat de ville et des effets du NPNRU », d'un montant de 60 000 € HT (base subventionnable maximum), bénéficie d'un co-financement ANRU au taux de 50%

Objectif : Créer un référentiel d'évaluation articulé sur les trois piliers du contrat de ville à partir d'indicateurs mais surtout de questions évaluatives mettant en évidence l'efficacité des actions.

4.3 MISSIONS SPECIFIQUES AU QUARTIER DE MONPLAISIR :

4.3.1 LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE URBAINE

- Cette mission intitulée « Etude urbaine Centralité Europe » sous maîtrise d'ouvrage Angers Loire Métropole (ALM), d'un montant éligible estimé à 60 000 € HT (base subventionnable maximum), bénéficie d'un co financement ANRU au taux de 50%.

Objectifs :

- définir la stratégie urbaine du quartier dans toutes ses thématiques,
- réintégrer le quartier dans la ville,
- définir l'identité architecturale du site, les contours et la composition de la future place de l'Europe,
- définir la vocation urbaine des équipements et du nouveau centre commercial à construire,
- définir la vocation et les contraintes des espaces publics à aménager et tout particulièrement ceux dédiés aux marchés,
- intégrer la cité éducative,
- mutualiser les espaces et les moyens communs

Le suivi de cette mission d'études sera assuré par un dispositif partenarial renforcé intégrant la délégation territoriale de l'ANRU et son architecte conseil.

4.3.2 ETUDE DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR LA SANTE (EIS)

- **Cette mission intitulée « évaluation des aménagements impacts sur la santé » d'un montant prévisionnel de 50 000 € HT, est intégralement financée par l'Agence Régionale de Santé (ARS) dans la continuité du contrat local de santé (CLS) d'Angers.**

4.3.3 LA MUTATION DE MONPLAISIR

Si le cœur du projet repose sur un réaménagement des espaces centraux, la cohérence avec le sud-est du quartier, constituée en grande partie d'un patrimoine SOCLOVA est essentielle. La mission de définition de projet suivante a été inscrite au présent protocole :

- **« AMO définition projet Petit Verger » : cette mission sous maîtrise d'ouvrage SOCLOVA d'un montant estimé à 50 000 € HT (base subventionnable maximum) bénéficie d'un co financement ANRU au taux de 50%.**

Objectifs :

- étudier la possibilité d'un percement Est-Ouest, entre les rues du Petit Verger et de Haarlem, afin de réduire la taille de l'îlot, d'en assurer une meilleure insertion urbaine et de mieux irriguer Monplaisir par une trame viaire secondaire de qualité. Ce percement de voie est à l'étude et pourrait porter sur la démolition de 8 à 16 logements.
- étudier la faisabilité de construire une dizaine de logements permettant de nouveaux alignements et une offre de diversification.
- engager une analyse complète du patrimoine SOCLOVA : dresser son bilan fonctionnel, urbanistique, architectural, technique, socio-économique et réglementaire.

4.3.4 LA RESIDENCE KALOUGUINE, DANS LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin de revisiter son potentiel et de préciser les modalités de son désenclavement, Immobilière PODELIHA conduit un ensemble de missions permettant de porter l'ambition environnementale et urbaine d'un « éco quartier architectural » sur le site de la résidence Kalouguine.

- **Cette mission intitulée « études de définition projet Kalouguine », sous maîtrise d'ouvrage IMMOBILIERE PODELIHA, d'un montant estimé à 190 000 € HT (base subventionnable maximum) bénéficie un co financement ANRU au taux de 50%.**

Objectifs :

- évaluer les conditions d'une plus grande mixité du quartier d'habitat en termes d'offres de logements neufs et anciens,
- permettre l'adaptation Personnes à Mobilité Réduite (PMR) des cheminements extérieurs, la sécurisation des parkings souterrains et des bâtiments, leur résidentialisation en petites unités,
- permettre l'appropriation très forte des lieux par les habitants,
- faciliter la mise en œuvre opérationnelle des démolitions souhaitées dans un calendrier resserré et développer l'offre en accession.

4.3.5 MISE EN COHERENCE ENTRE EQUIPEMENTS, PROJETS DE COHESION SOCIALE ET PROJET URBAIN DE MONPLAISIR

ALM souhaite engager un ensemble de missions stratégiques, de missions de définition de projets **en faveur de la réussite éducative**, intégrant la redéfinition de la cité éducative et la construction d'un nouveau groupe scolaire en frange Sud du quartier. Les missions stratégiques suivantes sont donc insérées au protocole :

- **« Etude stratégique réussite éducative » : cette mission, sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Angers, s'élève à 60 000 € HT (base subventionnable maximum) et bénéficie d'un co financement ANRU au taux de 50%.**

Objectifs:

- Rechercher une plus grande mixité sociale scolaire et un rééquilibrage des effectifs,
- Doter les équipements scolaires des différents niveaux d'une attractivité retrouvée et parer ainsi de parer les actuelles stratégies d'évitement.
- Rechercher le meilleur dialogue entre projets d'établissements et projet urbain pour faciliter la requalification de la centralité.
- **« Groupe scolaire Sud Monplaisir : études programmation » : d'un montant de 20 000 € HT (base subventionnable maximum), et conduite sous maîtrise d'ouvrage Ville, cette étude bénéficie d'un co financement ANRU au taux de 50%.**

Objectifs: consolider les interventions sur les autres groupes scolaires du cœur de quartier, réduire leurs effectifs et assurer de meilleures conditions de mixité sociale.

La programmation d'un équipement de type salle de sports est également à l'étude :

- **Cette mission intitulée « Etude programmation équipement sportif Monplaisir » : d'un montant de 40 000 € HT (base subventionnable maximum), et conduite sous maîtrise d'ouvrage Ville, bénéficie d'un co financement ANRU au taux de 50%.**

Objectifs : définir les activités à y développer, leur complémentarité avec les fonctions de place urbaine et préciser le devenir du site libéré par la démolition de l'équipement actuel.

4.4 MISSIONS SPECIFIQUES AU QUARTIER DE BELLE-BEILLE :

4.4.1 LA DEFINITION DE LA VOCATION ET LA STRATEGIE URBAINE DE BELLE BEILLE

- **Cette étude intitulée « Développement et articulations entre Belle-Beille et sites Nid de Pie – ZFUTE – Patton / Campus – Technopole Flemming » s'élève à 120 000 € HT et bénéficie d'un co financement CDC au taux de 40% du coût hors taxe**

Objectif : rechercher toutes formes de relations urbaines et économiques entre le quartier d'habitat social ou pavillonnaire, le futur centre Beaussier et les grandes entités environnantes à forte valeur économique.

4.4.2 INTERVENIR EN FAVEUR D'UNE CENTRALITE EFFECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL BEAUSSIER

- Cette étude intitulée « requalification centres commerciaux Beaussier et Europe » nécessaire à la définition de l'appareil commercial de ce centre fait l'objet d'une convention spécifique Ville d'Angers – EPARECA – CDC. d'un montant total de 63 550 € HT, chacun des partenaires étant mobilisé à parts égales soit 25 420 € TTC.

Objectif : assurer une fonction d'articulation entre le quartier quasi monofonctionnel d'habitations et l'université technopole

4.5 UN DISPOSITIF COMPLET D'INGENIERIE EN FAVEUR DE LA REQUALIFICATION DES DEUX CENTRES COMMERCIAUX ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

4.5.1 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Compte tenu des conclusions d'études réalisées par EPARECA et de la volonté des partenaires d'engager une démarche opérationnelle de requalification des deux centres commerciaux Beaussier et Europe, la préparation des éléments de dossier nécessaires **aux futures déclarations d'utilité publique** est engagée dans le cadre du protocole :

- Cette mission intitulée « DUP centres commerciaux Beaussier et Europe », d'un coût global estimé à 77 000 € HT (35 000 € HT pour Belle-Beille et 42 000 € HT pour Monplaisir) bénéficie d'un co-financement de la CDC au taux de 50 % du coût hors taxe.

Objectifs :

- la délimitation du périmètre de projet, des différentes maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre,
- la constitution du dossier d'enquête parcellaire correspondant,
- le dossier d'étude d'impact ainsi que la préparation de la concertation préalable au titre de l'art L 300-2 du code de l'urbanisme.

4.5.2 DEVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La définition des programmes de requalification des centralités Europe et Beaussier et des programmes immobiliers les constituant, conduit à poser la question du niveau de mixité fonctionnelle souhaitable. Le besoin de reconstitution de locaux professionnels situés aujourd'hui en pied d'immeubles destinés à la démolition rend nécessaire une mission d'études :

- « Etude développement d'immobilier d'entreprises » dont le montant pour l'ensemble des deux quartiers s'élève à 70 000 € HT et bénéficie d'un co-financement CDC au taux de 40% du coût hors taxe.

Objectif : identifier les secteurs géographiques favorables à un regroupement d'immobilier d'entreprises TPME de type professions libérales, tertiaires ou artisanales, notamment le long des axes structurants les deux quartiers ou en façades de places urbaines.

ARTICLE 5 - OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE

Les opérations ci-dessous font l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage. Elle ne préjuge pas de leur financement par l'Agence. Si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses en accord avec le comité d'engagement, est le 14 août 2015 pour les opérations de démolitions et la maison du projet et le 25 février 2016 pour les opérations de réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Libellé d'opération	rattachement QPV ou EPCI	Maître ouvrage	Montant HT prévisionnel d'opération	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Démolition 20 Notre Dame du Lac - Belle Beille	049005	ALH		Pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration	Tri 3 -2015	30 mois
Démolition Résidence n°40 Notre Dame du Lac Belle Beille	049005	ALH		Pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration	Tri 3 -2015	30 mois
Démolition Résidence Dauversière Belle Beille	049005	ALH		Pré bilan en cours d'élaboration, pas de relogement	Tri 3 -2015	12 mois
Démolition partielle Res. G Baron n°1 à 6 Monplaisir	049001	Immo Podeliha		Pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration	Tri 3 -2015	36 mois
Requalification résidences Notre Dame du Lac n° pairs de 12 à 60 Belle Beille 143 Ils	049005	Angers Loire Habitat	5 190 000 €	Démarrage anticipé au 25 février 2016	Tri 1 - 2016	36 mois
Conception - construction Maison du projet Belle Beille	049005	Ville Angers	260 000 €	Résiliation de bail, conception travaux et aménagements	Tri 3 - 2015	12 mois

5.1 OPERATIONS DE DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) d'ALH a étudié la démolition à Belle-Beille de la résidence étudiante Dauversière dégradée et obsolète dont le bail CROUS a expiré le 1er septembre 2015. Ces immeubles étant vacants, aucun relogement n'est nécessaire.

Le schéma directeur du renouvellement urbain de Belle-Beille, l'état du bâti et le PSP conduisent ALH à engager la démolition des deux immeubles avenue Notre Dame du Lac (n°20 et 40), soit 63 logements. Il est désormais nécessaire de procéder à la sécurisation des immeubles destinés à la démolition et d'éviter toute occupation illicite.

La première phase du projet de Monplaisir permet d'identifier un potentiel de diversification en entrée nord du quartier. Il est ainsi nécessaire de démolir la résidence Gabriel Baron (60 logements), propriété d'Immobilier PODELIHA.

5.2 OPERATIONS DE REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

ALH a réhabilité en 2014, au titre du PRU, 57 logements n° 2 à 10 Av. Notre Dame du Lac, en entrée de quartier. La réhabilitation des immeubles n° 12 au n° 60 de cette même résidence est proposée au NPRU. Fortement contrainte techniquement du fait d'une labellisation « Patrimoine XXème siècle » et soumis aux contraintes de l'ABF, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments permettra de porter la note énergétique de D à B et atteindre le label BBC Rénovation Effinergie. Ces travaux seront complétés d'une réhabilitation des pièces humides, d'une mise en conformité électrique et d'une sécurisation des accès.

Une enquête consommation sollicitée par l'ANRU a été menée. Les données ont été analysées afin de vérifier la qualité de la réhabilitation et de tirer un premier bilan de cette tranche de travaux ayant commencé en mars 2014. Malgré l'absence de recul, les consommations de gaz ont baissé de plus de 40% pour 2015. Le bilan de la période de chauffe 2015-16 permettra d'évaluer de manière plus significative le niveau de performance atteint. L'enquête locataires a confirmé la forte attente d'une amélioration des logements, de sécurisation des immeubles, d'amélioration du cadre de vie et de l'image du quartier.

ARTICLE 6 - ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS

Modalités de concertation et de co-construction des projets

Le protocole s'appuie sur une démarche d'association des habitants aux opérations et éléments de programme. Les conseils citoyens, installés dès juin 2015, sont associés aux instances de pilotage.

Les sites bénéficiant d'opérations de renouvellement urbain étant éloignés, chacun des trois quartiers se trouve doté d'équipement accueillant les habitants, associations et acteurs économiques durant les phases d'information, et permettant la co-construction du projet.

Dès la période d'élaboration du Contrat de Ville, un diagnostic social, urbain et économique a été mené sur l'ensemble des quartiers. Cette démarche coopérative a permis de réunir les associations de quartier, les centres sociaux, les professionnels de terrain, les bailleurs sociaux et les habitants investis dans la vie de quartier, pour élaborer des plans d'actions du contrat de ville.

Les conseils citoyens et conseils de quartiers produiront avis et contributions. Ils seront associés aux instances du pilotage du NPRU et à celles du Contrat de Ville. Ils sont intégrés à la phase test prévue dans la co-construction du référentiel d'évaluation.

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage : Les partenaires renforcés dans leur volonté de mieux concerter, de faire davantage participer

Afin de répondre à l'enjeu de la concertation et de la participation, une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est apparue utile, afin de définir les meilleures formes d'initialisation du processus de concertation et de saisine des conseils de citoyens.

Cette mission contribuera au fonctionnement des instances, permettra de définir les sujets pour construire les périmètres de concertation, les niveaux d'association des habitants, usagers et associations, allant de la phase d'information à celle de co-construction d'éléments de programme.

Cette mission d'AMO est structurée lors de la phase de définition du processus par un tronc commun aux différents quartiers et, dans un second temps, se déroulera de façon indépendante par site et par équipe, selon les rythmes propres à chaque projet.

Cette mission d'AMO « Dispositif global de la construction de la concertation des habitants », d'un montant estimé à 60 000€ HT (base subventionnable maximum) bénéficie d'un co-financement de l'ANRU au taux de 50%.

À Monplaisir

La création d'une Maison du Projet, au sein de la Mairie Relais, facilite les rencontres d'information, de concertation réglementaire et de co-production des projets. Elle accueille un espace de coopération inter-acteurs dont le Conseil de Quartier. Son fonctionnement s'ouvre aux Conseils Citoyens, à des ateliers thématiques de concertation, des réunions d'information, un espace d'exposition et de présentation interactive des différentes étapes du projet. Des outils d'animation encouragent une participation active des citoyens notamment ceux isolés des instances de concertation classique.

À Belle Beille

La réalisation d'une Maison du Projet par extension de la Maison de l'Étang permettra de pérenniser un équipement de proximité. Les travaux de réaménagement total du local seront livrés en janvier 2016.

Dans l'attente de la livraison de cet équipement dont le démarrage anticipé a été accordé par le CNE du 16 avril 2015 (article 5.3 du protocole), les permanences et rendez-vous d'information et de compréhension du projet se sont tenus dans un bureau de la Maison de l'Étang.

Le dispositif d'animation des deux Maisons du Projet s'appuie sur :

- des actions relatives à la participation et la co-construction des deux projets, la fabrication de supports, l'organisation de réunions publiques pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets,
- des actions sur le champ urbain en faveur de l'histoire et la mémoire des quartiers de Monplaisir et de Belle-Beille, à partir des archives publiques et des documents personnels de ses habitants.

Un co-financement ANRU à hauteur de 50% d'une base subventionnable plafonnée à 50 000 € HT par action (co-construction et histoire) et par quartier est accordé.

ARTICLE 7 - ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE PAR LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 ART 8

Les modalités opérationnelles visées par la loi du 21 février 2014 - art 8 constituent un élément fondateur du NPRU. Le porteur de projet et ses partenaires ont engagé le travail préalable à la convention annexe au contrat de ville.

Une démarche stratégique et de construction partagée en faveur d'une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération a été initiée. Elle s'appuiera sur des actions dans les secteurs où la mixité s'est dégradée afin d'en renforcer le caractère engageant.

Un diagnostic partagé par les acteurs aidera à structurer le fonctionnement actuel, les enjeux d'amélioration, les marges de progrès en termes de programmation de l'offre nouvelle, d'interventions sur le parc existant, politiques d'attribution, politiques des loyers... Compte tenu de l'importance des éléments de connaissance du marché local de l'habitat, le porteur de projet s'attache à mettre en perspective ces éléments pour structurer les enjeux à partager.

La mission d'AMO, inscrite au programme de travail du présent protocole, accompagne ALM et ses partenaires dans la définition des équilibres de peuplement à rechercher, dans l'identification de leviers et d'outils à mobiliser pour mettre en œuvre les objectifs de peuplement et d'équilibres socio-territoriaux.

L'organisation d'instances techniques et politiques permet de mobiliser **autour des chantiers partenariaux** majeurs. Au-delà d'entretiens conduits en groupes, les communes sont réunies en séminaires territoriaux afin de concrétiser des objectifs territorialisés comme la production de logements PLAI adaptés aux types de problématiques ou la définition de la future politique de peuplement.

Un comité technique restreint réunit les techniciens d'Angers et d'ALM, tandis que le comité de suivi permet aux élus ALM et Maires des communes à fort enjeu, bailleurs, Département, DDCS et DDT de partager l'avancée des réflexions et stratégies.

Les élus des 33 communes de l'agglomération se rassemblent en séminaires thématiques pour partager les bases de la future politique communautaire.

Toutefois, cette organisation sera réinterrogée au terme du protocole de préfiguration afin de s'assurer de son adaptation à une mise en œuvre opérationnelle des programmes qui auront été arrêtés.

La démarche engagée par Angers Loire Métropole est à la fois

- **stratégique** : équilibres à viser, réponses à apporter aux publics les plus fragiles, parcours résidentiels à faciliter et améliorer.
- **opérationnelle** : objectifs quantifiés, solutions et outils efficaces tant en termes fonciers, de relogement et de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPRU.
- **évaluative** : outils de suivi et d'évaluation.

Cette démarche est déclinée aux différentes échelles de la communauté urbaine, de la ville centre, de sa première couronne, des quartiers prioritaires.

La durée de la mission permettra de conduire une démarche dynamique et opérationnelle et implique une mobilisation forte et régulière des partenaires tout au long de la démarche jusqu'en juin 2016.

Les «chantiers» permettront d'aboutir à l'élaboration

- d'une charte intercommunale du logement,
- d'un projet de convention de mixité sociale pour les quartiers politique de la ville (QPV) à annexer au contrat de ville,
- d'un projet de charte de relogement inter-bailleurs pour les quartiers en PRU,
- d'une territorialisation d'une offre de PLAI adaptée aux différents territoires de l'agglomération notamment en réponse aux besoins de reconstitution de l'offre locative sociale démolie,
- d'une stratégie de réhabilitation et d'amélioration du parc locatif social à mettre en œuvre à l'échelle de l'EPCI,
- d'une stratégie de choix programmatiques pour les QPV devant bénéficier d'un projet de renouvellement urbain et les conditions qualitatives de leur mise en œuvre.

A noter que la Conférence Intercommunale du Logement a été installée le 18 décembre 2015.

Un certain nombre de sujets font l'objet de développements spécifiques :

- la question du relogement dans le parc neuf, dans le parc réhabilité et dans le parc plus ancien,
- la question du relogement in situ et hors site,
- la question du logement spécifique en direction des étudiants et plus largement des jeunes de 16 à 30 ans en cohabitation ou en mobilité sur le territoire,
- la question du logement spécifique en direction des seniors devant intégrer des logements autonomes avec services.

Les effets du NPRU sur les parcs privés ou sociaux hors programmes de rénovation urbaine seront analysés et alimenteront les travaux de la conférence intercommunale partenariale. Ces analyses seront recoupées avec celles de la mission de définition du référentiel d'évaluation et d'observation des effets du NPRU.

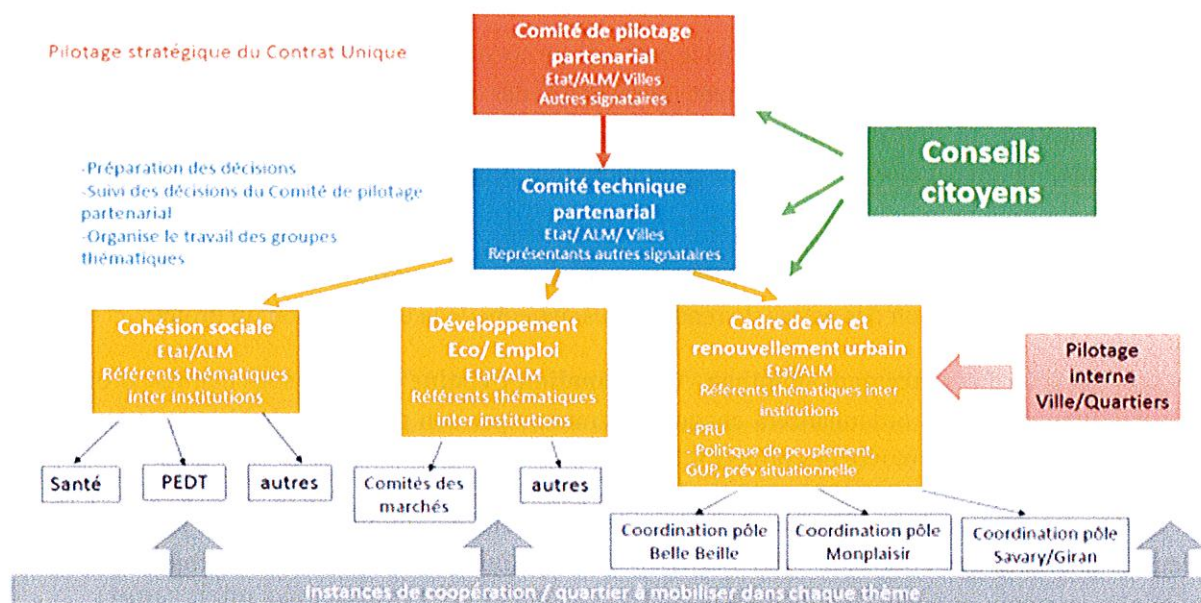
ARTICLE 8 - GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

8.1. GOUVERNANCE ET PILOTAGE DU CONTRAT DE VILLE ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le **comité de pilotage partenarial** du contrat de ville, co-présidé par le représentant de l'État dans le département et le président d'ALM, est composé des maires d'Angers et de Trélazé, des représentants du conseil régional, conseil départemental, bailleurs sociaux, chambres consulaires, caisse des dépôts et consignations, caisse d'allocations familiales, pôle emploi, conseils citoyens. Il pilote l'élaboration du contrat de ville dont le volet renouvellement urbain, assure la mise en œuvre globale, arbitre les questions survenues dans la mise en œuvre des grands équilibres des projets, valide les hypothèses de modification proposées par les partenaires, notamment d'éventuels avenants à soumettre à l'ANRU,

prend toute initiative nécessaire à la progression du projet, à la programmation de chaque maître d'ouvrage.

Ce comité de pilotage partenarial évalue le contrat de ville dans toutes ses composantes.



Des comités techniques partenariaux mettent en œuvre les actions des trois piliers du Contrat de Ville:

La **thématique « cohésion sociale »** traite du développement social, de l'éducation, la santé, le sport, la culture, afin de réduire la pauvreté, de tisser le lien social, de renforcer la solidarité entre les générations, de répondre aux besoins des familles monoparentales, des jeunes, des personnes âgées et de permettre l'accès aux droits.

Le « **développement économique et emploi** » promeut l'offre de travail en soutenant les acteurs économiques, l'initiative privée et l'attractivité du territoire. Il vise à réduire de moitié, sur la durée du contrat de ville, l'écart de taux d'emploi entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers.

Le « **cadre de vie - renouvellement urbain** » gère les questions stratégiques de programmation urbaine, de logements et de peuplement à l'échelle de l'agglomération, assure les conditions qualitatives de mise en œuvre des projets urbains, la prévention situationnelle, la gestion urbaine de proximité etc.

Instances dédiées au Renouvellement Urbain d'Angers

Un **comité technique partenarial**, co-animé par l'État et la Direction de Projet, réunit mensuellement les représentants techniques, les financeurs et les maîtres d'ouvrage du contrat.

Ce comité permet les échanges préalables aux arbitrages politiques des maîtrises d'ouvrage, propose les orientations en vue des arbitrages du porteur de projet, prépare les décisions du comité de pilotage partenarial et assure le suivi des décisions.

L'État – ANRU et la direction de projet co-pilotent différents **groupes de travail thématiques** dédiés au renouvellement urbain en faveur des trois piliers du contrat de ville.

Ces groupes sont composés des chefs de projet des quartiers NPRU (Direction ALM- Ville Développement et Aménagement du Territoire) en binôme avec les responsables des pôles territoriaux des quartiers concernés, de l'aménageur SPL2A, des bailleurs pouvant être organisés en inter bailleurs, du chef de projet ALM chargé du suivi global du contrat de ville, du chargé de mission évaluation, des représentants de l'État, Préfecture, DDT et délégués du Préfet, de l'agence de développement économique, de l'AURA, et tout service et expertises mobilisés par le thème ou la mission.

Des groupes thématiques ont été initiés dans le cadre du protocole : la GUP/TFPB, la clause d'insertion, les relogements, la politique de peuplement, la question des mixités des effectifs scolaires et de la réussite éducative, la préparation des concessions d'aménagement, la requalification des centres commerciaux, la préparation du projet d'agglomération Angers 2030, l'évaluation des politiques publiques...

Des **revues d'opérations régulières** réunissent les maîtres d'ouvrage et partenaires dès la mise en œuvre du protocole, en préparation des points de rendez-vous majeurs de la construction du projet.

Une mission **d'Ordonnancement - Pilotage - Coordination Urbaine (OPCU)** sous maîtrise d'ouvrage de la direction de projets ordonnancera chaque programme par son phasage-calendrier, son coût, ses étapes clefs de la mise en œuvre des projets à 10 ans.

Les différentes échelles sont intégrées au dispositif : les éléments de programme qui pourront avoir valeur de jalon, les opérations du NPRU, celles pouvant avoir un fort impact sur le projet comme les travaux du tramway, et à plus grande échelle la vision cumulée des différents sites PRU - NPRU.

Cet outil mesurera l'importance des plans de charge de la collectivité, des bailleurs et de l'aménageur, les risques de concurrence dans l'ordonnancement des interventions en cœur de quartier NPRU avec celles des autres opérateurs sur l'agglomération et pouvant saturer le marché local de l'habitat.

Association des maîtres d'ouvrage partenaires et des futurs investisseurs privés à la réalisation du programme de travail

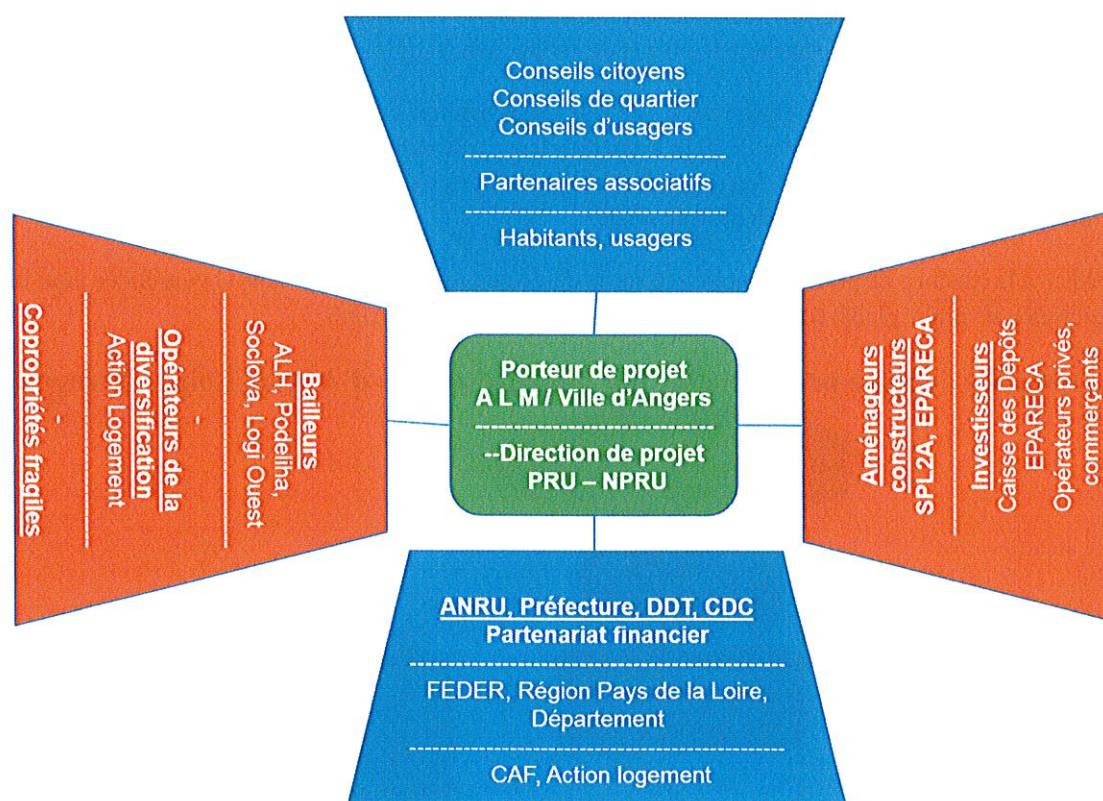
La direction de projet anime des rencontres avec EPARECA, la CDC et Action Logement permettant de préparer les rencontres partenariales thématiques. La CDC comme Action Logement ou EPARECA sont associés aux informations nécessaires à la construction du projet, aux arbitrages et prises de décisions pré opérationnelles en phase de préfiguration.

Epareca participe aux groupes de travail thématiques sur le développement économique et commercial.

La CDC et Action Logement sont invités aux rencontres de type revues de projet ou comités techniques partenariaux pour bien comprendre l'avancement des réflexions et orientations des partenaires et des obstacles à lever.

La CDC est associée aux groupes de travail relatifs aux études du protocole qu'elle cofinance. Action Logement participe aux groupes de travail thématiques relatifs au foncier, au logement et à l'habitat, aux équilibres des territoires et des peuplements.

La représentation d'Immobilière Podeliha, bailleur démolisseur-constructeur au titre de la reconstitution de son parc de logements, est distincte de celle d'Immobilière Podeliha en tant que bénéficiaire des contreparties Action Logement en faveur d'une diversification de l'habitat.



ARTICLE 9 - OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

9.1 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Une équipe dédiée à la conduite des projets de renouvellement urbain

Une Direction Générale Adjointe Proximité et Solidarités d'ALM et de la Ville d'Angers est commune au contrat de ville et aux projets de renouvellement urbain. La direction de projet NPRU est intégrée à celle du contrat de ville au sein de la Communauté d'Agglomération Loire Angers Métropole, transformée en Communauté Urbaine à compter du 01/01/2016.

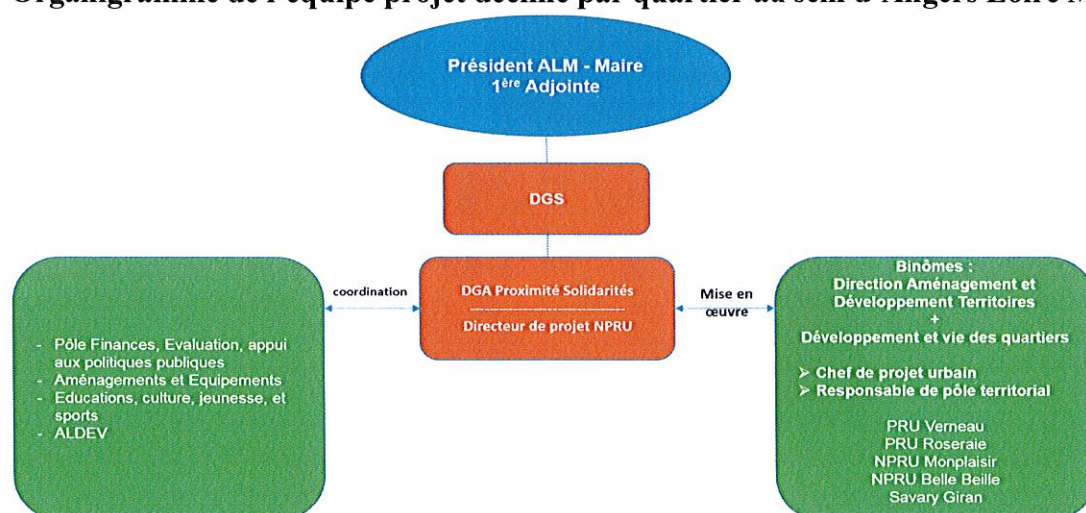
Le directeur de projet NPRU, assure à plein temps l'animation du partenariat, le suivi technique, financier et juridique des deux projets et du projet global. Un poste à caractère fonctionnel de coordonnateur administratif du projet assure à 80% les fonctions de suivi financier et administratif et contribue à l'animation du mode projet nécessaire à la vie des partenariats. Une participation de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 50% de la base subventionnable forfaitaire intégrant les salaires, les frais de charges sociales et frais de structure induits tels que les dépenses matérielles, les postes à caractère fonctionnel ne contribuant pas au relogement ni à l'accompagnement des ménages des postes de directeur de projet et de chefs de projet pour chacun des deux quartiers

De façon à promouvoir les ambitions environnementales, économiques et sociales, la direction de projet articule ses missions à celles du chef de projet contrat de ville et de la direction du développement économique ALDEV.

Deux chefs de projets opérationnels en charge à 80% de leur temps assurent la mise en œuvre des deux projets et œuvrent en binôme avec les responsables de pôle territorial, leurs correspondants contrat de ville. Ils assurent mobilisent les services et prestataires d'Angers et d'ALM, le directeur de projet s'employant à mobiliser le partenariat nécessaire à la construction d'un projet partagé.

L'équipe dédiée à la conduite de projet est mobilisée sur la durée du protocole soit 12 mois et consolidée pour la durée de réalisation du projet global contractuel au sein de la Communauté Urbaine.

Organigramme de l'équipe projet décliné par quartier au sein d'Angers Loire Métropole



Une participation de l'ANRU est sollicitée à hauteur de 50% de la base subventionnable forfaitaire intégrant les salaires, les frais de charges sociales et frais de structure induits tels que les dépenses matérielles, les postes à caractère fonctionnel ne contribuant pas au relogement ni à l'accompagnement des ménages des postes de directeur de projet et de chefs de projet pour chacun des deux quartiers.

Le transfert de compétences de la Ville d'Angers à ALM entraîne le transfert du service chargé de la mise en œuvre du NPRU. A compter du 1er décembre 2015, le personnel dédié à la Direction de Projets du NPRU est transféré et/ou mis à disposition d'ALM Cette participation est répartie en blocs distincts le premier au bénéfice de la ville d'Angers pour 7 /12èmes et le second au bénéfice de la Communauté d'Agglomération –Communauté Urbaine pour 5/12èmes.

Pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 novembre 2015, au bénéfice de la Ville d'Angers :

Libellé	EPCI QPV	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant sub° Annu	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Direction de projet dédiée au porteur de projet 100%ETP	Ville	Ville d'Angers	67 083	50%	33 542	Forfait annuel 115 000 € sur 7/12èmes	Mai 2015	7
Chef de Projet Belle Beille 80%ETP	Ville	Ville d'Angers	44 100	50%	22 050	Forfait annuel 94 500 € sur 7/12èmes	Mai 2015	7
Chef de projet Monplaisir 80%ETP	Ville	Ville d'Angers	44 100	50%	22 050	Forfait annuel 94 500 € sur 7/12èmes	Mai 2015	7

Pour la période du 1^{er} décembre 2015 au 1^{er} mai 2016, au bénéfice de la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole

Libellé	EPCI QPV	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Annu	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Direction de projet dédiée au porteur de projet 100 %ETP	ALM	ALM	47 917	50%	23 958	Forfait annuel 115 000 € sur 5/12èmes	Décembre 2015	5
Chef de Projet Belle Beille 80%ETP	ALM	ALM	31 500	50%	15 750	Forfait annuel 94 500 € sur 5/12èmes	Décembre 2015	5
Chef de projet Monplaisir 80%ETP	ALM	ALM	31 500	50%	15 750	Forfait annuel 94 500 € sur 5 /12èmes	Décembre 2015	5

9.2 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS

D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET PREVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL

Le programme de travail est composé d'études stratégiques et de définition de projets, d'expertises précisant le projet urbain, de moyens en faveur de la participation, la concertation et la co-construction du projet, de moyens d'accompagnement à la conduite du projet, la coordination et le suivi des opérations menées par les maîtres d'ouvrage. Ce programme de travail, explicité dans l'article 4, est cofinancé par l'ANRU.

Les conclusions de ces différentes études et expertises feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le planning de réalisation des actions du groupe de travail et de leur ordonnancement constituent l'annexe 7 du présent protocole.

9.2.1 ETUDES STRATEGIQUES ET DE DEFINITION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ORIENTATIONS DU CONTRAT DE VILLE

Libellé	EPCI QPV	Maitre ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Annu	Commentaire	Date démarrage	Durée de l'opération
AMO programmation de logements et équilibre peuplements	EPCI ALM	ALM	50 000	50%	25 000		Sept. 2015	16
AMO cadre référentiel Eco quartiers réhabilités	EPCI ALM	ALM	40 000	50%	20 000	mandat études SPL Anjou	Janvier 2016	12
Etude stratégique réussite éducative	049001	Ville	60 000	50%	30 000		Janvier 2016	12
Mission OPC Urbain phase préfiguration	EPCI ALM	Ville Angers	30 000	50%	15 000	Définition du référentiel	janvier 2016	12
référentiel évaluation du Contrat de Ville et des effets NPRU	EPCI ALM	ALM	60 000	50%	30 000		Octobre 2016	15
Etude urbaine centralité Europe	049001	Ville Angers	60 000	50%	30 000		Janvier 2016	
Etude Déplacements, stationnement interfaces Tram Monplaisir et Belle Beille	EPCI ALM	ALM	20 000	50%	10 000	mandat études SPL Anjou	Janvier 2016	
AMO définition projet Petit Verger	049001	Soclova	50 000	50%	25 000		Sept. 2015	
Etudes de définition projet Kalouguine	049001	Immo Podeliha	190 000	50%	95 000	Cession à effet rétroactif janvier 2016		
Etude programmation équipement sportif Monplaisir	049001	Ville Angers	40 000	50%	20 000		Janvier 2016	12
Etudes programmation groupe scolaire Sud Monplaisir	049001	Ville Angers	20 000	50%	10 000		Sept 2015	16
AMO dispositif construction de la concertation des habitants	Ville	Ville Angers	60 000	50%	30 000		Sept 2015	16
Monplaisir Maison Projet participation construction du projet	049001	Ville Angers	50 000	50%	25 000	Assiette plafonnée 50 000 €	Mai 2015	18
Monplaisir Maison Projet Histoire et Mémoire	049001	Ville Angers	50 000	50%	25 000	Assiette plafonnée 50 000 €	Mai 2015	18
Belle Beille Maison Projet participation co construction du projet	049005	Ville Angers	50 000	50%	25 000	Assiette plafonnée 50 000 €	mai 2015	18
Monplaisir Maison Projet Histoire et Mémoire	049001	Ville Angers	50 000	50%	25 000	Assiette plafonnée 50 000 €	Mai 2015	18

9.3 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ETUDES ET DES EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Dans le cadre du régime de droit commun de l'ANAH, des études pré opérationnelles de réhabilitation des copropriétés situées en limite de quartier prioritaire pourraient être envisagées. ALM intégrera ce sujet dans sa politique globale en faveur de l'équilibre de l'habitat de façon à cibler les copropriétés fragiles nécessitant des travaux importants pouvant à terme bénéficier d'un accompagnement financier de l'ANAH.

9.4 MODALITES DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DEPOTS DU PROGRAMME DE TRAVAIL

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 8, sous réserve de l'accord des comités d'engagement concernés.

Libellé d'opération	EPCI QPV	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Etude de dév de l'immobilier d'entreprises	049001 et 049005	ALM	70 000	40%	28 000		Janvier 2016	9
Schéma directeur réseaux de chaleur	EPCI ALM	Ville	69 881	10%	6 988	Cofinancement ADEME	Nov 2015	14
Requalification des centres commerciaux Europe et Beaussier	049001 et 049005	EPARECA	63 550	33 %	25 420	cofinancement Ville EPARECA	Mai 2016	8
DUP centres commerciaux	049001 et 049005	ALM	77 000	50%	38 500	mandat études SPL Anjou	Janvier 2016	12
Etude Articulations entre Belle Beille et sites Nid de Pie ZFUTE Patton / Campus Technopole Flemming	049005	ALM	120 000	40%	48 000		Janvier 2016	12

9.5 MODALITES DE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE TRAVAIL PAR D'AUTRES PARTENAIRES

Libellé d'opération	EPCI QPV	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention	Montant subvention ARS	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Evaluation des impacts des aménagements sur la santé	049001	Ville	50 000 €	100 %	50 000 €	financement démarche expérimentation ARS	Décembre 2015	13

Libellé d'opération	EPCI QPV	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention	Montant de subvention ADEME	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Schéma directeur réseaux de chaleur	EPCI ALM	Ville	69 881	70 %	48 917 €	Cofinancement ADEME	Nov 2015	14

ARTICLE 10 - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Sans objet.

ARTICLE 11 - DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier.

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront être achevés au 31 décembre 2016.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour la date de demande de solde de la dernière opération soit le 31 mars 2017.

ARTICLE 12 - CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et les projets de Belle Beille et de Monplaisir résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Une présentation en RTP- CNE de l'ANRU auprès des partenaires est envisagée à l'automne 2016.

Les précisions relatives aux rendez-vous intermédiaires nécessaires à la mise en œuvre du protocole et préparation du projet sont apportées en annexe 7. Tout au long du protocole de préfiguration, ces rendez-vous intermédiaires associant la délégation territoriale de l'ANRU, et un représentant national de l'ANRU aux étapes clés, permettront de suivre l'avancement du programme de travail et ainsi de préparer le projet de convention pluriannuelle.

ARTICLE 13 - CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

13.1 CONTREPARTIES MISES A DISPOSITION D'UESL-ACTION LOGEMENT

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain, dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention État-ANRU-UESL Action Logement du 2 octobre 2015. Les signataires du protocole s'engagent à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier pour réaliser des opérations de construction de logements en accession libre et sociale, de logements locatifs à loyer dits intermédiaires, ces cessions foncières étant complétées de réservations de logements locatifs sociaux après leur requalification.

Dans la recherche d'une plus grande mixité sociale des programmes du NPRU, la question majeure de la place des salariés dans les projets sera approfondie par la mission d'AMO Programmation – Peuplement et par le programme de travail partenarial à définir avec l'AURA.

L'analyse des besoins à retenir pourrait porter sur l'ensemble de l'aire urbaine voire du département. Le niveau du taux pivot sera donc précisé au terme du protocole et de l'élaboration du projet global.

L'échelle de l'agglomération sera privilégiée afin de définir les contreparties foncières et les droits de réservation de logements, de préciser l'échelle des interventions, leur localisation. Une fongibilité entre quartiers ou hors QPV des droits à construire au titre des contreparties foncières sera étudiée de façon à répondre aux besoins. La localisation des droits de suite sera analysée pour répondre au mieux à la demande locative des salariés.

Le protocole de préfiguration permettra de

- poser de façon stratégique la question de l'attractivité des quartiers et du territoire angevin,
- d'évaluer ce qu'une fongibilité entre Belle-Beille et Monplaisir des droits à construire au titre des contreparties foncières pourrait permettre en termes de projet urbain et social,
- d'évaluer ce que la localisation des droits de réservation de logements locatifs sociaux permettrait in situ des quartiers de rénovation urbaine mais aussi hors QPV,
- définir les programmes de revalorisation – requalification de ce parc avec droit de suite Action Logement,
- définir les produits logements, les droits à construire sur site en faveur des produits locatifs à loyer intermédiaire, des programmes en accession à la propriété libre et PSLA,
- mener une communication ciblée en direction des entreprises et de leurs salariés pour valoriser les projets de rénovation urbaine.

Action Logement est associé aux démarches partenariales pour l'élaboration du projet global.

13.2 INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE

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

Les maîtres d'ouvrage appliquent les articles 14, 30 et 53 du code des marchés pour les premiers marchés de travaux bénéficiant d'une autorisation de démarrage anticipé.

Pour les marchés de volumes plus faibles et de prestations intellectuelles, l'accompagnement est complété d'une action inscrite au CCAPI sur la découverte des métiers du prestataire signataire de l'acte d'engagement, l'organisation d'ateliers conseils, de formation. Cela assouplit la mise en place de la clause d'insertion professionnelle pour les entreprises et cabinets.

13.3 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS CONTRACTUALISEES DANS LE PROTOCOLE

13.3.1 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANRU

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

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 573 100 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

13.3.2 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANAH

Sans objet

13.3.3 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 8, et ses modalités d'intervention, sont précisées dans des conventions signées entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR D'AUTRES PARTENAIRES

Schéma directeur de réseau de chaleur dont le coût s'élève à 69 881,25 € HT cofinancé par l'ADEME à hauteur de 70% (48 917 €), la CDC pour 10% (6 988 €) la Ville à hauteur de la TVA soit 13 977€.

Libellé d'opération	rattachement	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention	Montant subvention ADEME	Montant subvention CDC	Date de démarrage
Schéma Directeur Réseau de chaleur et application aux sites NPRU	EPCI ALM	Ville	69 881 €	70%	48 916 €	6 988 €	Février 2016

L'étude des impacts sur la Santé dont le coût s'élève à 50 000 € HT intégralement financé par l'ARS Pays de Loire.

Libellé d'opération	rattachement	Maître d'ouvrage	Assiette HT de subvention	Taux de subvention	Montant subvention ARS	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Evaluation des impacts des aménagements sur la santé	049001	Ville	50 000 €	100 %	50 000 €	financement démarche expérimentation ARS	Décembre 2015	13

13.4 CONTROLE ET AUDITS

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

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

13.5 CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

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

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels,
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage,
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant,
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence,
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6 CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE

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

13.7 TRAITEMENT DES LITIGES

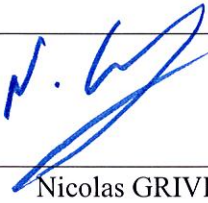
Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

13.8 CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE

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

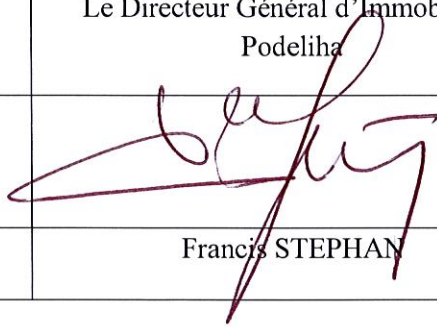
Date¹

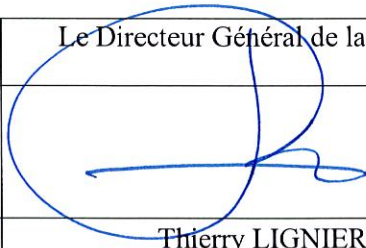
01 JUL. 2016

Le Préfet de Maine-et-Loire		Le Directeur Général de l'ANRU
		
Béatrice ABOLLIVIER		Nicolas GRIVEL

Le Président d'Angers Loire Métropole		Le Maire d'Angers
		
Christophe BECHU		Christophe BECHU

Le Directeur Régional pour Les Pays de la Loire de la Caisse des Dépôts et Consignations		EPARECA
		
Philippe LAMBERT		Valérie LASEK

Le Directeur Général du Groupe PolyLogis Logi Ouest		Le Directeur Général d'Immobilier Podeliha
		
Alain CHEVOLLEAU		Francis STEPHAN

Le Président de l'OPH Angers Loire Habitat		Le Directeur Général de la Soclova
		
Roch BRANCOUR		Thierry LIGNIER

¹ Apposée par le dernier signataire

(2) Chaque opération est répétée dans le même jour

Le Président de l'OPH Angers Loire Habitat	Le Directeur Général de la Sclvoa
	
Roch BRANCOUR	Thierry LIGNIER

Page 1

Projets de Renouvellement Urbain
de Belle-Beille et de Monplaisir
co-financés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

DOCUMENTS ANNEXES
PROTOCOLE DE PREFIGURATION NPNRU
Angers
Angers Loire Métropole

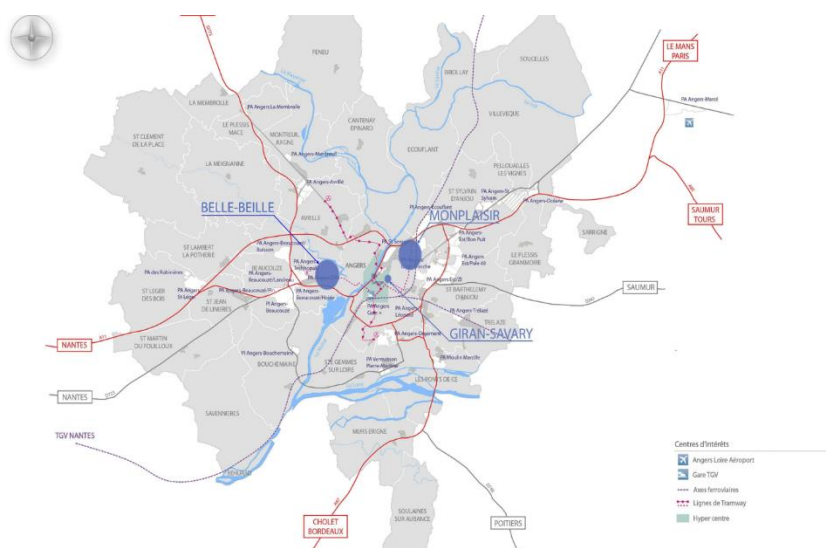


Sommaire

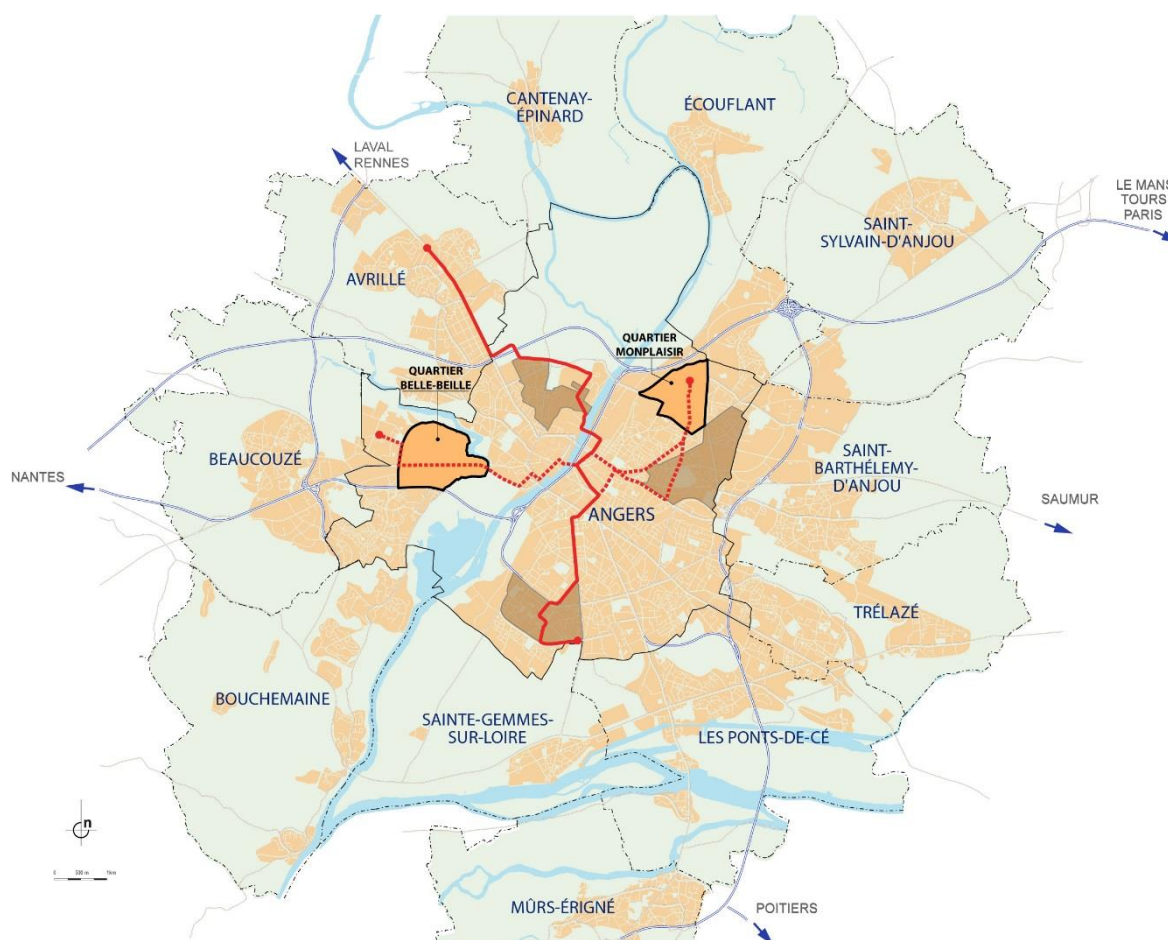
1. Localisation des quartiers identifiés art1. à l'échelle de l'agglomération.
2. Plans des quartiers pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Monplaisir : Schémas présentant les premières orientations stratégiques aux échelles du quartier et de son environnement.
4. Belle Beille : Schémas présentant les premières orientations stratégiques aux échelles du quartier et de son environnement.
5. Etat des connaissances du marché local de l'habitat
6. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
7. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
8. Tableau des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations
9. Savary – Giran : Contexte et Objectifs d'un renouvellement urbain hors contractualisation

ANNEXE 1

Localisation des quartiers identifiés art1. à l'échelle de l'agglomération.

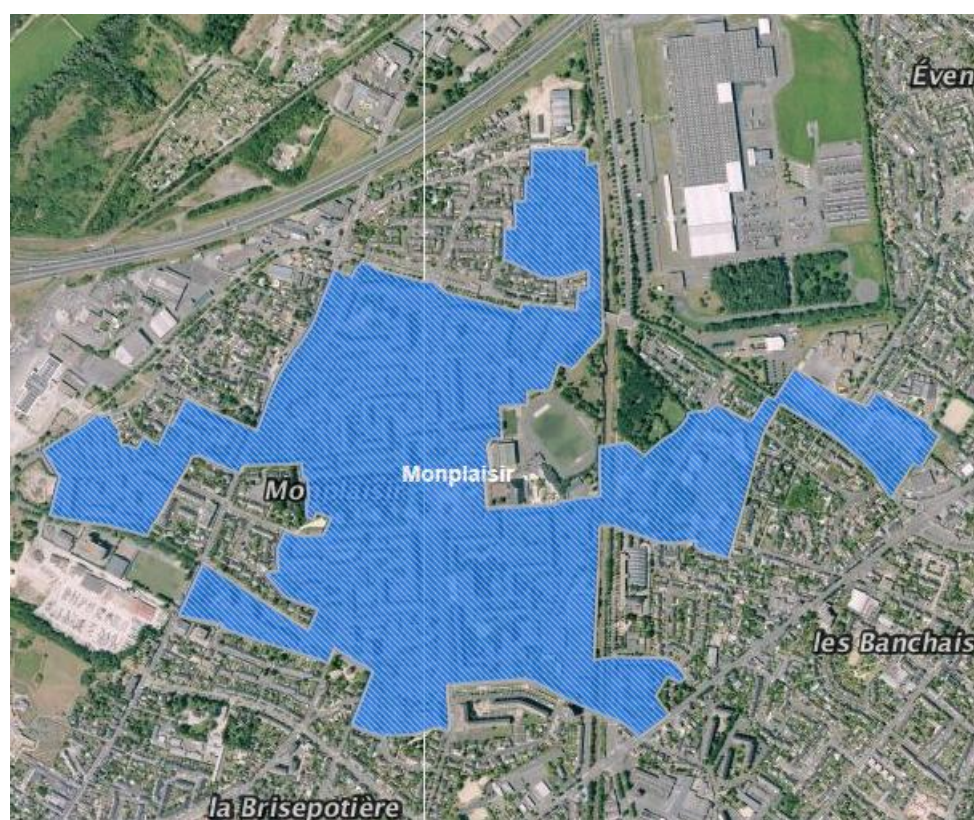
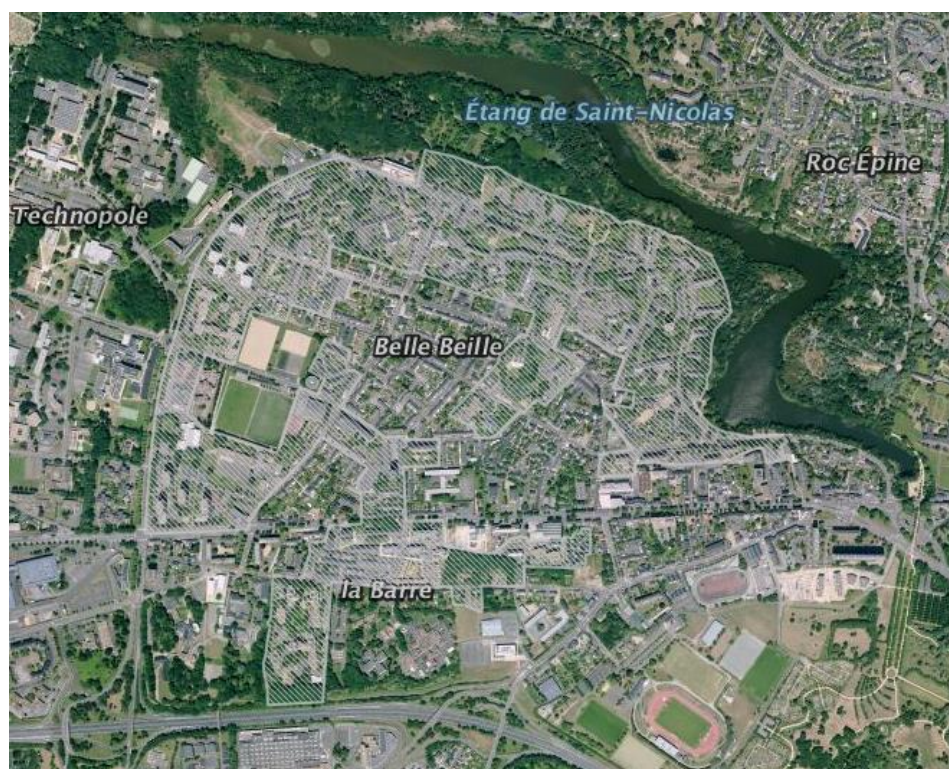


Les quartiers prioritaires d'Angers « Politique de la Ville » reliés par l'extension de la ligne tramway



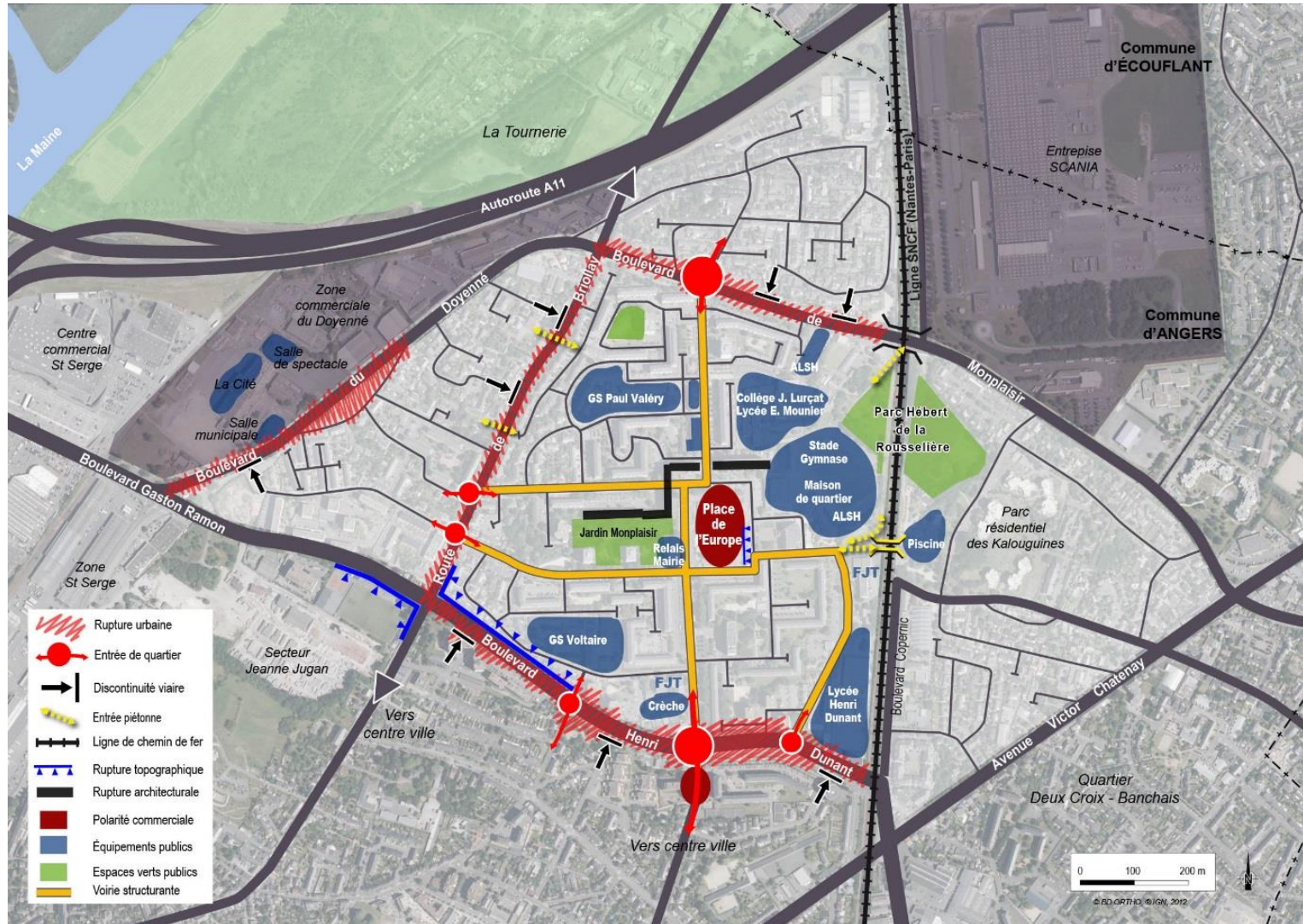
ANNEXE 2

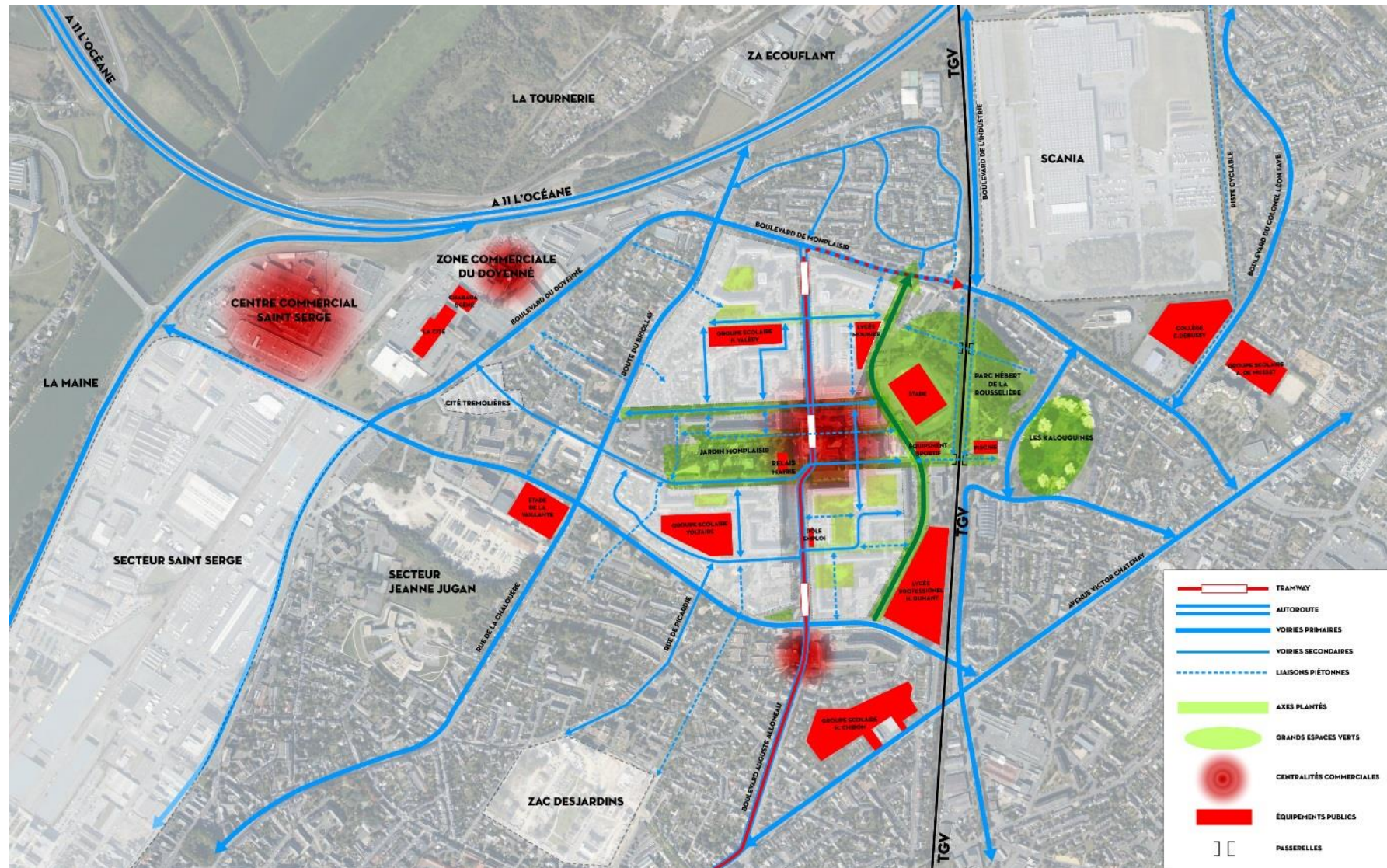
**Plans des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain
cofinancé par l'ANRU.**

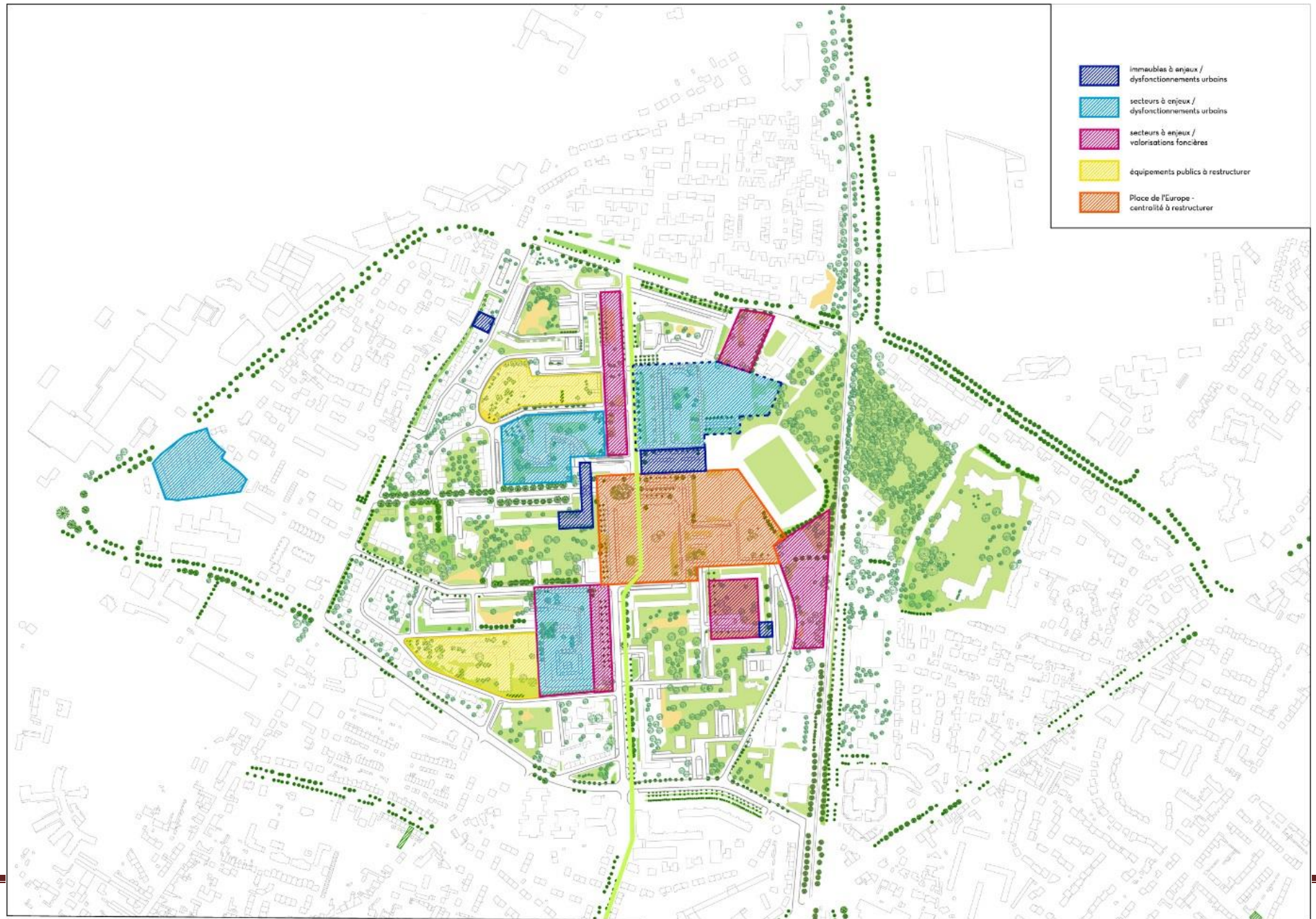


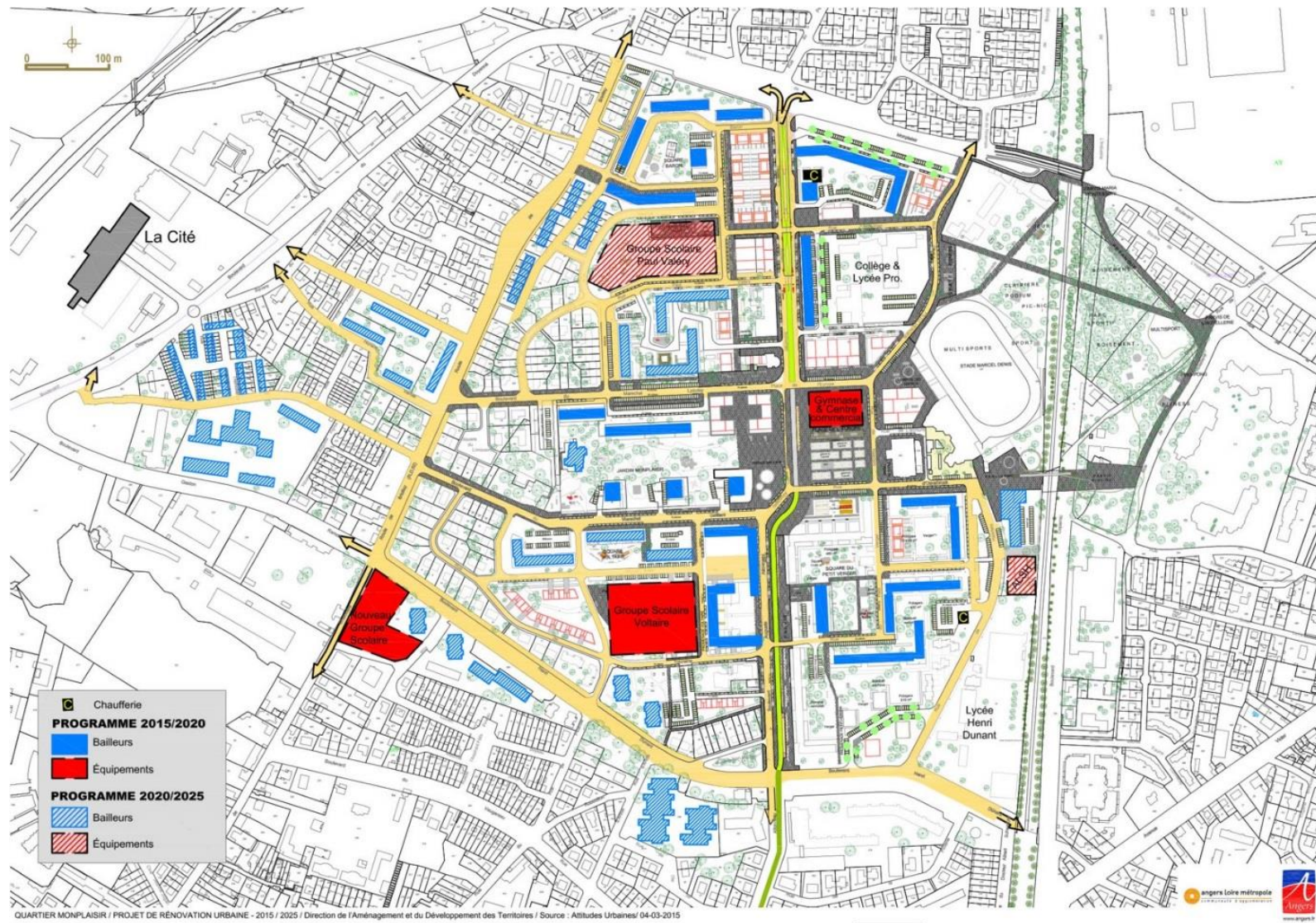
ANNEXE 3 - Monplaisir

Schémas présentant les premières orientations stratégiques aux échelles du quartier et de son environnement



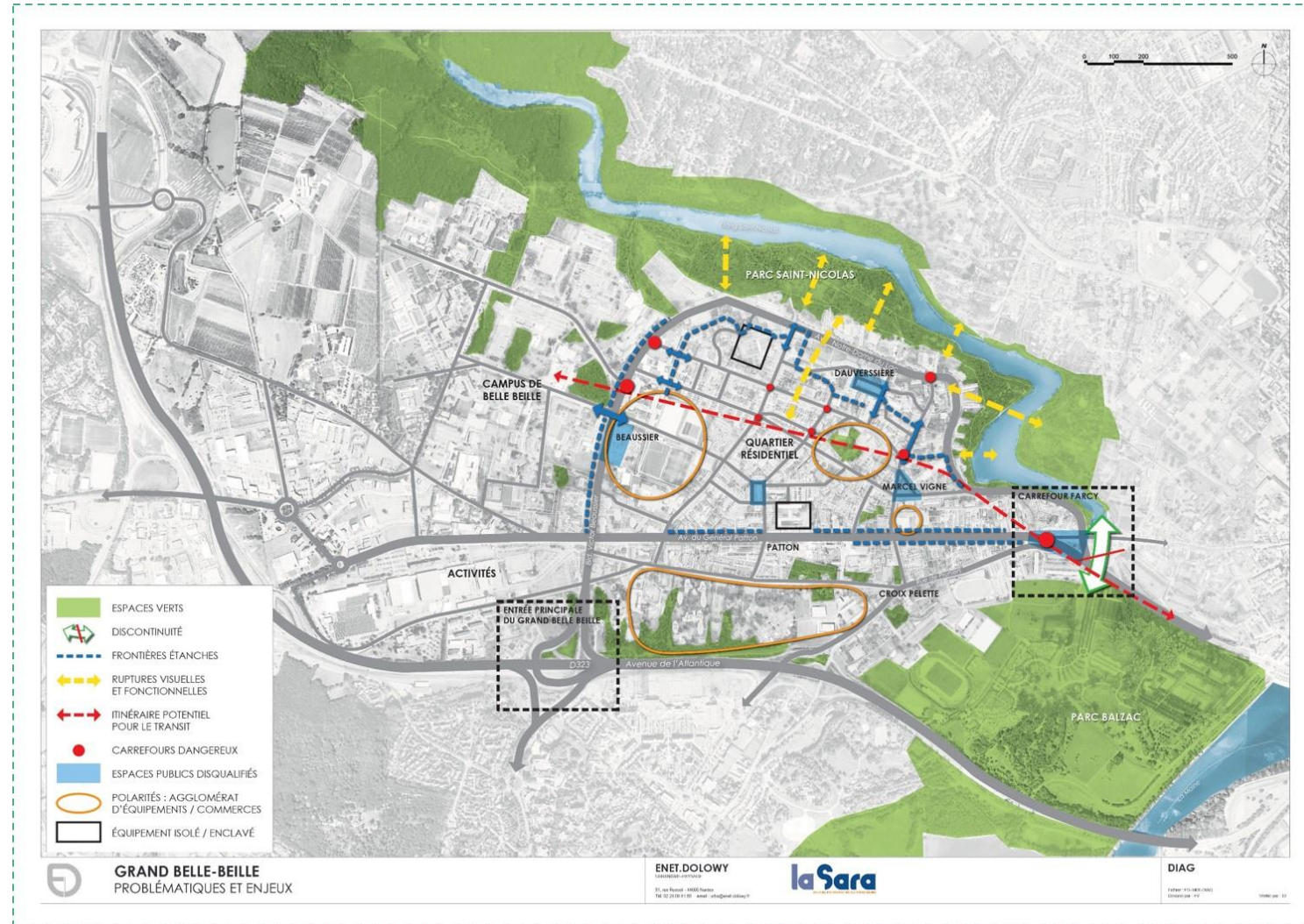


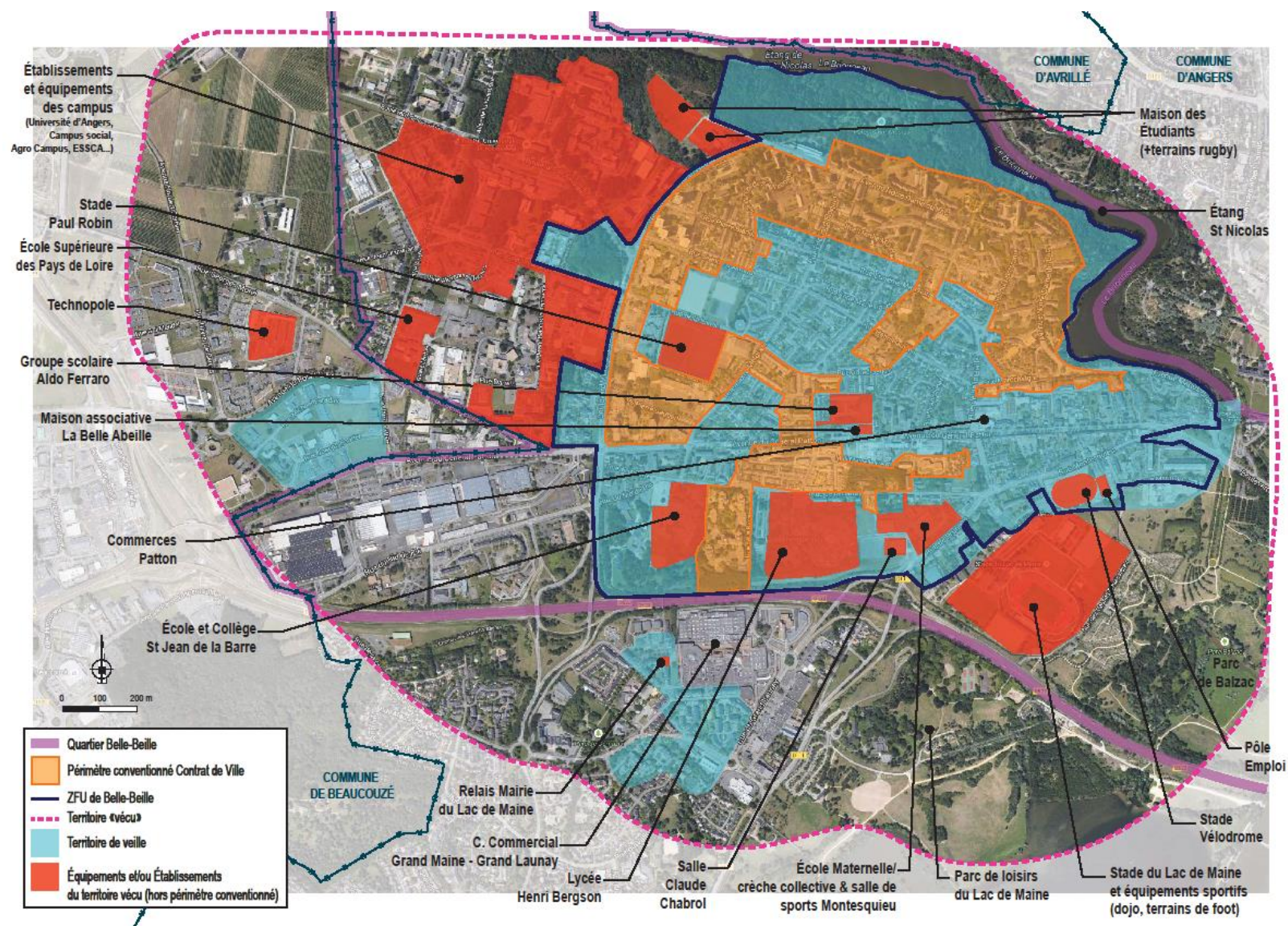




ANNEXE 4- Belle - Beille

Schémas présentant les premières orientations stratégiques aux échelles du quartier et de son environnement





ANNEXE 5

ETAT des CONNAISSANCES du MARCHE LOCAL de l'HABITAT

La connaissance du marché de l'habitat est organisée depuis de nombreuses années par la Communauté d'Agglomération et l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine autour de thématiques transversales pluriannuelles, articulées à des enjeux territoriaux identifiés et donnant lieu à des objets d'études, des projets ou démarches spécifiques.

Tout d'abord, les missions d'observation permettent de mesurer les dynamiques territoriales et sociales et leurs enjeux aux différentes échelles et ce sous forme d'observatoire de l'habitat, observatoire socio démographique, de l'économie/emploi, observatoire foncier, observatoire territorial de l'environnement.

De façon transverse, 5 chantiers accompagnent les politiques publiques aux différentes échelles :

- la cohésion sociale et territoriale
- les impacts territoriaux et urbains des évolutions sociétales et des modes de vie
- le phénomène de périurbanisation
- les modalités actives et l'évolution des pratiques de déplacement
- l'attractivité et les dynamiques territoriales

A l'échelle de l'agglomération, et dans le cadre de la révision et mise en œuvre du SCOT, de l'élaboration du PLUi, un certain nombre d'outils de planification urbaine ont permis d'affiner la connaissance nécessaire à l'élaboration de scénarii démographiques et de production de logements, de consommation foncière, voire même une analyse des formes, des qualités urbaines et paysagères.

Au titre du contrat de ville, des outils sous forme de baromètre permettent d'assurer un suivi des évolutions sociales et urbaines. Les démarches d'observation – évaluation indiquées au protocole et partagées entre la Communauté d'Agglomération devenue Urbaine et l'Agence d'Urbanisme seront poursuivies avec un regard adapté aux démarches de renouvellement urbain.

Un grand nombre de ces sujets d'analyse auront servi de socle de connaissances utiles à la définition des stratégies de renouvellement urbain des sites en NPRU.

Au sujet de l'habitat et de ses tendances, on citera les travaux les plus récents (2013 à 2015) comme :

- analyse des marchés immobiliers et fonciers sur le corridor du tramway,
- un état annuel du marché du logement et de l'habitat (analyse de la demande de logements sur l'aire urbaine, évolution démographique, du nombre de ménages, de leur taille),
- une analyse de l'offre résidentielle (résidences principales, parc locatif social, constructions neuves et marché immobilier en 2013.
- Un diagnostic complet du parc locatif social et de son occupation au 1er janvier 2014

Des analyses plus ciblées ont porté, par exemple sur les modes de vie des étudiants et leurs attentes dans la cité, la desserte du campus universitaire par le tram, leurs impacts sur l'espace public, les liens entre les différents sites du campus. Ces éléments ont directement alimenté les réflexions relatives à Belle Beille.

L'analyse des dynamiques urbaines et scolaires ont permis de produire un atlas des dynamiques scolaires, et souligné pour Belle-Beille et Monplaisir, les secteurs en évolution ou présentant des signes de fragilité.

CONTEXTE GÉNÉRAL DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL

Un bilan du PLH permet de constater que les objectifs du PLH de 2007 en matière de production ont été atteints sur le plan quantitatif, de façon plus partielle en termes qualitatifs sur le plan qualitatifs

L'offre neuve s'est concentrée sur le Pôle Centre. Ce recentrage de l'activité est dû à de multiples facteurs, locaux, nationaux et internationaux impactant le contexte de production locale.

Le PLH 2007-2016 s'est engagé dans un contexte de fragilisation de la production et de crise rencontré dès 2008 : dépression très rapide et très forte des ventes de logements et leur construction.

Après un creux en 2001, les autorisations de construire ont augmenté régulièrement jusqu'en 2007. L'effet de la crise a été très net en 2008.

Sur Angers Loire Métropole, le Plan national de Relance de l'Economie de 2009 et 2010 relayé et multiplié par les collectivités locales, a généré un pic d'activité, limitant ainsi les effets de la crise pour l'activité économique locale.

Les objectifs nationaux d'achats en VEFA d'opérations de promotions immobilières par les bailleurs sociaux, ainsi que la reprise d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM, ont rencontré un vif succès sur le territoire. Soutenues par des participations exceptionnelles, ces initiatives ont été d'autant plus efficaces que le territoire disposait de terrains prêts à accueillir ces programmes au sein d'opérations d'aménagement publiques comme privées. Ces secteurs aménagés ont accueilli un tiers de l'activité depuis 2009. La construction neuve est ainsi soutenue par le logement du secteur aidé (cf. bilan du PLH).

Néanmoins, l'effet du Plan de Relance n'a pas abouti à la reprise réelle de l'activité. Les stocks de logements privés invendus se sont alourdis et la vitesse d'écoulement ralentie passant de 9 mois en moyenne en 2007 à 18 mois en 2013 et jusqu'à 27 mois fin 2014. En 2011, la disparition du Pass Foncier a également privé les vendeurs d'une part de leur marché. Sur ce segment, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) revalorisé, la TVA à taux réduit sur les périmètres des quartiers prioritaires et de leurs zones d'influence ainsi que le Prêt Social Location Accession (PSLA) constituent les produits d'accession aidée par l'Etat sur la période.

La volonté conjuguée de l'Etat et d'ALM de renforcer la production de logement locatif social a trouvé écho sur le territoire angevin.

Les conventions multi-sites NPRU sur les villes d'Angers et de Trélazé ont bénéficié de ces effets.

L'aide à la construction de logements locatifs très sociaux – PLA Intégration – par l'institution du droit au logement opposable impose des obligations de résultats pour remédier au mal logement : un minimum de 20% des logements sociaux jusqu'à 30% est désormais destiné pour des locataires dont les plafonds de ressources sont inférieurs à 60% des plafonds HLM. Entre 2007 et 2014, 23,5% des logements sociaux ont été financés en PLAI.

En 2007, ALM a fait le choix de prendre la Délégation à la Pierre de l'Etat et s'est engagée dans une dynamique de production plus proche des territoires, de la population et de ses objectifs propres. On constate nettement la montée en puissance de la politique locale de l'Habitat au travers des volumes de logements aidés et agréés depuis 2007.

Le Plan de Relance de l'Economie, a créé un pic de production sur notre territoire dont les conséquences sont la mise en service annuelle de 20% de logements sociaux supplémentaires entre 2011 et 2014 sur ALM. Une détente relative du marché global est actuellement observée, mais le besoin de logements locatif sociaux reste quant à lui structurel : la demande HLM reste soutenue autour de 11 000 demandes annuelles depuis 2007, le marché locatif privé, connaît une vacance plus importante notamment pour les biens dont le loyer et la qualité sont en inadéquation avec le budget disponible.

Cette déstabilisation du marché des petits logements privés est conjoncturellement et principalement le fruit d'une nouvelle concurrence générée par plusieurs dispositifs incitatifs à l'investissement qui ont trouvé leur place sur les zones les plus tendues de l'agglomération. Le Prêt Locatif Social (PLS) compatible avec le Scellier a atteint un nombre d'agréments inégalé au cours du Plan de Relance, à savoir près de 400 logements par an sur 2 exercices. Cela a créé un effet d'aubaine pour soutenir la construction, mais depuis 2013, on enregistre une dizaine de PLS investisseurs sur le territoire. En effet, à partir de 2011, la réduction d'impôt est devenue moins incitative, limitant les ventes, en particulier pour les zones B2. Le dispositif Duflot puis Pinel s'étant recentré sur les zones les plus tendues du pays.

Caractéristique de notre territoire, la part de propriétaires occupants y est modérée (moins de 45%). Les ventes en neuf se sont recentrées sur ce segment, conséquence de la crise qui a écarté momentanément les investisseurs du marché.

Depuis 2011, ce marché garde un volume de cessions important de 1 000 logements disponibles, à un prix de vente stabilisé autour de 3 000 € par m² pour des programmes considérés comme hauts de gamme. La structure des ventes par taille de logement reste stable et très proche de celle des ménages. Quant au parc de logements existants sa taille moyenne est supérieure à celle des logements neufs, 56% de résidences principales ont 4 et 5 pièces.

Le logement individuel neuf continue à être une aspiration forte des ménages en particulier des familles avec enfants. Les logements neufs sont plus performants, plus confortables et moins onéreux. Entre 2008 et 2012, ils ont représenté près de 40% des ventes de la promotion immobilière. Cette dernière s'est particulièrement adaptée en innovant, parfois avec l'aide des pouvoirs publics (fonds de concours, appels à projet, etc.) pour produire une offre en adéquation avec les revenus des ménages, soit un budget moyen d'acquisition autour de 180 000 €. Les prix dépendent très nettement de la localisation des opérations. C'est pourquoi les ménages, qui ne peuvent consacrer qu'environ 160 000 €, ne trouvent des réponses que dans les communes de l'agglomération de 3ème couronne ou sur certaines opérations d'accession sociale.

ALM concentre 80% du volume des transactions enregistrées dans le parc ancien au sein du Département de Maine-et-Loire. Depuis la crise, ce marché est irrégulier et sensible aux facteurs externes. Depuis 2 ans (2014-2015), il conserve sa dynamique pour les biens autour de 150 000€, en faveur des appartements angevins ou de l'individuel rural. Au-delà de 200 000 € les ventes sont plus difficiles. Enfin, même si les biens sont plus abordables dans l'ancien (de 2 000€ :m² à Angers, à 1 550€ en 3ème couronne) les primo accédants, en particulier, sont aujourd'hui plus attentifs aux qualités intrinsèques du bâti (performance énergétique par exemple).

Aussi, l'achat de terrain à bâtir constitue un facteur de choix renforçant le jeu concurrentiel. L'augmentation des coûts sur ALM pousse les ménages toujours un peu plus loin, au-delà des communes métropolitaines. Il s'agit là d'un enjeu majeur pour le dynamisme du territoire et pour limiter les déplacements domicile/travail.

Cette présentation de la dynamique du marché local ne saurait être complète sans rappeler l'évolution du taux de chômage et la poursuite du desserrement des ménages, ou encore sans évoquer la montée en compétences et l'innovation, développées par les acteurs de l'habitat et soutenues par les institutions et ce malgré un contexte économique morose

Un regard spécifique sur la promotion immobilière

Synthèse sur la période 2009 - 2015 (OLOMA)

L'offre dans sa globalité

- **Forte activité sur les années 2010 et 2011, avec respectivement 3060 et 3276 logements neufs produits sur ALM contre 1500 à 2000 sur les périodes 2006-09 et depuis 2012, une nette proportion de logements en collectif (76 % en 2011, avec les incitations fiscales ayant dopé le marché investisseur)**
- **Effondrement net de l'offre sur 2012-14 avec un niveau de stocks conséquent** (à peine 1500 logements neufs produits sur ALM, et moins de 1500 en 2014)
- **Une offre commerciale toujours en baisse mais qui se stabilise** (base 9 premiers mois 2015)
- **Une proportion de collectifs dans les mises en vente et ventes qui tend à diminuer** en valeur relative au profit de l'individuel groupé (plus d'une vente sur quatre depuis 2012)
- Entre 100 et 50 % en 2015 des ventes en bloc aux bailleurs sociaux
- **35% des ventes aux investisseurs et 65% aux occupants** : la hausse des ventes à occupants se maintient par rapport à 2012 (et augmente depuis 2012)
- **50% de ventes en diffus et 50% en secteurs aménagés**, ces derniers trimestres (avant 2012 le poids des ventes en diffus était de 60%
 - Parmi les ventes à occupants, en 2014, **35% des ventes en accession libre** (45% en 2013): **et 65% en accession aidée** (55% en 2013).

Pour le collectif

- **Une entrée progressive de logements en RT 2012** à partir de 2013 jusqu'à constituer la totalité des mises en vente en 2015
- **Un taux d'écoulement autour de 3%** depuis plusieurs trimestres correspondant à 30 mois théoriques.
- **Des prix de vente en collectif neuf stables depuis plus de 3 ans sur ALM** et atteignant 2 970 €/m² (habitable, hors stationnement) au second trimestre 2015.
- **Une majorité des ventes réalisée sur les gammes abordables** (< 3 000 €/m²) et un marché de haut standing limité à quelques opérations de centre-ville (> 3 600 €/m²)

- **Plus de 80% des ventes réalisés en collectif sur les 2 et 3 pièces**

Pour l'individuel groupé

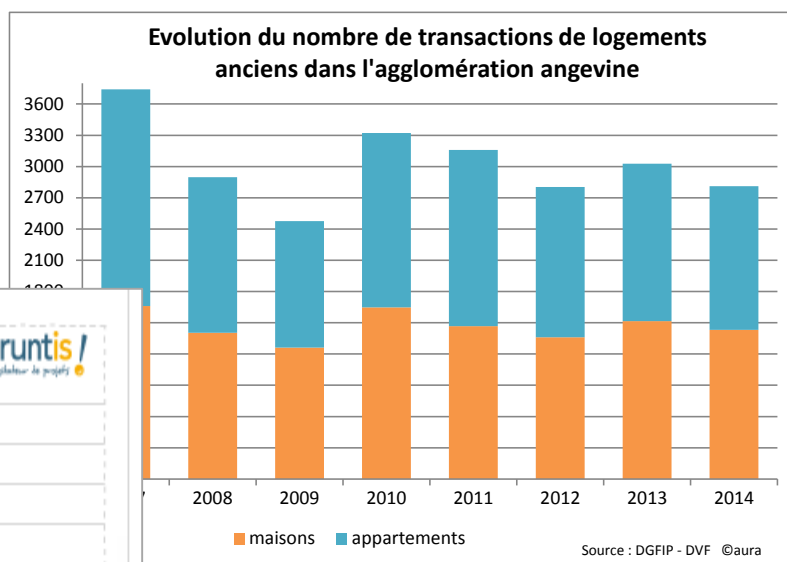
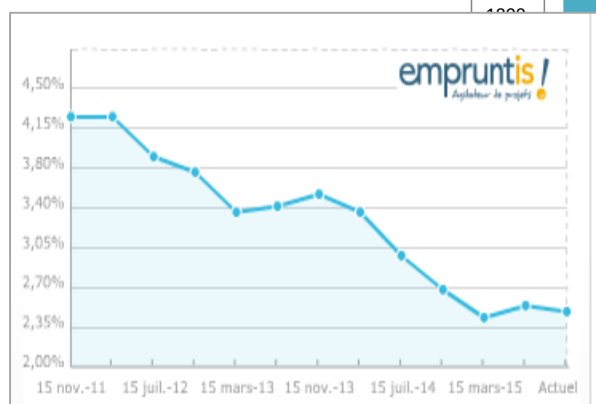
- **Une entrée progressive de logements en RT 2012** à partir de 2013 jusqu'à constituer la totalité des mises en vente en 2015
- **Prix des ventes d'un logement T4 en individuel groupé hors parking en libre autour de 200 000 € contre 175 000 € en accession aidée** (relativement stables depuis 2012)
- **Un taux d'écoulement qui varie fortement d'un trimestre à un autre** (équivalent à 10 mois théoriques d'écoulement jusqu'à 80 mois au 3^{ème} trimestre 2015 !)

Les grandes tendances récentes du marché immobilier - (source AURA)

Angers Loire Métropole : la reprise en 2013 ne s'est pas confirmée en 2014

Le nombre de logements ayant fait l'objet d'une mutation en 2014 (2 810), sur le territoire d'Angers Loire Métropole, retrouve le niveau de 2012 après être remonté à 3 000 en 2013.

La poursuite de la crise économique est facteur de la baisse du volume des transactions, avec la légère remontée des d'intérêt fin 2013 qui a pu freiner les immobiliers jusqu'au milieu de l'année. De même, d'éventuels vendeurs, non différents peut-être la mise sur le marché bien.



le principal
taux
projets
2014.
contraints,
de leur

Parallèlement, l'évolution du dispositif PTZ a également pu avoir quelques effets avec son recentrage, pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2012, sur le financement d'un logement neuf ou l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de la TVA

(seule exception pour la vente du parc social HLM à ses occupants).

Le marché est plus intense sur Angers qui concentre deux-tiers des transactions, alors que la ville ne compte que 62% du parc privé (RP Insee 2012).

Cela est notamment dû au poids des petits appartements (même si le nombre de transactions de T1/T2 a baissé en 2014) correspondent au marché des investisseurs et des jeunes primo-accédants : Angers compte 85% des appartements de l'agglomération et 91% des transactions d'appartements.

Le marché de la maison individuelle est élevé à Angers, qui totalise 41% des de maisons pour un tiers des maisons de l'agglomération. Ce marché est alimenté mutations professionnelles notamment.

Angers Loire Métropole : baisse des prix dans l'ancien depuis

Après l'effondrement des prix en 2009, suivi la crise de 2008, les prix des maisons appartements étaient repartis à la hausse dès Notamment en 2011 et 2012, les maisons retrouvaient un niveau de prix proche la crise, autour de 220 000€. Cependant en prix des maisons sont repartis nettement à (-2%) et semblent se stabiliser en 2014 (- Depuis 2011, le prix moyen des maisons anciennes a baissé de 0,8% par an.

Le prix et la surface des maisons progressent avec la taille des parcelles.

En 2014, on constate une baisse du prix de par rapport au prix moyen observé sur la 2010-2013, d'au moins 2%, sauf pour les sur des parcelles de 400 à 599 m² (prix

Cependant le prix de vente moyen se situe nettement au-dessus des capacités de la plupart des ménages de l'agglomération. Pour un ménage disposant de 3 000€ par mois (2,5 SMIC) et consacrant 30% de ses revenus à un remboursement d'emprunt, le montant d'achat ne devrait pas dépasser 163 000€ (taux de 3% sur 20 ans).

Caractéristiques comparées des maisons échangées selon la taille de la parcelle

	2014		2010-2013	
	prix moyen €/m ²	surface moyenne (m ²)	prix moyen €/m ²	surface moyenne (m ²)
< 200m ²	190 479	91,4	198 715	91,1
200-399m ²	193 065	96,4	200 140	96,5
400-599m ²	211 995	104,8	212 552	105,8
600-999m ²	234 097	116,6	238 513	114,6
1000-1999m ²	248 608	116,7	253 926	121,6

© aura - source : DGFIP - DVF.

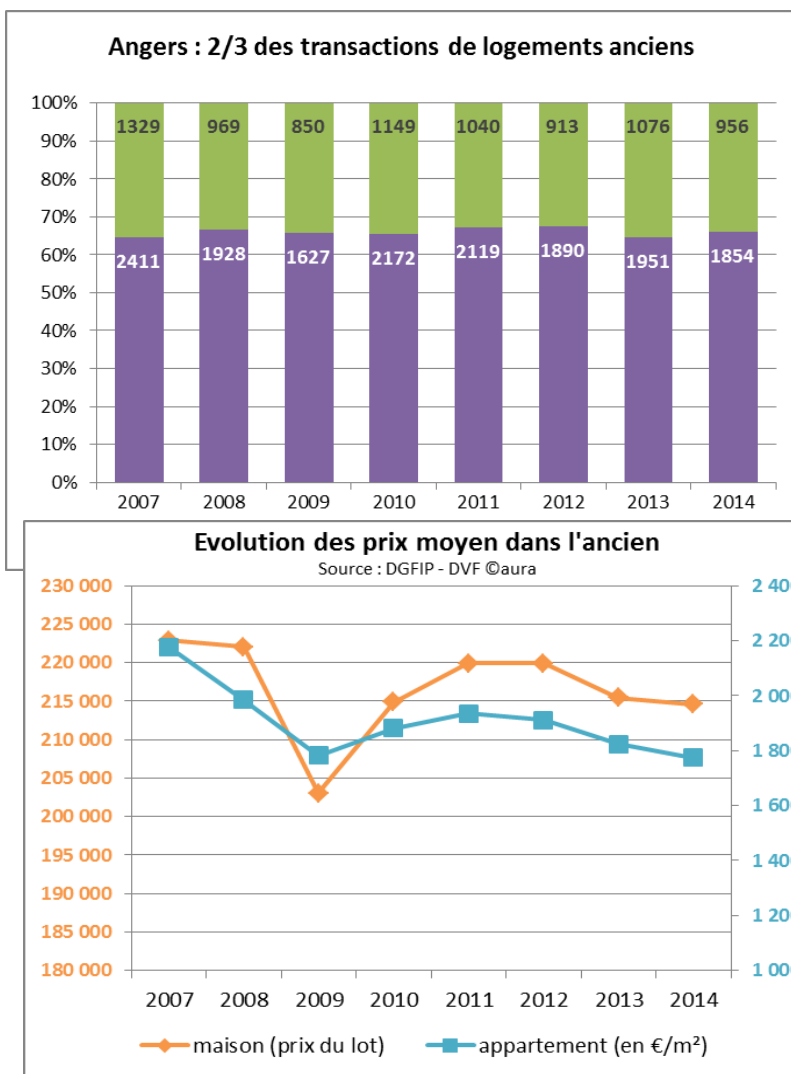
Le prix moyen au m² des appartements est depuis 2009 en deçà du prix moyen observé avant la crise même s'il s'était redressé en 2011. Depuis 2011, le prix moyen au m² des appartements a chuté de 2,8% par an.

En 2014, le prix moyen d'un appartement sur le marché de l'occasion s'établit à près de 108 000€, en baisse de 2,7% sur un an. Les baisses les plus importantes concernent les grands appartements (-9,7% pour les T5+ et -8% pour un T4 en 2014 au regard du prix moyen sur la période 2010-2013) et les petits (-8,3% pour les T1).

Caractéristiques comparées des appartements échangés selon le nombre de pièces

	2014			2010-2013		
	Prix moyen (€)	prix moyen €/m ²	surface moyenne (m ²)	Prix moyen (€)	prix moyen €/m ²	surface moyenne (m ²)
T1	52 654	1 889	27,9	57 401	2 131	26,9
T2	88 291	1 848	47,8	91 830	1 964	46,8
T3	126 620	1 849	68,5	129 565	1 913	67,7
T4	143 171	1 703	84,1	155 566	1 847	84,2
T5+	184 489	1 723	107,1	204 292	1 885	108,4

© aura - source : DGFIP - DVF.



continue 2011

qui a et 2010.

d'avant 2013, les la baisse 0.4%).

vente, période maisons stable).

encore

Le prix moyen au m² d'un appartement ancien se situe nettement en deçà des prix du neuf (autour de 3 000€/m² - cf. partie suivante IV).

Stabilité des loyers dans le parc privé

En 2012, le parc locatif privé de l'aire urbaine d'Angers compte près de 45 000 logements, en hausse de 2 700 unités en 5 ans. Les résidences principales en locatif privé représentent 25% des résidences principales de l'aire urbaine.

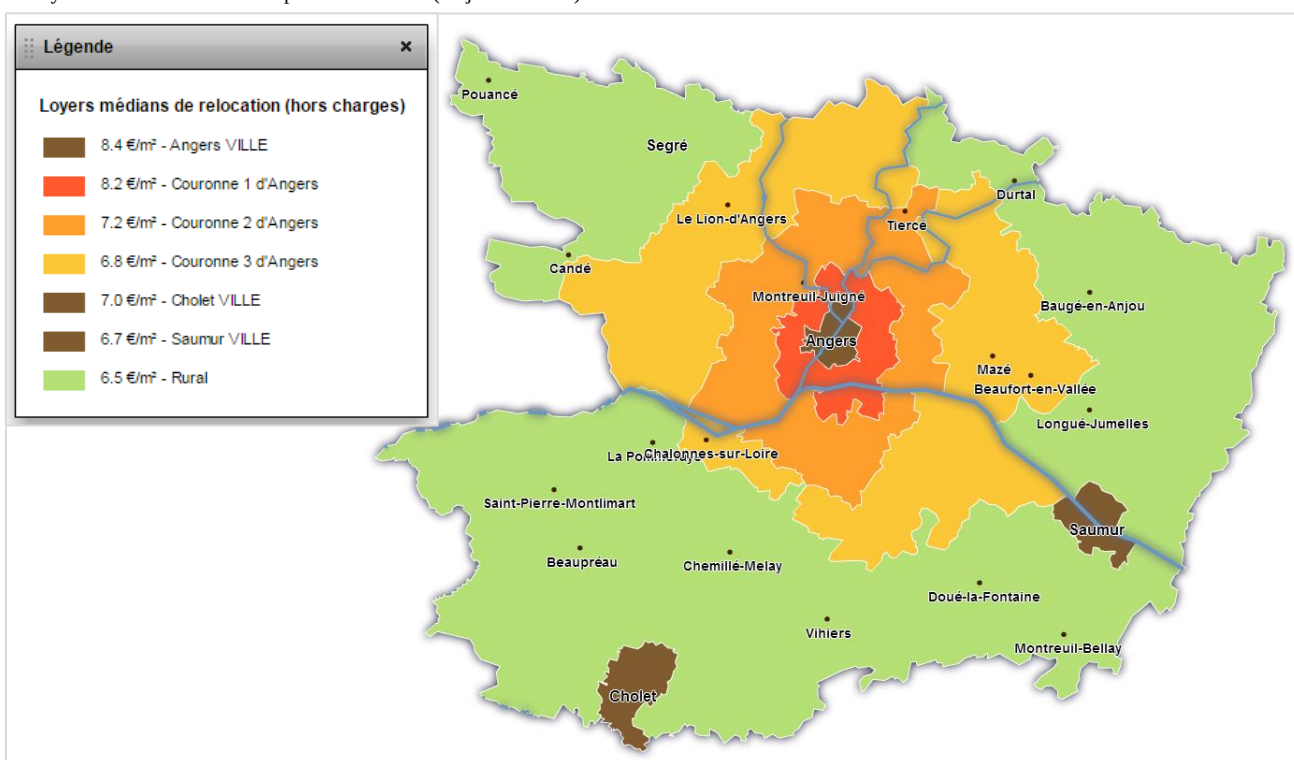
Les données ADIL/FNAIM, au 1^{er} janvier 2015, fournissent une indication sur le montant médian¹ des loyers des logements, qui ont changé de locataires au cours de l'année ou des nouvelles locations, selon le positionnement des communes autour d'Angers, le type de logement et sa taille.

Pour les maisons (11 800 maisons en locatif privé dans l'aire urbaine en 2012, dont 1 975 sur Angers), le loyer médian d'une maison de 4 pièces varie de :

- 750€ (8,7€/m²) en 1^{re} couronne d'Angers
- à 700€ (7,7€/m²) en 2^e couronne
- et 630€ (7,1€/m²) en 3^e couronne

Le nombre de relocation de maisons sur la ville centre est insuffisant et les biens sont trop disparates pour donner un loyer moyen selon le nombre de pièces.

Loyers médians de relocation pour les maisons (1^{er} janvier 2015)



© aura -
source :
Carte
issue du
site de
l'ADIL de
Maine et
Loire

(<http://adil49.articque.com/index.php/export/preview/id/20/access/public>)

Les appartements en locatif privé sont essentiellement localisés sur Angers : 83% des appartements en locatif de l'aire urbaine et 90% des logements en locatif d'Angers.

A Angers, le loyer médian de relocation varie de 12,4€/m² pour les petits logements (T1) à 9,8€/m² pour un T2, 8,6€/m² pour un T3, 7,8€/m² pour un T4 et 7,7€/m² pour un appartement d'au moins 5 pièces.

Selon l'observatoire des loyers ADIL/FNAIM, la conjoncture du marché locatif privé est redevenue plus favorable aux locataires (ajustement des loyers sur les petites surfaces) et aux bailleurs (dispositif de défiscalisation Pinel, taux d'intérêts bas). Cependant, 22% des locataires du parc privé d'Angers Loire Métropole et plus de 30% des locataires du parc privé des 3 EPCI du SCoT du Pays Loire Angers disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds d'accès au parc locatif social (source Filocom 2011) et pourraient prétendre à un logement financé en PLAI (montant plafond du loyer entre 4,56€/m² et 4,92€/m²).

Globalement plus de 50% des ménages des quatre EPCI du SCoT ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS et pourraient donc prétendre à un logement social compte tenu de leurs revenus (loyer moyen dans le parc locatif social 5,24€/m²).

¹ Loyer médian : montant du loyer qui sépare le nombre de logements étudiés en deux groupes contenant le même nombre de logements.

Selon la source Clameur² qui analyse les baux signés dans l'année, la reprise d'activité du marché locatif privé se confirme en 2015. La mobilité résidentielle des locataires³ s'établit à 30,9% au niveau national, au-dessus de sa moyenne sur la longue période 1998-2015 (28,3%). Le loyer de marché s'établit à 12,5€/m² en baisse de 1,1%.

A Angers, le loyer de marché s'élève à 10€/m² en août 2015 stable depuis le début de l'année (+0,1%). Sur le reste de l'agglomération angevine, le loyer de marché se situe autour de 8,6€/m². Dans les communautés de communes du SCoT du Pays Loire Angers, le loyer de marché varie de 6,3€/m² dans le Loir à 8,3€ en Vallée Loire Authion et 8,8€ en Loire Aubance.

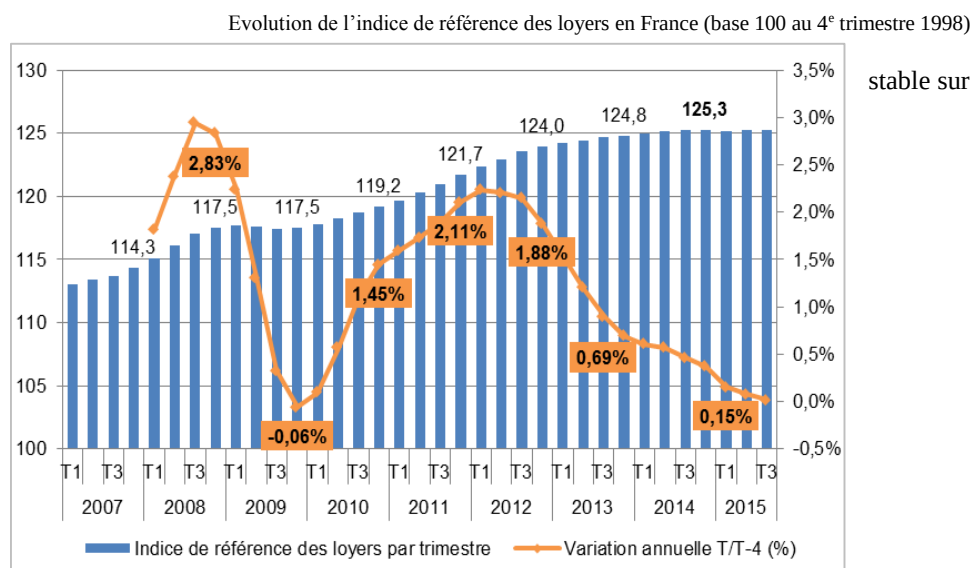
La disponibilité de l'offre, avec la mise en service de nouvelles opérations depuis 2/3 ans, accompagnée d'un fléchissement des loyers favorise la fluidité du marché et la mobilité résidentielle, qui a progressé à 36,7% pour Angers (contre 34,4% en 2014) et 35,6% pour le reste de l'agglomération.

Loyer moyen de relocation et caractéristiques du marché (Août 2015)

	Loyer moyen (€/m ²)	Surface habitable moyenne	Durée d'occupation moyenne (mois)	Taux de mobilité résidentielle (%)
Angers	10,0	47,8	8,2	36,7
CA Angers Loire Métropole hors Angers	8,6	66,3	8,4	35,6
France entière	12,5	-	-	29,5

© aura - source : CLAMEUR

L'indice de référence des loyers est an depuis le 3^e trimestre 2014.



stable sur

Aides au logement dans le parc privé concentrées sur Angers

Au 31 décembre 2014, un peu plus de **24 000 locataires du parc locatif privé sont bénéficiaires d'une aide au logement versée par la Caf de Maine-et-Loire**. Les allocataires du parc locatif privé percevant une allocation logement représentent plus de la moitié des ménages habitant dans un logement locatif privé (54%). L'ensemble des allocataires logement représente 29% des ménages⁴.

locatif

Les allocataires du parc locatif privé représentent 47% des allocataires percevant une aide au logement mais seulement 35% des personnes couvertes. En effet, les bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc locatif privé sont essentiellement des personnes seules (81%). De plus, ils sont majoritairement jeunes (63% de moins de 25 ans), étudiants (51%) et **résident à Angers (77%,)**. La taille moyenne des ménages allocataires du parc privé percevant une aide au logement augment au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre.

² Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

³ Proportion de locataires ayant changé de logement au cours de l'année

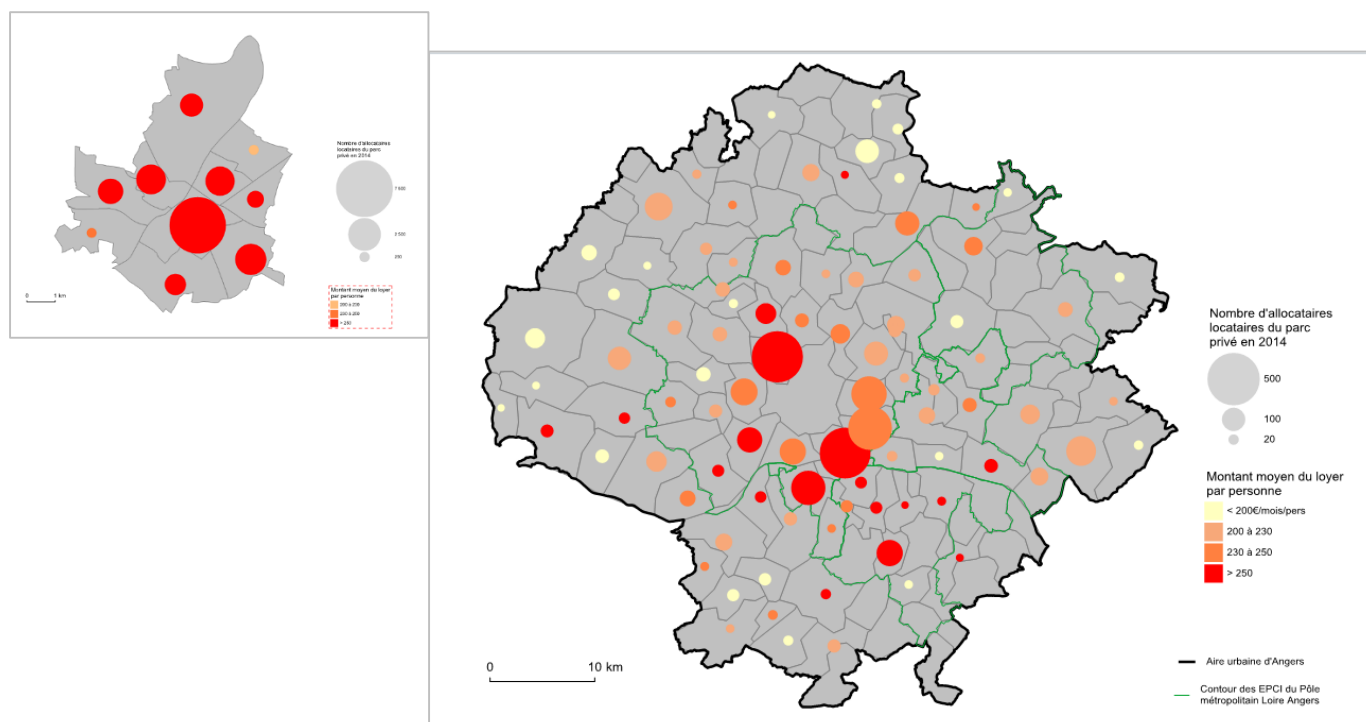
⁴ Résidences principales en locatif privé au dernier recensement, soit un décalage de 3 ans entre la donnée Caf et celle de l'Insee

Le loyer moyen mensuel dans le parc locatif privé⁵ s'élève à 266€ par mois et par personne en 2014 dans l'aire urbaine d'Angers. Il est plus élevé de 7% dans la ville centre et au contraire moins élevé de -4% dans le pôle urbain hors Angers et de -19% en couronne. Des écarts significatifs sont observés entre les loyers des communes situées le long de la Loire et en rive Sud et celles du reste de l'aire urbaine.

Loyer moyen des bénéficiaires d'une aide au logement dans le parc locatif privé au 31/12/2014

© aura - source : Caf de Maine et Loire.

Communes comptant au moins 11 allocataires



	Nb allocataires logement (locatif privé)	Nb moyen personne / ménage	Loyer moyen (€/mois/pers)
Angers	18 745	1,18	285€
Pôle urbain hors Angers	2 144	1,57	255€
Couronne	3 357	2,20	215€
Aire urbaine d'Angers	24 246	1,36	266€
CA Angers Loire Métropole	21 692	1,26	277€
CC Vallée Loire Authion	259	1,97	220€
CC Loire Aubance	292	1,99	251€
CC du Loir	203	2,46	207€
Pôle métropolitain Loire Angers	22 243	1,28	274€

© aura - source : Caf de Maine et Loire.

Synthèse

En 2012, la population de l'aire urbaine d'Angers s'élève à près de **404 000 habitants (149 017 à Angers, 37%)**, progressant d'environ 11 000 personnes au cours des cinq dernières années, essentiellement sur la couronne périurbaine angevine. L'accroissement démographique ne s'appuie que sur l'excédent naturel, les mouvements de départs et d'arrivée s'annulent (solde migratoire).

⁵ En l'absence d'information sur la taille et la surface des logements des allocataires percevant une aide au logement, le montant du loyer moyen est rapporté au nombre de personnes composant le ménage allocataire, ce qui permet les comparaisons entre territoires.

Avec l'évolution des modes de vie et une plus grande décohabitation des jeunes, la taille moyenne des ménages se réduit régulièrement (2,21 personnes par ménage en 2012)

Plus de deux tiers des résidences principales de l'aire urbaine sont occupées, en 2014, par des ménages sans personne à charge. Cependant, une inflexion s'est opérée entre 2010 et 2014, avec une nette progression du nombre de ménages avec au moins une personne à charge (+2 485 contre +655 entre 2006 et 2010).

Le revenu des habitants de l'aire urbaine atteint **1 641€/mois par unité de consommation en 2012** et tend à se rapprocher du revenu des habitants de France métropolitaine (1 649€), en augmentation de 3,7%/an sur un an contre 3% au niveau national.

L'aire urbaine compte **193 730 logements en 2012** dont 83 500 à Angers (43%). Le parc de logements d'Angers se distingue de celui du reste de l'aire urbaine, avec des parts plus importantes de logements en collectifs, de petits logements et de locataires.

L'aire urbaine d'Angers compte près de **38 500 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2014** (21% des résidences principales), dont un peu plus de 1 000 ont été loués pour la première fois en 2013. Au 1^{er} janvier 2014, le nombre de logements vacants progresse légèrement mais la vacance reste contenue (3,1% dont 1,5% supérieure à 3 mois) et la mobilité descend à 15,2%. **Le loyer moyen dans le parc locatif social est de 5,24€/m² en 2014.**

En 2014, le parc Hlm de l'agglomération angevine est principalement occupé par des ménages isolés et des familles, notamment monoparentales. Les emménagés récents ont des situations plus fragiles que ceux y résident depuis plusieurs années.

Près de 5 900 ménages se sont vus attribuer un logement locatif social (+62 sur un an), dans un délai moyen variable, selon que le ménage était déjà locataire du parc social (14 mois) ou non (8 mois). Le délai d'obtention est plus court pour les jeunes ménages disposant de revenus plus modestes et ne résidant pas dans le parc social (fonction d'autonomisation du logement locatif social).

En 2014, la réponse quantitative à la demande d'un logement social semble satisfaisante dans l'aire urbaine d'Angers avec une attribution pour un peu plus de deux demandes.

Au 1^{er} janvier 2015, près de 13 300 ménages ont déposé une demande pour un logement social dans l'aire urbaine d'Angers (+167 sur un an). Leur profil se différencie en fonction de leur statut d'occupation (locataires Hlm et autres) et de l'ancienneté de leur demande. Ainsi, les demandes récentes émanent en plus forte proportion de jeunes à la recherche de leur premier logement tandis que les demandeurs déjà logés dans le parc Hlm sont notamment des grandes familles. **70% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond d'accès au parc locatif social.**

Le marché locatif privé de la maison individuelle se situe essentiellement hors Angers avec des loyers qui progressent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville centre passant de 8,4€/m² à Angers à 6,8€/m² en 3^e couronne. Inversement le marché locatif des appartements concerne essentiellement Angers, avec des loyers médians qui vont de **12,4€/m² pour un T1 à 7,7€/m² pour un appartement d'au moins 5 pièces.**

Plus de 24 000 allocataires logés dans le parc locatif privé perçoivent une allocation logement, ce sont essentiellement des ménages allocataires composés d'une personne seule, de moins de 25 ans, des étudiants, qui résident à Angers.

Le volume de transactions sur le marché immobilier de l'ancien à Angers Loire Métropole recule en 2014. **Le prix moyen par m² des appartements enregistre un nouveau recul (-2,7%), tandis que le prix moyen des maisons est stable.**

De même, **le nombre de logements neufs vendus baisse à nouveau en 2014**, plus rapidement qu'à l'échelle régionale. **Cependant le 1^{er} semestre 2015 montre des perspectives encourageantes avec un volume de ventes similaire à celui de l'année 2014**, du fait de la substitution du dispositif de défiscalisation Duflot par le dispositif Pinel depuis le 1^{er} septembre 2014. Le stock de logements disponibles en fin de 2^e trimestre 2015 est de 576, soit un délai d'écoulement fortement réduit à 12 mois (le délai de réalisation d'une opération est de 18 mois).

Depuis 2012, la production de logements s'est fortement ralentie dans l'aire urbaine d'Angers, le nombre de logements neufs commencés atteint tout juste 2 000 par an en moyenne entre 2012 et 2014 contre plus de 3 100 entre 2007 et 2011. Ce rythme récent de production est proche de celui observé au cours de la période longue 1990-2009, soit 2 130 logements commencés par an. **La production est principalement localisée dans l'agglomération angevine** (72,5% contre 70,3% entre 1990 et 2009). Les estimations pour le 1^{er} semestre 2015 montrent un nouveau ralentissement de la production.

Avec la limitation de l'accès au Prêt à taux zéro, **le nombre de logements financés en accession sociale s'est fortement réduit depuis 2012** et atteint son plus bas niveau en 2014, avec tout juste 300 PTZ accordés.

Parallèlement, **le marché du terrain à bâtir dans l'aire urbaine d'Angers s'est fortement réduit en 2014** avec moins de 400 ventes. Au 1^{er} janvier 2015, près de 2 100 lots sont disponibles dans l'aire urbaine d'Angers, soit un taux d'écoulement d'un peu plus de 5 ans au rythme actuel des ventes.

Dans un contexte économique qui est resté fragile et malgré des taux d'intérêts au plus bas depuis quatre ans, le bilan de l'année 2015 comportera peu d'inflexions, si ce n'est une reprise de la production dans le pôle urbain en fin d'année, portée par l'investissement locatif.

ANNEXE 6 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	taux sub ANRU	Sub ANRU €	Taux sub CDC	Sub CDC	autres financeurs	date démarrage opération	Durée opération en mois
Etudes stratégiques et de définition du projet de renouvellement urbain en lien avec les orientations du contrat de ville											
AMO programmation de logements et équilibre peuplements	EPCI	ALM	50 000		50%	25 000	0%	0	0	tri 3-2015	16
cadre référentiel Eco quartiers réhabilités	EPCI	ALM	40 000	objet mandat d'études SPL Anjou	50%	20 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
Etude stratégique réussite éducative	049001	Ville	60 000		50%	30 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
<i>sous total</i>			150 000			75 000		0	0		

Etudes et expertises permettant de préciser le programme urbain											
Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	taux sub ANRU	Sub ANRU €	Taux sub CDC	Sub CDC	autres financeurs	date démarrage opération	Durée opération en mois
étude urbaine Centralité Europe	EPCI	ALM	60 000	Objet mandat d'études SPL Anjou	50%	30 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
évaluation des impacts des aménagement sur la santé	EPCI	Ville	50 000	convention ARS	0%	0	0%	0	50 000	tri 4-2015	13
études déplacements, stationnement, interfaces Tram	EPCI	ALM	20 000	objet mandat d'études SPL Anjou	50%	10 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
AMO définition projet Petit Verger	049001	SOCLOVA	50 000		50%	25 000	0%	0	0	tri 3-2015	16
études de définition projet Kalouguine	049001	I Podeliha	190 000	cession à effet rétroactif janv. 2016	50%	95 000	0%	0	0	tri 3-2015	16
Etude programmation équipement sportif Monplaisir	049001	Ville	40 000		50%	20 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
Groupe scolaire Sud Monplaisir : études programmation	049001	ALM	20 000		50%	10 000	0%	0	0	tri 3-2015	16
Réseau de chaleur Schéma directeur et mode opératoire	EPCI	ALM	69 881	financement ADEME - CDC	0%	0	10%	6 988	48 917	tri 4-2015	14
requalification centres commerciaux Europe et Beaussier	EPCI	Ville	63 550*	convention co financement EPARECA - CDC - Ville	0%	0	33%	25 420	25 420	tri 2-2015	8
DUP Monplaisir centres commerciaux Beaussier et Europe dossier enquête	EPCI	ALM	77 000	objet mandat d'études SPL Anjou	0%	0	50%	38 500	38 500	tri 1-2016	12
étude de développement de l'immobilier d'entreprises	EPCI	ALM	70 000		0%	0	40%	28 000	0	tri 1-2016	12
<i>sous total</i>			646 881			190 000		98 908	162 837		

participation , concertation et co construction du projet

Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	taux sub ANRU	Sub ANRU €	Taux sub CDC	Sub CDC	autres financeurs	date démarrage opération	Durée opération en mois
dispositif global de construction de la Concertation des habitants	EPCI	Ville	60 000		50%	30 000	0%	0	0	tri 3-2015	16
Maison Projet Monplaisir participation et construction du projet	049001	Ville	50 000	assiette plafonnée	50%	25 000	0%	0	0	tri 2-2015	20
Monplaisir Maison Projet histoire et mémoire	049001	Ville	50 000	assiette plafonnée	50%	25 000	0%	0	0	tri 2-2015	20
Maison Projet Belle - Beille participation et construction du projet	049005	Ville	50 000	assiette plafonnée	50%	25 000	0%	0	0	tri 4-2015	16
Belle - Beille Maison Projet histoire et mémoire	049005	Ville	50 000	assiette plafonnée	50%	25 000	0%	0	0	tri 4-2015	16
Développement et articulations entre Belle Beille et sites Nid de Pie - ZFUTE - Patton / Campus Technopole Flemming	EPCI	ALM	120 000		0%	0	40%	48 000		tri 1-2016	12
<i>sous total</i>			380 000			130 000		48 000	0		

conduite de projets, coordination et suivi des opérations

Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	taux sub ANRU	Sub ANRU €	Taux sub CDC	Sub CDC	autres	date démarrage opération	Durée opération en mois
directeur de projet 2015	EPCI	Ville	67 083	assiette plafonnée ramenée à 7/12emes	50%	33 542	0%	0	0	tri 2-2015	7
chef projet Belle-Beille 2015	EPCI	Ville	44 100	assiette plafonnée ramenée à 7/12emes	50%	22 050	0%	0	0	tri 2-2015	7
chef projet Monplaisir 2015	EPCI	Ville	44 100	assiette plafonnée ramenée à 7/12emes	50%	22 050	0%	0	0	tri 2-2015	7
directeur de projet 2016	EPCI	ALM	47 917	assiette plafonnée	50%	23 958	0%	0	0	déc-15	5
chef projet Belle-Beille 2016	EPCI	ALM	31 500	assiette plafonnée	50%	15 750	0%	0	0	déc-15	5
chef projet Monplaisir 2016	EPCI	ALM	31 500	assiette plafonnée	50%	15 750	0%	0	0	déc-15	5
référentiel évaluation du contrat de ville et des effets du NPRU	EPCI	ALM	60 000		50%	30 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
mission OPC Urbain phase de préfiguration	EPCI	Ville	30 000		50%	15 000	0%	0	0	tri 1-2016	12
<i>sous total</i>			356 200			178 100	0	0	0		
Total des crédits mobilisés au titre du protocole de préfiguration			1 533 081			573 100	0	146 908	162 837		

Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	taux sub ANRU	Sub ANRU €	Taux sub CDC	Sub CDC	autres financeurs	date démarrage opération	Durée opération en mois
démolition res. n°20 ND du Lac	049005	ALH		pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration						tri3 - 2015	30
démolition res. n°40 ND du Lac	049005	ALH		pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration						tri3 - 2015	30
démolition res. Dauversière	049005	ALH		Immeuble vacant - pré bilan en cours d'élaboration						tri3 - 2015	12
démolition rés.G. Baron n°1 à 6	049001	I Podeliha		pré bilan et plan de relogement en cours d'élaboration						tri3 - 2015	36
requalification res.n°12, 14 à 60 ND du Lac	049005	ALH	5 190 000							tri3 - 2015	36
conception construction Maison du Projet Belle Beille	049005	Ville Angers	260 000	résiliation bail, conception, travaux et aménagements						tri3 - 2015	12

ANNEXE 7 - Planning de réalisation des actions du programme de travail.

Protocole Préfiguration v18/01/2016	QPV ou EPCI rattaché	M O		< août 2015	sept.-15	oct.-15	nov.-15	dec 2015	janv.-16	fev 2016	mars-16	avr.-16	mai-16	juin-16	juil.-16	août 16	sept.-16	oct.-16	nov.-16
Etudes stratégiques de renouvellement urbain en lien avec le projet de territoire Agglomération, la programmation urbaine et le Contrat de Ville																			
AMO programmation de logements et équilibre peuplements	ALM	ALM	protocole		notif° presta		ateliers stratégies	CIL						charte interco ; équilibre territorial, charte relogs				cil	
évaluation dispositif AMIRU	ALM	AURA	hors financement protocole					notif° presta			restitut°								
évolutions Plan Guide Mayenne Capucins	ALM	ALM - SPL	hors financement protocole									partages							
cadre référentiel Eco quartiers réhabilités	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	protocole									notif° presta							
Etude stratégique réussite éducative	Monplaisir	Ville	protocole																
Etudes et expertises permettant de préciser le programme urbain																			
étude urbaine Centralité Europe	Monplaisir	ALM mandat SPL	protocole					consult°			notif° presta								
désignation maîtrise œuvre urbaine , paysages et infrastructures	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	hors financement protocole							consult°	notif° presta								
évaluation impacts aménagement/santé	Monplaisir	Ville	convention ARS					notif° presta			cadrage méthodo				éval°		restitut°		
études déplacements, stationnement, interfaces Tram	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	protocole																
études techniques géomètre, état foncier	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	hors financement protocole																
AMO définition projet Petit Verger	Monplaisir	Soclova	protocole	consult°	notif° presta														
études de définition projet Kalouguine	Monplaisir	I Podeliha	protocole																
Etude programmation Maison des Familles	Belle-Beille	Ville	hors financement protocole			notif° presta		choix scénarii				restitut°							
Etude programmation pôle sportif Millot	Belle-Beille	Ville	hors financement protocole							consult°	notif° presta								
Etude programmation équipement sportif	Monplaisir	Ville	protocole										consult°						
Groupe scolaire Sud : études programmation	Monplaisir	Ville	protocole	notif° presta										restitut°					
Groupe scolaire Sud Monplaisir : études conception	Monplaisir	ALM	hors financement protocole														consult°		notif°
Réseau de chaleur Schéma directeur et mode opératoire	Monplaisir Belle-Beille	Ville	protocole convention ADEME -				consult°	notif° presta						restitut°					
requalification centres commerciaux Europe et Beaussier	Monplaisir Belle-Beille	Ville	protocole convention EPARECA - CDC - Ville	notif° presta				restitut°											
DUP centres commerciaux Beaussier et Europe dossier	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	protocole																
études d'impact dont annexes	Monplaisir Belle-Beille	ALM mandat SPL	hors financement protocole																
étude développement immobilier d'entreprises	Monplaisir Belle-Beille	ALM	protocole							consult°									

Protocole Préfiguration v°18/01/2016	QPV ou EPCI rattaché	M O		< août 2015	sept.-15	oct.-15	nov.-15	dec 2015	janv.-16	fév 2016	mars-16	avr.-16	mai-16	juin-16	juil.-16	août 16	sept.-16	oct.-16	nov.-16
participation , concertation et co construction du projet																			
dispositif Concertation des habitants	Monplaisir Belle-Beille	Ville	protocole			consult°		infructx		consult°									
Maison Projet participation construction du projet	Monplaisir	Ville	protocole	notif° presta															
Maison Projet histoire et mémoire	Monplaisir	Ville	protocole	notif° presta															
Maison Projet participation - construction du projet	Belle-Beille	Ville	protocole									notif° presta							
Maison Projet histoire et mémoire	Belle-Beille	Ville	protocole									notif° presta							
articulations Belle Beille / Nid de Pie - ZFUTE - Patton / Campus Technopole	Belle-Beille	ALM	protocole								consult°								
conduite de projets, coordination et suivi des opérations																			
référentiel évaluation CV et effets NPRU	Monplaisir Belle-Beille	ALM	protocole				notif° presta					outils		restitution					
mission OPC Urbain phase de préfiguration	Monplaisir Belle-Beille	Ville	protocole							consult°									
Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage																			
démolition res. n°20 ND du Lac -pré bilan et plan de relogement	Belle-Beille	ALH	protocole																
démolition res. n°40 ND du Lac pré bilan et plan de relogement	Belle-Beille	ALH	protocole																
démolition res. Dauversière	Belle-Beille	ALH	protocole																
démolition rés.G. Baron n°1 à n°6 pré bilan et plan de relogement	Monplaisir	Podeliha	protocole																
requalification res.n°12 ND du Lac	Belle-Beille	ALH	protocole																
requalification res.n°14 à 60 ND du Lac	Belle-Beille	ALH	protocole																
conception construction Maison du Projet Belle Beille	Belle-Beille	Ville Angers	protocole	notif° presta		travaux			livraison										

ANNEXE 8

Tableau des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

Protocole de Préfiguration ANGERS	rattachement QPV ou EPCI	Maître d'ouvrage	montant HT prévisionnel d'opération	commentaire	Taux sub CDC	Sub CDC	autres financeurs	date démarrage opération	Durée opération en mois
Etudes et expertises permettant de préciser le programme urbain									
Réseau de chaleur schéma directeur et mode opératoire	EPCI	Ville	69 881	financement ADEME - CDC	10%	6 988	48 917	tri 4-2015	14
requalification centres commerciaux Europe et Beaussier	EPCI	Ville	63 550*	convention de co financement - EPARECA - CDC - Ville	33%	25 420	25 420	tri 2-2015	8
DUP Monplaisir centres commerciaux Beaussier et Europe dossier enquête	EPCI	ALM	77 000	objet mandat d'études SPL Anjou	50%	38 500	38 500	tri 1-2016	12
étude de développement de l'immobilier d'entreprises	EPCI	ALM	70 000		40%	28 000	0	tri 1-2016	12
Développement et articulations entre Belle Beille et sites Nid de Pie - ZFUTE - Patton / Campus Technopole Flemming	EPCI	ALM	120 000		40%	48 000		tri 1-2016	12
sous total			336 881			146 908	112 837		

ANNEXE 9 - Savary - Giran

Contexte et objectifs d'un renouvellement urbain hors contractualisation

Pour mémoire, ce site a été candidat au titre des Opérations d'Intérêt Régional du Pays de Loire.

La programmation du CPER n'a pas permis de retenir ce site malgré son éligibilité, tant par la nature des interventions proposées que par les indicateurs sociodémographiques de ses habitants.

Le quartier, les interventions projetées par le porteur de projet et les bailleurs partenaires sont présentés ici afin de permettre de mesurer l'ambition de la recomposition urbaine portée par l'Agglomération et la Ville d'Angers.

Le contexte du site

Situé en rive du centre-ville d'Angers, le quartier est délimité par la maison d'arrêt St Michel, par le jardin des Plantes, la ZAC Terrien-Cocherel et revêt un intérêt majeur alors qu'il constitue à ce jour une poche de précarité et de dysfonctionnements urbains conséquents.

Savary fait partie d'un quartier St Serge/Ney/Chalouère fort de 12 140 habitants, 6 545 ménages, soit 8.2% de la population angevine. Le quartier est l'un des rares à voir augmenter sa population, 1 295 habitants entre 1999 et 2009, soit une augmentation de 1.2 % / an.

Le **quartier est vieillissant...** la croissance des personnes de plus de 75 ans y est plus rapide que celle des autres catégories. On y relève une présence importante de personnes isolées attachées à la proximité du centre-ville, à l'offre importante de logements T1/T2.

Malgré un niveau de revenus des habitants du quartier, dans sa globalité, supérieur à la moyenne de l'agglomération, l'un des taux d'emplois les plus élevés, une certaine mixité de sa population, cet îlot se caractérise par de faibles revenus par rapport à la moyenne, une proportion importante (20%) de foyers fiscaux y vivant en dessous du seuil de pauvreté. Ces ensembles d'habitations constituent une **poche de pauvreté localisée au niveau des îlots Savary et Giran**, la moitié des habitants déclarant moins de 1 198 euros par mois par unité de consommation.

A noter aussi l'importance des **enfants et adolescents** qui y représentent 48% des habitants, ainsi que la présence de personnes seules, représentant 40% des ménages locataires.

Le parc de logements du périmètre Savary – Giran, composé exclusivement de logements collectifs est réparti entre le bailleur ALH (306 logements), le bailleur Immobilière Podeliha (90 logements) et 200 logements répartis sur 2 copropriétés privées fragiles entourant les immeubles de logements sociaux

Le parc ALH est composé de 2 bâtiments collectifs de 3 entrées chacun, avec ascenseur, mis en service en 1967. La vacance y est nulle, les logements de loyer très bas pour des superficies importantes (463 € pour un T5 de 90m²). Sur les 170 logements, 113 sont des T4 et +, loués à des familles nombreuses pour près des deux tiers.

Le parc Immobilière Podeliha est composé d'un bâtiment collectif de 4 entrées, avec ascenseur pour 90 logements construits en 1968. 12 logements étaient vacants en avril 2014. Les logements ont un niveau de loyer très bas, des superficies importantes (445 € pour un T5 de 93 m²). 54 sont des T4 et +, destinés aux grandes familles. Malgré l'importance des familles nombreuses, là aussi 50% des ménages sont des personnes seules. Pourtant sur les 179 occupants, 32 % sont des enfants de moins de 16 ans.

L'îlot Giran est composé d'un bâtiment R+4/+5 de 136 logements propriété ALH, aujourd'hui adressé face à la prison. La vacance y est nulle. Les loyers sont très bas pour des superficies importantes (T6 94 m² : 430 €). La moitié des logements sont de type T4, 50% des ménages sont constitués de personnes seules.

Les dysfonctionnements urbains du site relèvent tout d'abord de son enclavement : les copropriétés privées encerclant l'îlot Savary, les liaisons piétonnes avec le domaine public sont anxiogènes générant un sentiment d'insécurité, la maison d'arrêt et son mur d'enceinte, doublé par une barre de logements sociaux Giran complètent cette organisation urbaine.

Le diagnostic s'est fortement appuyé sur une analyse de prévention situationnelle afin que le projet de renouvellement urbain réponde au mieux aux préoccupations formulées par les habitants.

Le projet territorial de Savary-Giran

Ce quartier n'ayant pas bénéficié du CUCS, les interventions en faveur développement social partenarial ont été insuffisantes compte-tenu du diagnostic.

Le projet propose d'intensifier en phase I, et ce dès 2015, les **démarches de développement social** et partenarial en appui à la maison départementale des solidarités installée en cœur de quartier.

La réalisation d'un local de type Maison du Projet est en cours de finalisation. Cet équipement devrait faciliter la mobilisation des acteurs et des habitants dans la construction d'un projet de développement social et associatif, favoriser le vivre ensemble, la médiation et l'occupation positive de l'espace public, ainsi que les liens intergénérationnels.

Le porteur de projet a mobilisé les moyens humains et financiers nécessaires à l'intervention sur une année d'une association d'éducation populaire (DRACS) en lien avec les partenaires et habitants intervenant sur le quartier.

Le projet territorial s'appuiera sur un faisceau d'actions sociales en faveur du soutien à la fonction parentale des familles d'origine étrangère, d'une carte scolaire permettant de réduire les stratégies d'évitement, d'une meilleure mixité sociale par les attributions du parc social.

Des actions de soutien scolaire pour les enfants du quartier, de développement d'activités sportives et culturelles de proximité pour les jeunes de 12/18 ans sont engagées en soutien au projet de requalification.

Par ailleurs, les outils d'une **meilleure politique de peuplement** seront mobilisés afin d'enrayer les déséquilibres en termes de mixité sociale, la dégradation du climat social, une tendance à l'évitement du quartier pouvant conduire à une stigmatisation du parc social notamment.

Une intervention sur les logements sera nécessaire. Les bailleurs ALH et Immobilière Podeliha ont porté une réflexion relative à l'attribution et l'occupation des logements, dans l'objectif d'aboutir à une meilleure mixité sociale. Cette réflexion sera prolongée afin de mener une stratégie partagée et opérationnelle sur le peuplement et les relogements à engager, sur l'adaptation de certains logements aux spécificités de leurs locataires.

La phase préalable du projet est aujourd'hui engagée

Le projet propose une requalification des espaces composant le cœur d'îlot Savary ainsi qu'un aménagement des connexions avec le centre-ville et le jardin des Plantes. Ces aménagements auront pour premier objectif une amélioration du fonctionnement urbain par une redéfinition de la vocation des espaces, ceci afin de réduire les risques d'insécurité, de délinquance, d'occupation conflictuelle des espaces ouverts.

La stratégie d'aménagement développée sur les îlots Savary et Giran se veut progressive, constructive et participative. Les premières interventions visibles consistent en un travail de suppression de certaines grilles, de réalisation de jeux dédiés aux jeunes enfants en cœur d'îlot et d'espaces récréatifs hors site, en faveur des adolescents et jeunes adultes, Avenue Montaigne, de façon à favoriser la rencontre avec les habitants des autres résidences.

Un travail préalable de type géotechnique et juridique est envisagé afin de vérifier la faisabilité des interventions en cœur d'îlot. Un plan de récolement sera réalisé dans ce sens.

C'est sur ce diagnostic que s'élabore le projet : amélioration du cadre de vie en pied d'immeubles du cœur d'îlot, réhabilitation des halls d'entrée des bâtiments ALH notamment pour les rendre accessibles PMR, avec possibilité d'inverser leur adressage.

Une amélioration du stationnement est envisagée, ainsi qu'un traitement des portes de l'îlot Savary.

L'environnement de l'îlot bénéficiera d'une attention particulière afin d'accompagner la mutation du site. Les profils des bd St Michel et la rue Savary ont fait l'objet de réflexions dans le cadre d'un mandat d'études afin de vérifier la faisabilité d'un jardin linéaire assurant une certaine continuité entre le quartier et le centre-ville.

Réflexion à plus long terme pouvant nécessiter des démolitions

Afin d'ouvrir l'îlot sur l'extérieur et notamment vers le centre-ville, une démolition sur un axe Nord-Sud serait effectuée, concernant environ 40 logements sur les copropriétés privées Citya et Vétu. Cette percée créerait de nouvelles « devantures » sur deux îlots résidentiels ainsi créés, et ouvrirait le quartier sur la future ligne de tramway, rue Pierre Lise.

Une démolition de la partie centrale de l'immeuble Giran est étudiée, soit 14 logements impactés voire 136 dans le cas d'une démolition totale. Ces démolitions permettraient d'ouvrir le quartier sur la ville, sur le futur centre de création contemporaine, l'école Marie Talet, et le jardin des Plantes.