PROTOCOLE DE PREFIGURATION

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE REIMS

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016

Il est annexé au Contrat de ville 2015-2020 de Reims Métropole

PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE REIMS
CO-FINANCE PAR L'ANRU

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

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

Vu le Contrat de Ville 2015-2020 de Reims Métropole signé le 16 juillet 2015,

Vu l'avis du Comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016,

Vu le relevé de décisions de la réunion technique partenariale du 26 novembre 2015,

Vu la délibération n°CC-2015-141 du Conseil Communautaire de Reims Métropole du 23 novembre 2015,

Vu la délibération n°CM-2015-278 du Conseil Municipal de Reims du 16 novembre 2015,

Vu l'avis favorable de la Caisse des Dépôts,

Vu l'avis favorable de la Foncière Logement,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'OPH Reims habitat Champagne-Ardenne,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de la SA d'HLM Plurial Novilia,

Vu l'avis favorable du conseil de surveillance de la SA d'HLM Le Foyer Rémois,

SONT SIGNATAIRES *:*

- L'État, représenté par le Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par le Délégué territorial de la Marne et le Directeur général,
- La Communauté d'agglomération de Reims Métropole, désignée ci-après « le porteur de projet » ou « Reims Métropole », représentée par la Présidente,
- La Ville de Reims, commune comprenant les 4 quartiers inscrits à l'article 1 du présent protocole, désignée ci-après « la Ville », représentée par le Maire,
- La Caisse des Dépôts, direction générale Grand Est, désignée ci-après « CDC», représentée par le Directeur territorial Marne/Ardennes,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée ci-après « ANAH », représentée par le Délégué local de la Marne,
- La SA d'HLM Le Foyer Rémois, désignée ci-après « Le Foyer Rémois », représentée par le Président du Directoire,
- La SA d'HLM Plurial Novilia, désignée ci-après « Plurial Novilia », représentée par le Directeur général,
- L'OPH Reims habitat Champagne Ardenne, désigné ci-après « Reims habitat », représentée par le Directeur général.

Sommaire

Présentation synthétique des enjeux et orientations du contrat de ville 2015-2020 de Reims Métropole 7

Actions engagées et en cours dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain 2004-2014 de Reims 10

Article 1. Les quartiers d'intervention 15

Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration 16

2.1.Orientations stratégiques du contrat de ville 2015-2020 16

2.2.Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 23

Article 3. Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en Comité d'Engagement du dossier (en particulier, le projet et le programme urbain et l'adéquation du programme de travail). 30

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole 32

4.1.Actions et études, réalisées ou programmées, participant à la définition des projets de renouvellement urbains des quartiers et des dispositifs d'accompagnement (financées hors du protocole de préfiguration). 32

4.2.Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain, pour lesquelles des financements sont sollicités dans le cadre du présent protocole. 37

4.3.Consolidation de la conduite de projet de renouvellement urbain : ETP pour lesquels des financements sont sollicités 41

4.4.Définition prévisionnelle des contreparties qui seraient proposées à Action Logement 43

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 44

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet 46

Article 7. Articulation du NPRU avec la convention intercommunale définie par l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 48

Article 8. Gouvernance et conduite de projet 50

8.1. Gouvernance 50

8.2. Conduite de projet 52

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail 56

9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain 56

9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail 56

9.3. Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail 58

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 58

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 59

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 60

Article 11. Durée du protocole de préfiguration 61

11.1. La durée d'exécution du programme physique 61

11.2. La durée administrative du protocole de préfiguration 61

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU 61

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 61

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL- Action Logement 61

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 61

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 62

13.4 Contrôle et audits 63

13.5. Conséquences du non-respect des engagements 63
13.6. Clause de renégociation du protocole 63
13.7. Traitement des litiges 63
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 64

Annexes 67
Annexe 1 – plan de situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont ceux éligibles au nouveau projet de renouvellement urbain (article 1) 68
Annexe 2 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (PRU 2004-2014) 69
Annexe 3 – plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (article 2.2) 71
Annexe 4 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (article 4.1) 77
Annexe 5 – Description de la gouvernance et de la conduite de projet (article 4.2 et 8) 81
Annexe 6 – Maquette financière relative à la participation de l'ANRU (AGORA) 83
Annexe 7 - Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail (article 9.4) 85
Annexe 8 - Tableau de synthèse des participations financières (articles 4, 9 et 10) 86
Annexe 9 - Planning de réalisation des actions du programme de travail 88
Annexe 10 - Présentation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est formulée (article 5) 89
Annexe 11 – Plans de localisation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée et/ou un financement accordé dans le cadre du protocole de préfiguration (articles 5 et 10) 93
Annexe 12 – Compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016 97
Annexe 13 – Echanges de courriers relatifs au calcul de l'assiette de subvention de l'opération de démolition 6 Olympe de Gouges / 7 et 9 Général Bonaparte, entre le porteur de projet, le Foyer Rémois et l'ANRU. 98

Préambule

Forte de l'expérience du programme national de rénovation urbaine, l'ANRU a souhaité mettre en place pour le nouveau programme national de rénovation urbaine un processus de contractualisation en deux étapes : le protocole de préfiguration puis la convention pluriannuelle. Le temps entre ces deux étapes, que l'ANRU nomme la « phase protocole », s'étend sur une durée maximum de 18 mois.

Le protocole de préfiguration vise à :

- Inscrire les projets de renouvellement urbain dans la dynamique des contrats de ville,
- Donner du temps pour la maturation de la réflexion et la préparation de projets de renouvellement urbain (PRU) opérationnels.

Ainsi, la phase de protocole doit permettre d'approfondir les orientations envisagées dans le contrat de ville, de traduire les objectifs dans un programme et un projet urbain afin de préparer la mise en œuvre opérationnelle. Le protocole de préfiguration est donc une phase-clé de l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Présentation synthétique des enjeux et orientations du contrat de ville 2015-2020 de Reims Métropole

- **Un contrat de ville – sept quartiers prioritaires.**

Conformément à la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui a défini les principes des contrats de ville 2015-2020, le contrat de ville de Reims Métropole signé le 16 juillet 2015 est établi à l'échelle intercommunale, sur la base d'un projet de territoire. Il est avant tout un diagnostic de territoire accompagné de propositions de réponses qui pourraient contribuer à réduire les inégalités constatées. Il s'agit d'un document évolutif qui pourra être adapté en fonction de l'évolution des territoires. Il engage ses signataires, dans le cadre de leurs compétences respectives, à mettre en œuvre les actions de droit commun concourant à la réalisation des objectifs énoncés par la loi. Aussi, le contrat de ville s'articule autour de 3 piliers : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, et développement économique et emploi.

Reims Métropole est porteur de ce nouveau Contrat de Ville 2015-2020, qu'elle pilote conjointement avec l'État (Préfet du Département) et la Ville de Reims (Maire), seule commune à compter des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La refonte de la géographie prioritaire opérée par l'État en 2014 sur la base d'un indicateur unique évaluant la concentration de la pauvreté (revenu médian de la population pour les quartiers de plus de 1000 habitants) a en effet abouti à la définition de sept quartiers prioritaires sur le territoire de Reims Métropole. Ces quartiers prioritaires, tous rémois, représentent 18 % de la population communale.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont :

1. Croix-Rouge,
2. Chalet, Solferino, Paul Petit,
3. Europe,
4. Les Épinettes, Maladrerie, Chemin des Bouchers,
5. Orgeval,
6. Walbaum,
7. Wilson, Châtillons, Maison Blanche.



Source : CGET, décret 2014-1750 du 30 décembre 2014

Six conseils citoyens, représentant les 7 QPV du territoire de Reims Métropole, ont été installés en juin 2015. Leur composition définitive, comprenant chacun deux collèges « habitants » et « acteurs locaux ». 5 conseils citoyens ont été définis par arrêté préfectoral du 11 mars 2016, le sixième (QPV Croix-Rouge), par l'arrêté du 7 juillet 2016. La structuration des conseils citoyens sera accompagnée durant un an par deux organismes d'éducation populaire (URIOPSS et la Ligue de l'Enseignement de la Marne), tout comme la formation de leurs membres aux enjeux de la politique de la ville.

Quatre quartiers prioritaires de la politique de la ville ont fait l'objet du PRU 2004-2014 : deux de ces quartiers (Croix-Rouge et Orgeval) sont désormais retenus parmi les 200 quartiers prioritaires d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (Conseil d'administration de l'ANRU du 15 décembre 2014), les deux autres (Wilson et Épinettes), bien que relevant des QPV, ne bénéficieront pas du NPNRU, leur rénovation se terminant.
Deux quartiers prioritaires (Europe et Châtillons) ont été retenus parmi les quartiers d'intérêt régional (Conseil d'administration de l'ANRU du 21 avril 2015).

- **Définition des orientations stratégiques et des objectifs de développement prioritaires**

Les groupes de travail et ateliers territoriaux mis en place en février/mars 2015 dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville, ainsi que les différentes études menées parallèlement ou antérieurement sur les quartiers concernés par le présent protocole, ont permis de déterminer un diagnostic et de définir enjeux des territoires. Ils sont retranscrits dans les sept portraits de territoire figurant dans le contrat de ville 2015-2020.

Les signataires du contrat de ville 2015-2020 ont défini les axes stratégiques du contrat ainsi que les objectifs de développement prioritaires (cf. tableau), détaillés en fiches-orientations :

Axe 1 : Favoriser les parcours de réussite éducative des jeunes.
Axe 2 : Améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et la tranquillité publique et résidentielle.
Axe 3 : Renforcer l'attractivité, le développement économique et l'accès à l'emploi.
Axe 4 : Réduire les inégalités d'accès aux soins et prévenir les risques liés à la santé.
Axe 5 : Développer la participation et l'implication des habitants.
Axe 6 : Renforcer le lien social de proximité dans un contexte de précarisation.

Bien que chaque quartier prioritaire comporte des spécificités propres, de par sa taille, sa localisation ou son peuplement, des enjeux communs ressortent des diagnostics territoriaux. Le besoin d'accroître les liens interquartiers, tant en agissant sur la trame urbaine qu'en travaillant sur et avec les réseaux d'acteurs locaux, est ainsi identifié comme un enjeu majeur.

Parallèlement, le développement des activités économiques et commerciales, de l'entrepreneuriat endogène, des structures favorisant l'accès à l'emploi, et l'action des associations, doit permettre de susciter une dynamique positive visant à modifier l'image des quartiers et leur peuplement pour lutter contre la paupérisation qui les caractérise. Dans cette perspective, l'accompagnement des jeunes et des familles est nécessaire pour tendre vers la réussite scolaire et l'emploi. De plus, la question de la sécurité et de la tranquillité ainsi que celle du respect du cadre de vie et de l'appropriation positive des espaces publics, constituent aussi un enjeu de développement des quartiers, car elles participent de leur réintégration dans la ville.

Enfin, pour les quartiers concernés par le premier programme de rénovation urbaine, un enjeu pour les années à venir consiste à valoriser les investissements réalisés, à maintenir la qualité des équipements et des espaces publics réalisés mais aussi à poursuivre les investissements afin de ne pas générer de sentiment d'abandon dans les secteurs non rénovés.

Axes stratégiques	1. Favoriser les parcours de réussite éducative des jeunes	2. Améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et la tranquillité publique résidentielle	3. Renforcer l'attractivité, le développement économique et l'accès à l'emploi	4. Réduire les inégalités d'accès aux soins et prévenir les risques liés à la santé	5. Développer la participation et l'implication des habitants	6. Renforcer le lien social de proximité dans un contexte de précarisation
	Créer les conditions d'une réussite scolaire des jeunes ; Hors temps scolaire, contribuer à l'inclusion sociale des jeunes et au respect des valeurs de la République	*Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et affirmer la mixité sociale ; Renforcer la tranquillité publique et résidentielle*	*Renforcer l'attractivité et le développement économique des QPV ; Accroître l'insertion professionnelle des demandeurs d'emploi*	*Réduire les inégalités d'accès aux soins ; Favoriser les actions de promotion et de prévention de la santé*	*Mettre en place les conseils citoyens ; Innover dans les modalités de concertation des habitants*	*Soutenir le maillage associatif et des acteurs locaux ; Agir en faveur des publics précarisés*
Objectifs de développement prioritaires	1.1 Renforcer la transmission des valeurs de la république	2.1 Développer la gestion urbaine et sociale de proximité	3.1 Conforter et qualifier les pôles de commerces et de services de proximité, favoriser l'implantation d'activités économiques	4.1 Renforcer la réduction des risques et l'accès aux soins.	5.1 Encourager l'implication des habitants dans des projets collectifs d'animation des quartiers	6.1 Soutenir et venir en aide aux populations les plus fragiles
	1.2 Soutenir les parents jeunes dans leur rôle éducatif	2.2 Renforcer la paisibilité des quartiers		4.2 Améliorer la prise en charge des personnes ayant une souffrance psychique		6.2 Lutter contre l'isolement et le repli sur soi
	1.3 Développer la prévention précoce en direction des jeunes enfants et de leurs familles	2.3 Promouvoir l'utilisation partagée des espaces publics	3.2 Impulser une stratégie de développement économique en lien avec Reims Métropole et soutenir la création d'activités et l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires		5.2 Développer et rendre autonome les conseils citoyens	6.3 Accueillir et faciliter l'orientation et l'intégration des nouveaux arrivants sur les territoires
	1.4 Prévenir et lutter contre l'absentéisme et le décrochage scolaire	2.4 Éviter la concentration des ménages les plus précaires dans les QPV et mettre en place les éléments d'une stratégie intercommunale de peuplement		4.3 Promouvoir la santé et l'accès à la prévention	5.3 Développer les méthodes de co-construction des projets urbains avec les habitants	
	1.5 Réintégrer les décrocheurs et les élèves sortis prématurément du système scolaire dans un parcours de droit commun	2.5 Renforcer l'attractivité des QPV en agissant sur le bâti	3.3 Accompagner les demandeurs d'emploi vers les dispositifs			6.4 Accompagner la dynamique associative dans les quartiers
	1.6 Renforcer les liens École Parents	2.6 Revaloriser l'image des quartiers prioritaires auprès de l'ensemble des habitants	3.4 Contribuer à réduire le taux de chômage des quartiers prioritaires			6.5 Favoriser la maîtrise du français au regard du contexte local
	1.7 Rendre cohérents et complémentaires les dispositifs concourant à la réussite scolaire sur les QPV					
	1.8 Développer des activités en soirée dans une logique de mixité	2.7 Favoriser le relogement d'un ménage en situation d'insécurité avérée				
	1.9 Adapter et consolider les dispositifs en direction de l'enfance et la jeunesse selon les contextes territoriaux					

Actions engagées et en cours dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain 2004-2014 de Reims

Le programme de renouvellement urbain de Reims 2004-2014 a été pensé comme en véritable projet urbain intégré contribuant à :

- la rénovation de l'habitat existant et à la diversification de l'offre avec de nouvelles constructions de logements,
- le développement économique par le renforcement des activités économiques présentes sur le quartier,
- l'amélioration du cadre de vie par le réaménagement des espaces extérieurs privés et publics.

Le PRU a aussi permis d'accompagner la mise en service de la première ligne de tramway (2011), reliant Reims du nord au sud, et desservant les quartiers Orgeval, Wilson et Croix-Rouge. Ainsi, ces quartiers sont désormais situés à 15-20 min du centre-ville de Reims. Les accès aux grands équipements de Ville et d'agglomération ont également été facilités : centre hospitalier, polyclinique Courlancy, faculté de Droit et Lettres, École de commerce Néoma, gares TGV (Reims est desservie depuis 2007), stade Auguste Delaune et parc Léo Lagrange, parc d'activités de Bezannes, etc.

Les travaux d'aménagement de la ligne de tramway ont bénéficié aux modes doux : l'ensemble des quais du tramway est accessible aux personnes à mobilité réduite et des aménagements de bandes réservées aux piétons et/ou aux cycles ont été réalisés sur l'axe du tramway.

Enfin, des parkings relais ont été mis en place à Croix-Rouge et Orgeval, avec des tarifications avantageuses, afin que les véhicules venant de l'extérieur de Reims soient incités à stationner en entrée de ville et que leurs occupants utilisent le tramway dans leurs déplacements.

La convention de renouvellement urbain de Reims a été signée en décembre 2004 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, portant sur 4 des 5 quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (ZUS) de la Ville de Reims : Croix-Rouge, Épinettes, Orgeval et Wilson. Cette convention unique a eu comme particularité d'être multi-sites.

Chiffres clés :

- 1234 ménages relogés avant démolition de leurs immeubles (50,2% de relogements réalisés hors ZUS)
- 1767 logements locatifs sociaux démolis,
- 2399 logements reconstruits, dont 1667 sur site (sur site, 43% des logements neufs reconstruits sont en locatif privé, intermédiaire, ou en accession),
- 2976 logements réhabilités et résidentialisés,
- 315 000 heures d'insertion (environ), soit un dépassement de l'objectif de 25%.
- 524 millions d'euros investis en dix ans sur quatre quartiers (une convention, 4 sites)
- près de 100 M€ de subventions de l'ANRU et de 17 M€ de subventions d'autres financeurs.

Le PRU est aujourd'hui en cours d'achèvement sur l'ensemble des quartiers. Les derniers travaux en cours sont principalement localisés sur les secteurs Roche et Frange nord du quartier Orgeval, le secteur Croix du Sud, le secteur Wilson SIR I (opération « Berlioz-Beethoven » intégrée dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention et opération place Mozart, hors convention) et les secteurs Courtes Martin et Sainte Thérèse du quartier des Épinettes (opérations liées à la signature de l'avenant de clôture).

- **Actions engagées et en cours dans le cadre du PNRU sur le quartier Croix-Rouge.**

Conçue dans les années 1960, la conception de « grand ensemble » du quartier est devenue obsolète au fil des années : urbanisme de dalle, passerelles commerciales, séparation très affirmée entre automobiles et piétons. Les dysfonctionnements au sein des équipements commerciaux et des espaces publics et privés de proximité, ont motivé son inscription dans les opérations de renouvellement urbain dès 2003.

Trois bailleurs sociaux sont présents sur ce quartier depuis sa construction. La répartition de leur patrimoine par secteur a engendré au fil du temps un fonctionnement sectorisé du quartier (Université-Eisenhower, Pays-de-France et Croix-du-Sud), que le projet de renouvellement urbain et la construction de la ligne de tramway (2011) reliant directement le quartier au centre-ville et la gare TGV (2007), ont tenté d'endiguer.

Ainsi, dans le cadre du PRU 2008-2015[1], 170 M€ TTC ont été investis sur le quartier Croix-Rouge par les différents maîtres d'ouvrage avec pour objectifs principaux de désenclaver les cœurs d'îlots pour renforcer le maillage urbain du quartier, de rénover durablement l'habitat existant pour améliorer le cadre de vie des locataires, de construire un front bâti sur la colonne vertébrale du quartier où circule le tramway pour en affirmer l'urbanité et d'introduire des programmes neufs de logements pour accroître la mixité sociale. Cette volonté de construire en alignement de la parcelle et sur d'anciennes dalles de parking donne une impression de densité urbaine que certains habitants regrettent.

De plus, la volonté affichée d'introduire une offre de logements diversifiée n'a pas abouti aux effets escomptés : plusieurs opérations initialement prévues en PLS ou en accession sociale à la propriété ont été converties en locatif social ou privé, ou ont été abandonnées faute de commercialisation suffisante. Le phasage opérationnel, la typologie des logements proposés (principalement en collectif), le rythme des livraisons des travaux alentours et le peuplement du quartier (arrivées de populations nouvelles ayant des modes de vie différents) sont mis en cause. Cette limite de la diversification de l'habitat sur le quartier Croix-Rouge doit désormais alimenter la réflexion du NPNRU et de la future commission intercommunale du logement, chargée de valider la charte intercommunale d'équilibre territorial (cf. article 7).

La réhabilitation des logements existants (1704 logements) a donc été privilégiée à la démolition (449 logements) et à la reconstruction (378 logements). Les immeubles réhabilités apportent une réelle amélioration de la qualité de vie à leurs habitants et modifient positivement l'image du quartier malgré des approches techniques et des choix d'intervention différents selon les trois bailleurs : priorité à l'adaptation des logements aux besoins des locataires ou priorité à la recherche de la performance énergétique, mais tous ont eu comme priorité la valorisation de l'image du logement social.

De par la taille du quartier et le nombre de logements, le premier projet de renouvellement ne sera pas suffisant pour traiter l'ensemble du patrimoine du quartier : 30% du parc social recensé en 2006 sur le périmètre opérationnel du PRU est aujourd'hui démoli ou en cours de réhabilitation. De même, l'offre neuve construite dans le cadre du PRU ne représente que 5,3% du parc de logement recensé en 2006 (cf. plans en annexe).

[1] Intégration du quartier Croix-Rouge dans son ensemble à la convention de renouvellement urbain de décembre 2004, par l'avenant n°1 de novembre 2008.



Quartier Croix-Rouge
9 000 logements en 2006
dont 70% sociaux

ZUS Croix-Rouge
7 935 logements en 2006
dont 92% sociaux

PRU Croix-Rouge (20% de la ZUS)
7131 logements
100% sociaux en 2006

L'intervention sur les espaces publics, menée par la collectivité, permet de renforcer les cœurs de quartier, de structurer des îlots d'habitat, de désenclaver certains secteurs et d'améliorer la lisibilité de la trame urbaine (environ 13 M€ investis, dont 5,6 M€ en démolition et acquisitions foncières). Les interventions sur les espaces publics venant accompagner celles sur le bâti, elles s'achèveront dans le courant de l'année 2016. Les dernières opérations concernent Croix du Sud (réalisation d'une place, d'allées piétonnes et achèvement d'un mail piétons) et les abords de la faculté de Droit et Lettres (mail piétons définitif à réaliser après la démolition des anciens bâtiments d'enseignement par l'Université). La construction d'un équipement public de quartier sur le secteur des Pays de France a été reportée sur le temps du NPNRU, afin de permettre de retravailler son intégration dans un projet plus global, aux regards des nouveaux objectifs des partenaires. Les études urbaines et de programmation sont en cours sur ce secteur.

Le développement d'activités économiques a été un axe fort pour Croix-Rouge sur le PRU 2004-2014, avec la livraison de 10.000m² de locaux, essentiellement sur l'axe du tramway, créant un front bâti urbain. Ces locaux sont majoritairement la propriété des bailleurs sociaux et hébergent des activités commerciales de proximité ou des services (transferts et créations d'activité à part égale). En 2015, Reims Métropole a acquis 2 étages dans l'immeuble de bureaux #58 construit par Reims habitat avenue du Général Eisenhower, pour y installer Innovact Center.

Afin de réussir le pari de l'implantation de nouvelles activités sur le quartier, plusieurs outils ont été mis en place par la collectivité afin de commercialiser qualitativement les cellules d'activités créées :
- mise en place d'une commission de commercialisation pilotée par l'élu en charge de la politique de la ville en partenariat avec les chambres consulaires, l'Etat et les bailleurs, documents de commercialisation ;
- charte des enseignes et des vitrines ;
- cofinancement par l'ANRU, la Ville de Reims et l'Europe de la construction des cellules d'activité ;
- accord sur un niveau minimum de finition des cellules d'activités ;
- accord sur un loyer de base commun à tous les bailleurs.

Ainsi, plusieurs enseignes se sont implantées sur Croix-Rouge, dont certaines nationales : Carrefour, SPAR, Bannette, etc. Des projets locaux ont également pu se développer : auto-écoles, cafés (dont un café associatif), promoteur immobilier... Grâce au PRU, chaque secteur accueille un centre médical partagé, dans des locaux neufs et accessibles.

- **Actions engagées et en cours dans le cadre du PNRU sur le quartier Orgeval.**

Marqué par une typologie de grands ensembles conçus dans les années 1960 (architecture de barres et de plots, le plus souvent sur dalles, espaces extérieurs au statut flou), le quartier présente une morphologie urbaine aux configurations différentes (immeubles collectifs, zones pavillonnaires) et aux propriétés variées (bailleurs sociaux, copropriétés), ainsi qu'aux interventions différenciées.

Le quartier comprend trois grands sous-ensembles :

- À l'ouest (1100 logements), les secteurs Charpentier et Poincaré dépendent de Reims habitat et de Plurial Novilia. Ces deux îlots convergent vers un ensemble de copropriétés qui entourent la place de Fermat, composées de commerces et de services en rez-de-chaussée.
- Au Sud-est (700 logements), le secteur Roche/Herbé géré par Le Foyer Rémois fait l'objet d'une requalification complète dans le cadre de la première phase de rénovation urbaine.
- Au Nord-est (400 logements), le secteur Neufchâtel, patrimoine de Plurial Novilia (secteur Jean XXIII), du Foyer Rémois (secteur Paul Vieille) et des pavillons privés forment un ensemble autonome, mêlant petits collectifs et individuels en entrée de ville.

Le diagnostic préalable au lancement de la première phase de rénovation urbaine faisait état :

- D'un bon niveau d'équipements publics mais repliés sur eux-mêmes, avec un repositionnement de certains équipements à étudier,
- Des îlots d'habitations encore enclavés et un bilan très disparate des lourdes réhabilitations menées dans le cadre du DSQ (procédure d'intervention « développement social des quartiers, » 1982-1988),
- Sur le plan social, un cumul de fortes difficultés.

L'enjeu de la rénovation urbaine 2008-2014 a été de redonner à ce quartier un véritable statut revalorisé, avec une meilleure qualité d'habitat, de services et d'espaces publics. 110 M€ TTC ont été investis sur le quartier par les différents maîtres d'ouvrage, avec pour objectifs principaux de désenclaver les cœurs d'îlots, d'améliorer le cadre de vie des habitants, de renforcer l'activité économique sur l'axe du tramway, de créer les conditions de l'arrivée de populations nouvelles (mixité sociale) et de créer des liens internes au quartier entre ses sous-secteurs et externes avec le reste de la ville. Les travaux menés ont accompagné la transition du centre névralgique et commercial du quartier situé place de Fermat (copropriétés privées en voie de fragilisation) vers la nouvelle place publique centrale Simone de Beauvoir, créée au droit de la station de tramway « De Fermat ».

Les secteurs «Poincaré» (Reims habitat), «Charles Roche» et «Neufchâtel» (Le Foyer Rémois) ont bénéficié de travaux de démolitions (203 logements), de reconstructions (216 logements dont de la diversification et 125 logements hors site mais à proximité immédiate), de réhabilitations lourdes (602 logements), et de la construction et réhabilitation des équipements publics (maison de quartier et salle municipale, groupe scolaire et gymnase Galliéni). Le renouvellement urbain a permis également de créer des nouveaux locaux commerciaux et de services avec l'ouverture d'une maison de santé pluridisciplinaire réunissant l'ensemble des professionnels de santé du secteur dans un bâtiment unique autour d'un projet de soins partagé.

Plurial Novilia dont le patrimoine à Orgeval est situé principalement sur les secteurs « Charpentier » et « Jean XXIII », n'avait pas souhaité d'intervention sur son patrimoine, composé d'immeubles d'habitat collectif et de pavillons, dans le cadre du PRU 2004-2014, privilégiant une intervention plus forte sur les quartiers Croix-Rouge (Croix-du-Sud), Wilson (SIR 1) et Épinettes (Courtes Martin).

Dans la cadre de la 1ère phase de rénovation urbaine, les trois sous-ensembles ont connu des interventions différenciées. Ainsi, la restructuration du secteur Poincaré n'a été que partielle dans les temps du PRU 1, le NPRU doit permettre de l'achever.
Des efforts importants en matière d'investissement et d'accompagnement social ont permis de régler certaines difficultés, mais pour autant, il est nécessaire de poursuivre les actions engagées dans le cadre du NPNRU. D'ailleurs, dès 2008, la convention ANRU, et ses avenants successifs, ont proposé

un projet et un programme opérationnel de travaux à conduire jusqu'en 2016. Notons qu'il s'agissait d'une première phase d'un projet d'ensemble à mener sur le long terme et donc au-delà (cf. plans en annexe).

Article 1. Les quartiers d'intervention

Le contrat de ville 2015-2020 de Reims Métropole identifie 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont quatre ont été désignés par l'ANRU comme éligibles au NPNRU 2015-2024 et qui feront l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence (cf. annexe).

Ainsi, sont identifiés au présent protocole les quartiers suivants de Reims :

- Les quartiers Croix-Rouge et Orgeval, d'intérêt national, ont vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU (arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003)

- Les quartiers Europe et Châtillons (appartenant au QPV Wilson-Châtillons-Maison Blanche), d'intérêt régional, ont été retenus par le Conseil d'administration de l'ANRU du 21 avril 2015 parmi les quartiers régionaux qui ont vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle.

Concernant les autres quartiers prioritaires de la ville (ou fraction de QPV) présents sur son territoire, le porteur de projet a envisagé les interventions de renouvellement urbain suivantes :

Quartier des Épinettes
Le quartier des Épinettes va poursuivre sa transformation jusqu'en 2018 dans le cadre du PRU avec notamment la finalisation de l'aménagement et des constructions du Hameau des Courtes Martin (Plurial Novilia, Plurial Promotion). Prévue par l'avenant de clôture à la convention de renouvellement urbain 2004-2014, l'opération Sainte Thérèse va transformer l'entrée de quartier, vaste terrain en friche laissé vacant suite à la démolition des immeubles et au renoncement de Foncière Logement. Le programme prévoit la construction de logements principalement en accession sociale par le groupe Plurial, l'aménagement d'espaces publics et le transfert de la Maison de quartier des Epinettes par la collectivité. Ce dernier projet sera financé par la Ville de Reims, hors subvention de l'ANRU.

Quartier Wilson (QPV Wilson-Châtillons-Maison Blanche)
La restructuration complète du quartier Wilson engagée dans le cadre du PRU 2004-2014 se poursuit par la réalisation des constructions de la Foncière Logement (en cours de travaux sur SIR 1, et en étude sur SIR 2) et par la démolition/reconstruction d'un îlot de 120 logements « Berlioz-Beethoven » et l'aménagement de leurs espaces extérieurs (opération intégrée dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention de renouvellement urbain 2004-2014). Hors financement de l'ANRU, la place et le centre commercial Mozart sont en cours de réaménagement (Le Foyer Rémois/collectivité) et la rénovation urbaine du secteur SIR 2 est à l'étude (démolition/reconstruction).

Quartier Maison Blanche (QPV Wilson-Châtillons-Maison Blanche)
Reims habitat, seul bailleur social du secteur, y possède environ 500 logements, dont près de la moitié a déjà été réhabilitée ces dernières années. Une réflexion urbaine plus globale doit désormais s'engager, notamment autour de la tour et du centre commercial.

Quartier Walbaum
Une étude d'opportunité et d'enjeux a été réalisée par Reims Métropole (cabinet Panerai) sur le secteur Walbaum-Trois Fontaines suite au dépôt par Reims Habitat d'une proposition de construction de 6 logements pavillonnaires en 2013, quartier Walbaum, sur un terrain de basket. À ce jour, il n'est pas prévu d'études complémentaires sur le secteur.

Quartier Chalet-Solferino-Paul Petit
Reims habitat a engagé un ambitieux programme de restructuration globale de son patrimoine, accompagné par la collectivité pour la requalification de l'espace public. Le projet urbain est en cours validation. Le réaménagement des espaces extérieurs sur l'îlot Foyer Rémois est à l'étude et le patrimoine bâti pourra faire l'objet d'un projet dans un second temps.

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville 2015-2020

Le contrat de Ville de Reims Métropole signé le 16 juillet 2015 annonce l'articulation étroite entre le NPRU, le développement économique et social et l'amélioration du cadre de vie. Il intègre à travers ses 6 axes stratégiques et ses objectifs de développement la question transverse de l'attractivité des quartiers prioritaires dont les sites bénéficiant du NPRU.

Les axes prioritaires de développement du contrat de ville s'inscrivent dans les enjeux de développement de l'agglomération. Ainsi, les axes prioritaires de développement relatifs au pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville 2015-2020 ont été identifiés en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territorial de la région rémoise (PADD du SCoT), le programme local de l'habitat 2012-2017 de Reims Métropole, et la stratégie de mobilité de l'agglomération (orientations du plan de déplacements urbains en cours de révision notamment).

Parmi les grands objectifs du PADD du SCoT (en cours de révision) validés en mai 2015 par les élus du Pays rémois, trois objectifs en particulier trouvent une déclinaison au travers des axes de développement du contrat de ville : répondre aux besoins en logements des populations dans leurs diversités et favoriser la mixité sociale (axe1, objectif1), adapter l'offre de logements aux nouveaux enjeux sociodémographiques (axe1, objectif2) et inciter à une meilleure utilisation des espaces par une qualité urbaine renforcée (axe 4, objectif3).

Le contrat de ville repose aussi sur le programme local de l'habitat 2012-2017 de Reims Métropole, notamment sur ses objectifs relatifs à la localisation de l'offre future de logements visant au rééquilibrage des différentes catégories de produits sur l'ensemble du territoire (objectif 1.1), à la requalification du parc social et privé de logements, à la poursuite de son adaptation et à la lutte contre l'habitat indigne (objectif 2.2) et au développement de l'accession aidée et libre à la propriété (objectif 3.3).

En termes de mobilité, le contrat de ville pose des orientations en matière d'amélioration de la mobilité en faveur de l'insertion professionnelle et du développement de l'employabilité des personnes éloignées de l'emploi. Il s'articule aussi avec les orientations stratégiques du futur Plan de Déplacements Urbains de Reims Métropole (révision en cours) qui visent notamment l'apaisement des circulations motorisées, et du développement des modes actifs de déplacements.

Les appels à projets annuels organisés en 2015 et 2016 encouragent les porteurs de projets associatifs et institutionnels à déposer des actions concourant au regain d'attractivité et à l'exemplarité des quartiers. A titre d'exemple, l'appel à projets 2016 envisage notamment, pour le volet « développement économique », d'accompagner les initiatives économiques et l'entrepreneuriat dans les quartiers, en aidant les créateurs potentiels prêts à lancer leur activité, et en encourageant l'immersion des jeunes scolarisés en milieu professionnel pour découvrir les métiers.
Le volet « cadre de vie » donne également une place importante aux initiatives culturelles, sportives, permettant de susciter une appropriation positive des espaces et équipements publics nouvellement livrés ou existants, de les animer et de favoriser leur pérennité. Ces initiatives ont été initiées durant le PRU et ont vocation à se poursuivre dans le temps du NPRU. Aussi, dans le cadre de l'appel à projet 2015 du contrat de ville, plusieurs initiatives ont été soutenues : organisation d'une corrida sur le quartier Croix-Rouge, à l'instar de celles des quartiers Orgeval et Wilson (évènements sportifs, associant des sportifs de haut niveau et des habitants de toute la ville), organisation de « l'été s'affiche à Croix- Rouge (plate-forme d'animation estivale, de plein air et tout public qui est intégrée dans le projet municipal « un été à Reims »).

Le nouveau projet de renouvellement urbain de Reims est un outil de mise en œuvre du contrat de ville 2015-2020 sur le volet « cadre de vie et renouvellement urbain», notamment. Aussi, les premières orientations opérationnelles du NPRU, définies par le présent protocole de préfiguration, déclinent des objectifs de développement définis par le contrat de ville (notamment les axes stratégiques n°2, 3 et 5 : améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et la tranquillité publique résidentielle, renforcer l'attractivité, le développement économique et l'accès à l'emploi et développer la participation et l'implication des habitants. Elles visent à intégrer durablement les quartiers dans la dynamique de développement de l'agglomération et à renforcer leur attractivité.

Objectifs de développement du contrat de ville	Premières orientations opérationnelles du NPNRU
Développer la gestion urbaine et sociale de proximité *(objectif 2.1)*	Préserver autant que possible l'activité des commerces et services, la propreté des sites, les déplacements quotidiens et les capacités de stationnement des habitants durant les phases de travaux.
	Veiller à la propreté des chantiers et au respect des emprises d'installation des chantiers par les entreprises (stationnement)
	Construire le projet urbain dans une perspective d'amélioration de la gestion au quotidien des quartiers à long terme, et en lien avec les contreparties exigées de l'exonération de TFPB.
Renforcer la paisibilité des quartiers *(objectif 2.2)*	Inscrire les réflexions visant à la définition du nouveau projet de renouvellement urbain dans le dispositif de prévention situationnelle du CISPD de Reims Métropole
Promouvoir l'utilisation partagée des espaces publics neufs en associant les habitants de la conception à la livraison des projets *(objectif 2.3)*	Définir les espaces publics avec leurs futurs utilisateurs : les habitants et acteurs de développement des quartiers.
Éviter la concentration des ménages les plus précaires dans les quartiers prioritaires et mettre en place une stratégie intercommunale de peuplement *(objectif 2.4).*	Démolir ponctuellement des immeubles de logements locatifs sociaux, soit parce que devenus obsolètes, soit dans un objectif de désenclavement et de dédensification des îlots d'habitat.
	Diversifier l'offre d'habitat en favorisant, sur site, la construction d'opérations destinées à la promotion privée ou à l'accession sociale à la propriété, et offrant des typologies et des formes urbaines répondant aux besoins des ménages. La construction de logements locatifs sociaux sera priorisée hors site.
	Mettre en œuvre une stratégie de relogement interbailleurs à l'échelle intercommunale, permettant d'offrir aux ménages un parcours résidentiel qualitatif et favorable à leur réinsertion sociale, notamment pour les plus précaires.
Renforcer l'attractivité des quartiers en améliorant le parc de logement existant *(objectif 2.5)*	Réhabiliter les immeubles et les logements afin d'offrir aux habitants un cadre de vie rénové, une accessibilité renforcée et un meilleur confort énergétique.
Revaloriser l'image des quartiers prioritaires auprès de l'ensemble des habitants *(objectif 2.6)*	Développer les liens entre les quartiers et leurs territoires voisins, notamment lorsqu'ils sont porteurs de développement économique, tant par des interventions sur la trame urbaine que par des actions d'accompagnement et de promotion du quartier.
	Agir sur les espaces publics pour estomper les limites physiques des quartiers et les intégrer dans un ensemble plus large.
Conforter et qualifier les pôles de commerces et de services de proximité, favoriser l'implantation des activités économiques *(objectif 3.1)*	Restructurer/réaménager les places et centres commerciaux de proximité anciens dont la conception urbaine ne correspond plus aux critères de commercialisation et de développement.

	Requalifier certains pieds d'immeubles en locaux d'activité ou associatifs afin de dynamiser des espaces publics et de produire une offre de locaux à loyers abordables pour les associations et les jeunes entrepreneurs.
Impulser une stratégie de développement économique en lien avec Reims Métropole et soutenir la création d'activités et l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires *(objectif 3.2)*	Conduire les études et analyses nécessaires à la programmation d'une offre de locaux d'activités correspondant aux attentes du marché.
Contribuer à réduire le taux de chômage des quartiers prioritaires *(objectif 3.4)*	Décliner localement les objectifs de la nouvelle charte nationale d'insertion 2014-2024 portant sur le NPNRU et mettre en place le dispositif de suivi adéquat.
Encourager l'implication des habitants dans des projets collectifs d'animation des quartiers *(objectif 5.1)*	Accompagner les habitants au changement pour une appropriation optimale des espaces et équipements livrés.
Développer les méthodes de co-construction des projets urbains avec les habitants *(objectif 5.3*), dont les conseils citoyens	Élaborer le projet urbain ainsi que les documents contractuels liant le porteur de projet à l'ANRU avec les Conseils citoyens des quartiers concernés.
	Rechercher l'expertise d'usage des habitants.

- **Vocation et rôle des quartiers à 10-15 ans.**

Les quartiers prioritaires, notamment ceux relevant du NPRU, présentent un profil de quartiers d'habitat social, avec une offre importante de logements locatifs sociaux mais aussi une offre privée plus ou moins importante (copropriétés) ainsi qu'une offre commerciale, d'équipements et de service. Leur développement à long terme s'inscrit dans les enjeux de développement de l'agglomération en termes de d'aménagement du territoire, de dynamisme économique, de mobilités, de stratégie de développement de l'habitat et de peuplement, notamment.

La diversification de l'offre de logements, impliquant la diversification des profils d'habitants, est recherchée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, ainsi qu'à l'échelle de l'agglomération rémois, dans un objectif de rééquilibrage du peuplement au sein d'un marché immobilier qui reste globalement attractif. En effet, le PRU de Reims présente un bilan mitigé de la diversification de l'offre de logements dans les quartiers rénovés (conjoncture économique défavorable, image des quartiers qui se modifie lentement, difficultés de commercialisation des logements en PLS, échec partiel de l'accession à la propriété dans le collectif mais réussite dans les programmes individuels…). Toutefois, Reims Métropole mobilise ses outils, notamment son dispositif d'accession aidée à la propriété en faveur des ménages primo-accédants a adopté fin 2014, qui est mobilisable aussi bien dans l'ancien (vente HLM) que pour l'offre nouvelle. Ce dispositif est ouvert à tous les opérateurs, bailleurs sociaux et leurs filiales, mais aussi aux promoteurs privés.

Dans la perspective d'agir sur les choix en matière de développement de l'habitat et de stratégies résidentielles, Reims Métropole s'est engagée à définir sa stratégie de peuplement avec l'ensemble des parties prenantes à cette problématique. À cette fin, une commission intercommunale du logement va être prochainement instaurée, et la collectivité s'est attachée les services d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner dans la mise en place des dispositifs prévus par la Loi (cf. article 7 du présent document). Parmi les premières traductions opérationnelles de cette réflexion, seront définies les orientations quant à la localisation préférentielle de l'offre nouvelle de logements à l'échelle de l'agglomération (locatif social, locatif intermédiaire, accession à la propriété…) ainsi que la stratégie de diversification sur les quartiers du NPRU rémois (identification des besoins/segments manquants). Le dispositif de suivi du relogement (NPRU) et les grands axes de

la politique d'attributions et de mutations dans le parc locatif social (échelle intercommunale) seront aussi identifiés.

Le développement économique du territoire passe par celui des quartiers prioritaires, Le premier PRU de Reims a permis le développement de locaux d'activités, situés essentiellement le long de l'axe du tramway nouvellement installé. Sur le quartier Croix-Rouge en particulier, 12 000m² de locaux ont été construits, dont 50% destinés à accueilli de nouvelles activités (hors relogement). Un partenariat a été mis en place entre les différents acteurs du monde économique afin de commercialiser qualitativement les locaux (collectivité, bailleurs sociaux, chambres consulaires, bureau d'étude spécialisé…).Il s'est traduit notamment par la mise en place d'une commission de commercialisation des cellules d'activités, pilotée par la collectivité décisionnaire quant aux attributions, la conception de documents de commercialisation, la mise en œuvre d'une charte des enseignes et des vitrines, et la définition d'un niveau de finition minimum des cellules d'activités. Puis, en 2015, une pépinière d'entreprises portée par Reims Métropole (# 58) a ouvert ses portes sur Croix-Rouge, dans un immeuble construit dans le cadre du PRU, avec comme objectifs d'héberger des projets de création d'entreprises innovantes (personnes physiques) et de jeunes start-up (de moins de 5 ans).

Dans le cadre du NPRU, cette dynamique économique se poursuivra avec une intervention sur les centres commerciaux et les ensembles de bureaux vieillissants des quartiers Orgeval (De Fermat, Buronord), Europe (Jean Moulin), Châtillons (Argonautes) et Croix-Rouge secteur Taittinger (Burofac). Le développement d'activités tertiaires complémentaires aux grands projets de développement localisés aux franges des quartiers NPRU (notamment Croix-Rouge) sera recherché, en mobilisant notamment des emprises foncières nouvelles et en créant des conditions d'accueil de ces activités via un cadre de vie rénové.

La mobilité des habitants des quartiers prioritaires, notamment des jeunes, et ceux des plus éloignés de l'emploi ou des plus isolés, est une problématique transcende les différents piliers du contrat de ville de Reims Métropole : mobilité physique (accès aux transports, aux équipements, desserte, attractivité), mobilité sociale (peuplement, stratégie de relogement, précarisation, isolement) ou mobilité professionnelle (apprentissage, formation, insertion par l'activité). Ainsi, la localisation d'entrée de ville de la plupart des QPV pousse à interroger les projets urbains au regard de la stratégie de déplacements de l'agglomération. Tout comme le PRU 1, les travaux d'aménagement des espaces publics menés dans le cadre du NPRU permettront de développer les modes actifs de déplacement (marche, vélo, rollers) et l'accessibilité à l'espace public et aux transports au plus grand nombre, tout en améliorant les connexions des quartiers à la ville. Des actions financées dans le cadre de l'appel à projet du contrat de ville permettent aussi d'accompagner la mobilité des habitants, donc leur employabilité (garage d'insertion, permis solidaire « déclic auto-école »..).

La question du développement territorial ne peut se dissocier de la question scolaire dans les quartiers. En effet, Les collèges de Croix-Rouge (Braque, Joliot-Curie, et Legros), Orgeval (Colbert) et Châtillons (Paul Fort) sont concernés par le classement en REP (réseaux d'éducation prioritaire) ou REP+, ainsi que les écoles qui leurs sont liées. Seul le collège Robert Schuman, celui du QPV Europe, n'est pas classé en REP. Ces REP mènent des actions diversifiées soutenues financièrement dans le cadre du contrat de ville.

Il n'est pas observé de stratégie d'évitement des groupes scolaires des quartiers NPRU, certains font l'objet de demande de dérogation car ils offrent des filières « d'excellence » leur permettant d'être attractifs et de rayonner au-delà du quartier. Les groupes scolaires et les collèges des QPV connaissent plutôt des hausses d'effectifs depuis 4 ou 5 ans, à mettre en corrélation avec l'arrivée de populations nouvelles, et obligeant ponctuellement à retravailler la carte scolaire.
Les études prospectives menées dans les quartiers NPRU préconisent de retravailler les emprises foncières de certains groupes scolaires et de revoir leurs accès afin d'améliorer le maillage viaire. Des études plus approfondies sur l'attractivité de ces établissements seront nécessaires avant d'envisager des projets de restructuration de certains bâtiments scolaires, à moyen terme.

Les enjeux et besoins du territoire et de chaque quartier ont été identifiés dans le cadre des ateliers préparatoires à la rédaction du contrat de ville au premier trimestre 2015 (vision des acteurs associatifs, bailleurs sociaux, des acteurs économiques et des habitants) et dans le cadre d'études urbaines prospectives menées depuis 2013 en vue, soit d'un nouveau programme de rénovation des quartiers concernés, soit de la poursuite du renouvellement urbain (vision externe d'urbanistes, sociologues, développeurs économiques).

Ainsi, au stade du protocole de préfiguration, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage ont défini conjointement les premières orientations des projets de renouvellement urbain des quartiers ainsi qu'une vision assez précise des premières interventions pouvant être menées, tant sur le volet urbain que sur le volet accompagnement des habitants/acteurs locaux.

Quartier Croix-Rouge (PRIN)

Croix-Rouge

Enjeux majeurs

- Poursuivre le changement d'image du quartier en maintenant les efforts des différents maîtres d'ouvrage, pour offrir un cadre de vie valorisant et susceptible d'attirer des entreprises et/ou des promoteurs privés.
- Apporter une nouvelle dynamique au quartier en l'intégrant aux stratégies de développement menées à ses abords par l'Université, le secteur médical privé (projet de grande clinique), Reims Métropole et la commune de Bezannes (ZAC de Bezannes – activités et habitat).
- Rénover les secteurs d'habitat social non impactés par les opérations du PRU 2004-2014.
- Développer l'entrepreneuriat en s'appuyant notamment sur la pépinière d'entreprises #58 (financement PRU1) et l'offre de cellules d'activités (neuves et anciennes), et favoriser l'accès à l'emploi et la formation professionnelle, notamment des acteurs de proximité.
- Agir sur le peuplement et la tendance à la paupérisation du quartier, donc sur les attributions de logements et sur la politique de l'offre (neuf/réhabilité, vente HLM).
- Agir sur les facteurs favorables à l'arrivée de populations plus solvables et génératrices d'une plus grande mixité sociale.
- Accompagner la vie associative de manière à engager les acteurs locaux dans des actions visant à l'amélioration du cadre de vie et à la pérennisation des espaces et équipements récents.
- Endiguer les incivilités et l'insécurité, notamment devant les centralités commerciales.

Potentiel urbain du quartier (classement ANRU)	Vocation du quartier à 10-15 ans (classement ANRU)
Quartier de grande taille, bien situé et bien desservi, disposant d'un potentiel endogène	Polarité secondaire à l'échelle de l'agglomération

Premières orientations opérationnelles dans le cadre du NPNRU (cf. carte annexe 2)

- Restructurer les îlots d'habitat qui n'ont pas bénéficié du PRU 1, avec des choix opérationnels différenciés, selon les enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux et sécuritaires propres à chaque îlot (démolitions partielles ou dédensification, construction de nouvelles formes urbaines, aménagement de la trame urbaine…)
- Intervenir sur les espaces publics (création/réfection).
- Apporter une amélioration de l'habitat, tant par l'intervention sur l'extérieur des immeubles (isolation, sécurisation, travail sur les façades) que sur le confort intérieur des logements.
- Implanter un nouvel équipement public de proximité sur le secteur Pays de France tout en travaillant à la mise en réseaux des acteurs du développement social et de l'insertion.
- Proposer une offre nouvelle et diversifiée de logements, tant en termes de typologie que de formes urbaines, et permettant d'accueillir des populations nouvelles mais aussi de répondre à des besoins d'habitants du quartier (logements adaptés).
- Accroître la mixité fonctionnelle par un travail sur les cellules d'activités anciennes (notamment Burofac).

	• Veiller au maintien des activités de commerces et services en place. • Poursuivre le développement économique du secteur (tertiaire en particulier), en lien avec le développement des campus universitaires et le parc d'activités de Bezannes. • Etudier les interventions possibles en matière d'équipements publics (aménagements extérieurs, restructuration, implantations nouvelles).

Quartier Orgeval (PRIN)

<table>
<tr><td rowspan="6">Orgeval</td><td colspan="2">Enjeux majeurs</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Renouveler l'attractivité de la place De Fermat, notamment son tissu commercial, et accompagner ses copropriétés, dont la fragilité s'accroît.
• Rénover les secteurs d'habitat social non impactés par les opérations du PRU 2008-2014, en travaillant la trame urbaine et la qualité de l'habitat, afin de tendre vers un changement d'image du quartier dans son ensemble et améliorer les liaisons entre les secteurs.
• Lier davantage le quartier avec les axes de communication majeurs et d'entrée de ville ainsi que les zones d'emploi qui l'encadrent.
• Aménager la jonction urbaine entre le complexe sportif Georges Hébert, le quartier (frange nord) et l'avenue de Laon (entrée de ville).
• Accompagner l'appropriation positive des nouveaux espaces et équipements publics ou collectifs (pérenniser les investissements du PRU).
• Susciter et encourager les dynamiques collectives.
• Favoriser l'accès à l'emploi et la formation professionnelle.</td></tr>
<tr><td>Potentiel urbain du quartier (classement ANRU)</td><td>Vocation du quartier à 10-15 ans (classement ANRU)</td></tr>
<tr><td>Quartier de grande taille disposant d'un potentiel endogène</td><td>Vocation résidentielle avec services et équipements</td></tr>
<tr><td colspan="2">Premières orientations opérationnelles dans le cadre du NPNRU (cf. carte annexe 2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">• Réaménager les espaces publics de la frange nord du quartier, notamment dans son articulation avec les équipements du complexe sportif Georges Hébert, et avec les îlots d'habitat remodelés dans le cadre d PRU1.
• Réaménager la place De Fermat en lien avec les 4 copropriétés la ceinturant.
• Accompagner les copropriétaires vers un projet de rénovation et de revalorisation de leur patrimoine (324 logements), dans le cadre des dispositifs d'aides à l'habitat privé mobilisables.
• Restructurer les îlots d'habitat qui n'ont pas bénéficié du PRU1 (Poincaré 2ème phase, Charpentier/Bettinger, Neufchâtel/Jean XXIII) avec des choix opérationnels différenciés, selon les enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux propres à chaque îlot d'habitat, et avec une intervention importante sur les espaces publics.
• Diversifier l'offre de logements, en complémentarité de l'offre existante rénovée.
• Mener une réflexion sur les activités commerciales et de services en pieds d'immeubles et les conditions de leur redynamisation, en particulier concernant le place De Fermat et Buronor.
• Intervenir sur les équipements de proximité qui présentent des signes de vieillissement.</td></tr>
</table>

Quartier Europe (PRIR)

Europe	Enjeux majeurs	
	• Intervenir avant que ce quartier ne se dévalorise davantage et afin que sa situation géographique, à la jonction de secteurs urbains en forte mutation, devienne un atout. • Apporter une visibilité nouvelle et une qualité urbaine à la place et au centre commercial Jean Moulin, typique de la conception des années 1970. • Requalifier le parc de logements à majorité social et fluidifier la trame urbaine, actuellement peu lisible. • Susciter et encourager les dynamiques collectives, impliquer les acteurs dans le projet urbain. • Accompagner les ménages fragiles, notamment les familles monoparentales et les personnes vieillissantes. • Favoriser l'accès à l'emploi et la formation professionnelle des publics qui en sont éloignés.	
	Potentiel urbain du quartier (classement ANRU)	Vocation du quartier à 10-15 ans (classement ANRU)
	Quartier de grande taille disposant d'un potentiel endogène	Vocation résidentielle avec services et équipements
	Premières orientations opérationnelles dans le cadre du NPNRU (cf. carte annexe 2)	
	• Requalifier les différents îlots d'habitat par des interventions sur le patrimoine bâti et les espaces extérieurs, dans une logique de dédensification et d'amélioration du maillage. • Restructurer le secteur Jean Moulin en réfléchissant à la fois sur l'habitat, les locaux d'activités, les espaces publics, et accessibilité. • Prévoir les dispositifs d'accompagnement adéquats des occupants et usagers. • Apporter une offre d'habitat différenciée en termes de typologie et de formes urbaines (accession sociale à la propriété, programmes de logements individuels), permettant aussi de répondre à des besoins d'habitants du quartier (vieillissement et perte d'autonomie notamment).	

Quartier Les Châtillons (PRIR)

Les Châtillons	Enjeux majeurs	
	• Veiller au maintien de l'attractivité du centre commercial des Argonautes dans la durée, aujourd'hui bien achalandé et répondant aux besoins de proximité. • Repenser la relation du pied de la tour des Argonautes (située au cœur de place du même nom), notamment de sa dalle de parking, avec l'espace public alentour. • Enrailler la dégradation du patrimoine bâti et de la morphologie urbaine du quartier. • Améliorer l'accès à l'emploi et aux structures d'accompagnement vers l'emploi et la formation. • Favoriser le maintien dans les lieux, et a minima dans le quartier, des populations vieillissantes, attachées au quartier et participant à sa cohésion. • Maintenir l'identité de « village » propre à ce quartier	
	Potentiel urbain du quartier (classement ANRU)	Vocation du quartier à 10-15 ans (classement ANRU)
	Quartier de grande taille disposant d'un potentiel endogène	Vocation résidentielle avec services et équipements

	Premières orientations opérationnelles dans le cadre du NPNRU (cf. carte annexe 2)
	• Créer des connexions entre le quartier, la commune de Cormontreuil et sa zone d'activité, le parc des Châtillons et la coulée verte (aménagements paysagers en bords de Vesle et de canal traversant l'agglomération d'est en ouest), et le parc d'activités de Bezannes. • Recomposer un espace central davantage vivant, ouvert, connecté et commercial, • Requalifier les espaces extérieurs, notamment les espaces publics, et repenser qualitativement les équipements publics. • Transformer l'image du quartier en restructurant le parc de logements existants et en apportant une offre nouvelle et complémentaire, en termes de typologie, de forme urbaine et de public ciblés.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

- **Quartier Croix-Rouge**

Lors des ateliers territoriaux organisés en mars 2015 dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville, les participants ont salué le travail de rénovation de leur quartier et appelé à sa poursuite, les écarts de qualité entre les secteurs « traités » et les secteurs voisins étant très visibles et mal vécus.

Une étude prospective relative à un nouveau programme de renouvellement du quartier Croix-Rouge a été réalisée par la Ville de Reims entre 2012 et 2014, assistée par une agence d'architectes-urbanistes (agence UP), un sociologue (cabinet Tétra) et un bureau d'étude technique (Thiérache ingénierie). Inscrite dans le programme de travail du PRU 2004-2014 (avenant n°9 de mai 2011), cette étude a été cofinancée par l'ANRU et les trois bailleurs sociaux concernés (Le Foyer Rémois, Reims habitat et Plurial Novilia).

Au regard du bilan du PRU 2004-2014 établi en phase n°1 de cette étude prospective, la poursuite des interventions sur le patrimoine bâti et les espaces publics ou privés a été validée par l'ensemble des intervenants. Cette seconde phase de renouvellement urbain devrait premièrement s'attacher à compléter les interventions réalisées dans le cadre du PRU1 pour estomper la différenciation forte entre secteurs avec et sans intervention. Cette intervention devrait être séquencée pour permettre aux habitants de s'approprier le projet au fur et à mesure des travaux. À plus long terme, il s'agira aussi de penser des interventions visant à effacer les limites actuelles entre le quartier et de son environnement immédiat en complète mutation (zone d'activité nouvelle de Bezannes, futur pôle de cliniques, futur aménagement des campus santé, droit et lettres de l'Université Reims Champagne-Ardenne).

Les grandes orientations du NPRU pour le quartier Croix-Rouge, issues de cette étude prospective, ont été validées par un comité de pilotage composé de la Ville de Reims, Reims Métropole, les trois organismes HLM, la DDT et la CDC, le 16 juillet 2015. Elles sont envisagées dans un temps long, à horizon 2030 (cf. carte annexe 2) :

- **Interconnecter le développement du quartier Croix-Rouge avec les stratégies à l'œuvre** : créer des liens physiques avec le pôle d'activité de Bezannes (en cours de réalisation) et le projet de l'URCA (réaménagement des campus santé et droit/lettres) et des partenariats avec les entreprises installées sur ces secteurs (développement de l'emploi local, offre de locaux complémentaire s'appuyant sur Innovact center, #58, et le périmètre de zone franche urbaine).

  Dans ce cadre, la constitution d'un cœur de quartier renouvelé/restructuré peut être un élément structurant. Du point de vue géographique, le secteur Pays de France constitue le barycentre du quartier. Il tend aussi à devenir celui d'un territoire plus large en cours de transformation s'il s'affirme dans un rôle de rotule entre le parc d'activités de Bezannes, les campus et les services centraux de l'Université et le reste de l'agglomération, s'il accroît ses

fonctions « économiques » et change durablement son image de quartier d'habitat social. Afin d'affiner l'aménagement futur de ce secteur, une étude urbaine a été lancée en octobre 2015. Elle devra déterminer l'aménagement et la programmation (démolition et reconstruction) notamment de l'îlot Bonaparte-Bourguignons-Landais, l'emprise du futur équipement public de proximité et l'aménagement du site de l'hippodrome où l'URCA étudie la construction d'un bâtiment pour y installer son nouveau siège.

Par ailleurs, de par leurs positionnements d'entrées de quartier, voire de ville, les secteurs Université et Croix-du-Sud recèlent aussi des enjeux de centralité. Le secteur Université/Hippodrome, abritant le campus de Droit, Lettres et Sciences Humaines, est totalement imbriqué dans le projet de l'URCA, tant en termes urbain (voiries de desserte, implantation du nouveau siège de l'URCA) qu'en termes d'accompagnement du programme par une offre tertiaire complémentaire. Le secteur Croix du sud est en prise directe et dans le champ visuel du parc d'activités de Bezannes, de la future grande clinique et de la gare TGV. Les aménagements urbains (rues, ligne de tramway, bandes cyclables) lient déjà le secteur Croix-du-Sud à ce pôle de développement économique. L'enjeu est désormais de développer des liens économiques, de développer les partenariats notamment en matière d'emploi. Tout comme pour le secteur Pays de France, les mixités fonctionnelle et sociale doivent donc être recherchées pour les secteurs Université/Hippodrome et Croix-du-Sud.

- **Développer la diversification de l'habitat, l'amélioration du cadre de vie des habitants et le confort des logements** : A partir d'une analyse commune des difficultés rencontrées pour parvenir à une diversification de l'offre de logements dès le PRU 1, relancer le processus de diversification résidentielle (typologies, formes urbaines, logements adaptés, etc.) et promouvoir les interventions sur le patrimoine bâti, notamment par la réhabilitation intérieure et extérieure des logements et résidentialisation des immeubles.

  La question de la diversification de l'habitat doit être appréhendée en relation avec celle des évolutions du peuplement du parc social des périmètres opérationnels du PNRU et des nouvelles orientations de la politique nationale du logement (loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment). En effet, des signes de paupérisation et de renouvellement du peuplement accentuant cette paupérisation ont été relevés à partir des données transmises par les bailleurs dès 2012, et étayées par les témoignages des acteurs locaux, recueillis dans la cadre de la préparation du Contrat de ville.

  La requalification de l'habitat a concerné environ un tiers des logements du parc locatif social dans le cadre du PRU1 (étude UP). Le reste du parc doit aujourd'hui être considéré car l'attente des habitants est grande, et l'impression visuelle négative, donnée par certains éléments de patrimoine, est peu valorisante pour le quartier et n'accompagne pas la volonté de changer l'image du quartier. Les bailleurs sociaux souhaitent poursuivre l'effort de réhabilitation de leur patrimoine, sur les mêmes niveaux d'investissement par logement que pour le PRU. Ils souhaitent réaliser des travaux de réhabilitation adaptés aux besoins des habitants en termes de confort, de sécurité et de maitrise des charges (tendre vers le BBC), tout en respectant les capacités financières de leurs locataires, et en apportant une image renouvelée du quartier (travail architectural des façades et réaménagement des pieds d'immeubles). Cette intervention forte en terme réhabilitation sera accompagnée de démolitions pour dédensifier les ilots, améliorer la trame urbaine, accroître la visibilité et le sentiment de sécurité.

- **Intervenir sur les espaces publics** : travailler par capillarité depuis l'axe central, à l'intérieur des îlots d'habitat, afin d'améliorer la trame urbaine.

  Le diagnostic mené dans le cadre de l'étude prospective Croix-Rouge (2012-2014) a mis en évidence la dichotomie entre l'importance des aménagements liés au tramway et la faiblesse

de leur capillarité vers les cœurs de secteurs. L'un des premiers enjeux est donc de prolonger/compléter les aménagements afin de créer de réels parcours doux (confortables, sécurisés, lisibles) sur l'ensemble du quartier Croix-Rouge et ainsi signifier qu'il n'est pas uniquement un quartier que l'on "traverse" mais un quartier à part entière inscrit dans la trame urbaine de la ville. Cette volonté pourra notamment s'exprimer par un travail sur les accroches aux quartiers environnants et par un travail sur la mise en valeur des accès aux équipements présents sur le quartier.

- **Valoriser les équipements présents** : mettre en valeur les nombreux équipements de proximité ou structurants présents dans le quartier, parfois peu visibles, peu « mis en scène ».

  Croix-Rouge bénéficie d'un atout majeur par l'implantation de nombreux équipements publics ou privés (maisons de quartier, équipements sportifs, équipements d'enseignement, bureaux, etc.). Qu'ils soient à l'échelle d'un sous-secteur, du quartier ou de l'agglomération, l'enjeu est de valoriser leur présence, de les mettre en scène, en les rendant plus lisibles depuis la trame publique. Une réflexion sera aussi menée quant à l'optimisation foncière de certains équipements. De plus, un nouvel équipement public de proximité est programmé dans le secteur Pays-de-France afin de compléter l'offre de proximité.

Un plan guide du développement à horizon 20 ans du quartier a été dessiné en 2014, avec pour ambition de définir le cadre de cohérence générale pour la mise en œuvre de la seconde phase du projet de rénovation urbaine. Il fixe les orientations générales, pose les jalons opérationnels, définit la trame des espaces publics et propose des estimations de constructibilité. Il repose sur une armature urbaine suffisamment ferme pour garantir la cohérence des orientations urbaines à long terme à mais aussi suffisamment souple pour s'adapter aux aléas ou aux opportunités (économiques, techniques, programmatiques). Ce plan guide a été validé dans ces grands principes par les trois bailleurs sociaux, Reims Métropole et la Ville de Reims, l'État et la CDC (comité de pilotage du 16 juillet 2015). L'étude urbaine menée sur le périmètre Pays de France et Hippodrome au cours du premier semestre 2016 vient compléter ce plan guide.

Les premières traductions opérationnelles de ces objectifs seront le lancement d'opérations de réhabilitation et la mise en place des dispositifs d'accompagnement préalables à la démolition de logements locatifs sociaux (relogement), suite à la signature du présent protocole de préfiguration. L'enjeu partagé par les différents maîtres d'ouvrage est de ne pas interrompre la dynamique de projet, de ne pas laisser les habitants dans un sentiment d'attentisme.

Parallèlement, une série d'études sera réalisée afin de finaliser le projet urbain (Pays de France, Hippodrome) ou de vérifier les orientations programmatiques validées par les partenaires (Taittinger, Croix du Sud). Elle s'accompagnera d'études techniques et sociales préalables au lancement d'interventions physiques qui interviendront durant la phase protocole ou sitôt la signature de la convention de renouvellement urbain (cf. article 4)).

- **Quartier Orgeval**

Un schéma directeur de renouvellement du quartier a été élaboré en 2005. Il a servi de base à l'élaboration de l'avenant n°1 à la convention de renouvellement urbain de Reims, intégrant le quartier Orgeval dans le premier PRU en novembre 2008. Au regard de la taille du quartier, cette première phase de renouvellement urbain n'a pu suffire à intégrer tous les secteurs d'intervention prévus par le schéma directeur de 2005.

Au stade de la préfiguration d'un nouveau programme de renouvellement urbain du quartier Orgeval, le porteur de projet a donc confié au cabinet d'architectes-urbanistes Atelier Choiseul, la mission de questionner et d'adapter le schéma directeur de 2005. Une première phase de travail, menée entre mars et juillet 2015, a permis de réaliser un état des lieux, de définir les potentiels secteurs

d'interventions et les premières orientations urbaines Reims habitat, Le Foyer Rémois, Plurial Novilia et les services de l'État ont été associés à cette réflexion.

Les premières orientations urbaines du NPRU pour le quartier Orgeval, issues de cette étude, ont été validées par un comité de pilotage composé de la Ville de Reims, Reims Métropole, les trois organismes HLM, la DDT et la CDC, le 16 juillet 2015 (cf. carte annexe 2) :

- **Redynamiser la place de Fermat, centralité de quartier insérée au cœur d'une copropriété privée fragile**. Cette place n'a pas bénéficié de travaux dans le cadre du PRU1 mais en subi les impacts (création d'une nouvelle place Simone de Beauvoir, déplacement de la maison de quartier, création d'une maison de santé…). Il s'agit désormais d'œuvrer sur le devenir de son tissu commercial et sur son aménagement urbain en particulier, et d'accompagner les copropriétaires vers une démarche de rénovation de leur patrimoine, en lien avec les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat privé. La collectivité a mis en place une stratégie de reconquête des cellules d'activités de rez-de-chaussée dans le cadre du PRU 2004-2014, tout en œuvrant pour le développement d'un nouveau linéaire commercial le long de l'axe du tramway. La requalification de la place de Fermat se fera dans le cadre d'une démarche participative, en lien avec les commerçants, les copropriétaires, les acteurs associatifs et les habitants.

  L'intervention sur les copropriétés de Fermat est très attendue dans le quartier Orgeval, notamment par les copropriétaires, et une priorité du Maire de Reims et de la Présidente de Reims Métropole. Leur situation de copropriétés fragiles (et non de dégradées) ne doit pas être un frein aux interventions publiques de l'ANAH, l'ANRU et la collectivité, tant sur les aménagements extérieurs (emprise publique) que sur le patrimoine privé. L'enjeu est de remettre cet espace au niveau des autres secteurs d'Orgeval et de le connecter au reste du quartier, notamment à la place Simone de Beauvoir et aux nouveaux équipements : Maison de quartier, Maison de santé, salle municipale (réalisés dans le cadre du PRU1).

- **Restructurer les îlots d'habitat social n'ayant pas bénéficié du PRU1, avec des choix opérationnels différenciés**, selon les enjeux urbains, sociaux, patrimoniaux et sécuritaires propres à chaque îlot, et intervenir sur les espaces publics.

  La requalification du parc de logements du secteur Neufchâtel - Paul Vieille - Jean XXIII appartenant à Plurial Novilia, ainsi que des espaces publics, dont le square Paul Vieille, s'inscrit dans la continuité du programme de réhabilitation mené par Le Foyer Rémois (PRU1 - opération Neufchâtel). La requalification de ce secteur contribuera à améliorer le cadre de vie des habitants et à valoriser sa position d'entrée de ville.

  La restructuration du secteur Charpentier, dont le parc de logements appartient à Plurial Novilia, est motivée par la nécessité d'améliorer tant le patrimoine que les espaces extérieurs privés et publics afin de créer des liaisons piétonnes et/ou automobiles de désenclavement. L'objectif poursuivi est d'ouvrir cet îlot vers l'avenue de Laon, importante entrée de ville pour Reims. Dans cette perspective, le projet pourrait intégrer la résidence-foyer ARFO (séniors) qui, bien que située hors QPV, appartient au même territoire vécu.

  Dans la continuité du projet de renouvellement porté par Reims habitat, la restructuration du secteur Poincaré (phase 2) doit permettre, par un travail de dédensification, de reconstruction et d'aménagement d'espaces publics, d'apporter une diversité urbaine et plus de mixité sociale. Ce programme s'articulera avec la restructuration du complexe sportif Georges Hébert et de ses abords.

  Les bailleurs souhaitent intervenir sur les immeubles dans les mêmes niveaux d'investissement que ceux du PRU1. Ils prévoient des travaux de réhabilitation adaptés aux besoins des habitants en termes de confort, de sécurité et de maitrise des charges

(tendre vers le BBC), tout en respectant les capacités financières de leurs locataires, et en apportant une image renouvelée du quartier.

- **Aménager et ouvrir le complexe sportif Georges Hébert sur le quartier rénover** et sur la Ville, tant en termes d'aménagement que dans les usages. Il doit permettre de proposer, aux habitants et aux clubs sportifs, des espaces dédiés à la fois à la pratique encadrée (activités en club) et des espaces de loisirs, de détente et de pratique sportive auto-organisée, actuellement manquants sur le quartier.

- **Poursuivre les interventions sur les secteurs d'entrée de quartier (Fosse Dienne et Géricault),** qui, bien que situés hors QPV, appartiennent au même territoire vécu et contribuent, de par leur positionnement géographique, à la valorisation de l'image du quartier.

  Poursuivre l'aménagement du secteur Fosse Dienne, situé à la jonction entre le quartier Orgeval et les quartiers de faubourgs, dont le patrimoine a été récemment construit par Reims habitat (reconstruction ANRU hors site). Un programme complémentaire de 6 à 8 maisons individuelles en accession sociale à la propriété pourrait être envisagé, sous réserve d'acquisition du foncier.

  Requalifier le secteur Laon/Géricault dont le patrimoine appartient au Foyer Rémois et dont la lisibilité des espaces extérieurs n'est pas optimale. Ce secteur est situé en entrée de ville et aux abords du complexe sportif Georges Hébert : sa requalification (réhabilitation / résidentialisation) contribuera à améliorer l'image du quartier et l'ouverture vers l'avenue de Laon.

Une seconde phase d'étude, en vue de la définition du nouveau projet urbain du quartier Orgeval pour la période 2015-2024 va s'engager avec la signature du protocole de préfiguration permettant notamment de proposer un programme pré-opérationnel à partir de ces orientations.

- **Quartier Europe**

Une étude prospective relative au projet de renouvellement urbain du quartier Europe/Pommery a été conduite par la Ville de Reims, en partenariat avec Le Foyer Rémois et Reims habitat, entre décembre 2013 et juin 2015. Confiée au groupement d'étude représenté par l'agence d'architectes-urbanistes Tandem+ (Tandem+, Terridev, Empreintes, H&B études et conseils, et Idonéis), elle a abouti à la réalisation d'un diagnostic de territoire et à la proposition d'un schéma directeur, étayées d'un programme pré-opérationnel et de préconisations d'actions en matière de redynamisation commerciale, de concertation et de peuplement.

Le 25 juin 2015, le comité de pilotage de l'étude, composé de la Ville de Reims, Reims Métropole, l'État, les bailleurs sociaux et la CDC a validé les intentions urbaines et le schéma prévisionnel d'aménagement à horizon 2040. Les orientations prises sont concordantes avec les souhaits exprimés par les acteurs de terrain et les habitants présents lors des ateliers territoriaux Europe menés en mars 2015 (cf. carte annexe 2).

- **Restructurer le site Jean Moulin pour apporter une nouvelle dynamique au pôle commercial de proximité** dont le diagnostic urbain et commercial mené en 2014/2015 (Tandem+/Terridev) a corroboré l'analyse des commerçants et utilisateurs : bien qu'il réponde aux attentes de la population en termes de variété de l'offres (commerces de bouche, services à la personne, tabac-presse, pharmacien, superette hard discount), sa position introvertie, tournant le dos aux axes de circulation et aux nappes de stationnement, et l'organisation éclatée des lieux, font de ce centre commercial une zone vieillissante. De plus, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux cellules d'activité de la place Jean Moulin,

puis au centre commercial (sur dalle supérieure) n'est pas aisée, voire impossible en certains points. L'enjeu est donc à la fois urbain, commercial et fédératif. En effet, le site Jean Moulin est le lieu fédérateur du quartier, il est le centre de sa vie sociale : antenne municipale, Maison de quartier, agence de proximité du Foyer Rémois, église, marché, évènements.

- **Renouveler l'îlot Pommery** dont le patrimoine appartient à Reims habitat, dans un objectif de dédensification qualitative, permettant un remaillage des rues et des espaces publics, ainsi que l'apport sur le site d'une offre nouvelle de logements différents, complémentaires du parc locatif social réhabilité.

- **Requalifier le patrimoine du secteur des Aviateurs,** appartenant au Foyer Rémois, dont les immeubles en R+4 sans ascenseur, sans chauffage collectif, et offrant de petites surfaces de logements, répondent aux attentes d'une partie des demandeurs de logements locatifs sociaux. Ce parc social est bien situé en entrée de ville par l'est, et bénéficie des aménagements réalisés sur la ZAC Dauphinot, notamment.

- **Réaménager le parc public Jean Moulin et l'ouvrir sur la place centrale renouvelée** suite à la restructuration du secteur Jean Moulin (le parc est situé à la limite du QPV). L'enjeu de cette extension est de permettre de retravailler complétement les accès au parc côté nord, de rompre avec la sensation de parc clos, et de réaménager l'existant (bassins en déshérence, allées étroites).

- **Restructurer, sur le long terme, l'ensemble du secteur Demaison/place des Oiseaux, situé hors QPV mais partie intégrante du quartier Europe,** appartenant pour majeure partie au Foyer Rémois mais aussi à des propriétaires privés (logements individuels et collectifs). Le premier enjeu de ce patrimoine vient de sa particularité : il est irrigué par une continuité d'allées piétonnes, fortement utilisées par la population, traversant des espaces verts pourtant peu qualitatifs et/ou ouvrant sur des rez-de-chaussée majoritairement aveugles. Il conviendrait de dynamiser ces espaces en apportant un nouvel aménagement et de nouveaux usages à certains pieds d'immeubles. Le second enjeu est patrimonial : par des interventions différenciées sur les différents éléments du patrimoine bâti, il s'agira d'améliorer le cadre de vie des habitants, le confort des logements, la lisibilité urbaine et le sentiment de sécurité. Le troisième enjeu est économique et urbain : il s'agira de connecter le sud du quartier avec le complexe sportif des Thiolettes et le pôle commercial du rond-point de la Défense.

- **Quartier Les Châtillons**

Dans un contexte de morphologie urbaine en progressive dégradation, Plurial Novilia a engagé une réflexion pour définir un projet de renouvellement urbain d'envergure. Dans sa stratégie patrimoniale, le bailleur classe le quartier des Châtillons comme une priorité d'intervention à court terme, avec comme objectif de débuter son intervention en 2016/2017.

Afin de définir ce projet, le bailleur s'est entouré du bureau d'étude « AREP Ville » en 2014, puis a associé la collectivité. L'étude en cours doit être complétée d'une mission de programmation pré-opérationnelle permettant de définir le programme par îlots sur la base des orientations de l'étude initiale (cf. article 4). En accompagnement des études du bailleur, la Ville de Reims et Reims Métropole lanceront après la validation du protocole de préfiguration (2ème trimestre 2016) une étude (cf. article 4) visant à définir les interventions sur les espaces et équipements publics, en accompagnement des actions du bailleur. Outre des enjeux urbains, le projet de renouvellement du quartier des Châtillons devra tenir compte des enjeux de développement du lien social de proximité, d'identification spatiale et de fort sentiment d'appartenance.

En attendant ces études complémentaires, les priorités d'interventions urbaines ont été définies en concertation entre la Collectivité et Plurial Novilia lors d'un comité de pilotage en avril 2015 (cf. carte annexe 2).

- **Affirmer l'attractivité de l'espace commercial central tout en maintenant l'identité de «village»,** à laquelle le bailleur et les habitants sont très attachés. L'enjeu est de reconnecter la zone pavillonnaire du quartier à l'espace collectif et de recomposer un espace central vivant, ouvert, connecté et commercial autour de la place des Argonautes. Il s'agira toutefois de trouver un équilibre entre l'ouverture du quartier et de ses équipements sur la ville et le maintien de cette identité de quartier.

- **Connecter le quartier avec ses territoires voisins :** requalification des espaces publics pour tendre vers une meilleure accessibilité, développement des modes doux et connexion du quartier, dont le développement est limité par ses frontières physiques (voie ferrée, voie périphérique) au pôle de Bezannes, à la coulée verte et au parc des Châtillons. Parallèlement, il convient d'intervenir sur les équipements publics afin d'en accroître la qualité et l'attractivité.

- **Transformer l'image de grand ensemble** par une intervention sur les espaces collectifs et l'habitat : démolition, réhabilitation et résidentialisation de logements, apport d'une offre d'habitat nouvelle et différenciée susceptible d'apporter une mixité nouvelle et de répondre aux attentes d'une population vieillissante, désireuse de rester vivre sur site.

Article 3. Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en Comité d'Engagement du dossier (en particulier, le projet et le programme urbain et l'adéquation du programme de travail).

Le présent protocole de préfiguration a été présenté aux partenaires lors du Comité d'Engagement de l'ANRU du 14 avril 2016, dont le compte rendu figure en annexe.

Tout en saluant la qualité du travail présenté, les partenaires ont émis plusieurs avis et interrogations qui devront trouver des réponses dans le cadre de la phase de préfiguration des conventions de renouvellement urbain. Il est en particulier précisé que les études à réaliser doivent permettre à la collectivité et aux bailleurs de définir une ambitieuse stratégie de renouvellement des quartiers qui les replacent durablement dans les dynamiques d'agglomération.

Ainsi durant les 18 mois de la phase protocole, les partenaires signataires du présent protocole seront attentifs aux différents points évoqués ci-dessous.

Afin de permettre **la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers**, la phase protocole devra permettre de définir les conditions préalables à la mutation différentiée, souhaitée pour les quartiers. Aussi, les études urbaines et l'AMO relative au peuplement, financées par l'ANRU dans le cadre de l'avenant n°11 à la convention de rénovation urbaine de Reims, devront permettre de définir les capacités et les conditions d'accueil d'une offre nouvelle diversifiée. Une attention particulière devra être portée sur l'offre susceptible d'entrer en concurrence avec celle qui serait développée sur les quartiers. Compte-tenu des contraintes des sites et du marché rémois, le partenariat avec un ou plusieurs promoteurs privés, dès la phase protocole de préfiguration est recommandé, notamment pour dimensionner et phaser les opérations de construction.

Concernant **la production neuve d'offre locative sociale**, la reconstruction de l'offre exclusivement hors des QPV devra être recherchée, dans le cadre d'opérations mixtes. Néanmoins, au regard de l'importance du parc locatif privé, la question du taux de reconstruction de l'offre locative démolie, de la typologie des logements reconstruits et de leur localisation sera à examiner en articulation avec les autres échelles et les autres segments du parc.

Les réflexions sur **la stratégie de peuplement** seront l'occasion de réaliser un diagnostic du parc de logements, de son occupation et des mécanismes de peuplement, de définir des enjeux et des orientations stratégiques par quartier prioritaire en matière d'offre et d'attribution de logements. Cette analyse, qui contribuera à la rédaction de la convention d'équilibre territorial, sera assortie de la formalisation de la charte de relogement interbailleurs. Sauf opérations spécifiques, cette charte devra être **formalisée préalablement au lancement de tout plan de relogement**. Elle devra définir les modalités de mise en place des plans de relogement dans le triple objectif mentionné par le règlement général de l'ANRU :

- garantir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion par un accompagnement fort des ménages,
- garantir les équilibres sociaux du territoire.

La collectivité assure le pilotage des plans de relogement en interbailleurs et la Délégation Territoriale de l'ANRU devra être étroitement associée à toutes les étapes de ce processus.

Les acteurs du logement sur le territoire Rémois s'engagent sur la mise en place d'une politique de peuplement (article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Elle devra intégrer les évolutions récentes et futures de la réglementation et du territoire de l'agglomération.

Afin de mieux appréhender **les besoins du patrimoine social sur les quartiers**, les bailleurs devront partager leur analyse des enjeux des différents parcs (leurs qualités et handicaps et leur capacité d'évolution à long terme, …). Cette analyse transversale des patrimoines des bailleurs, doit constituer un point de référence initial pour les acteurs locaux, la délégation territoriale et les partenaires nationaux, afin d'apprécier les stratégies d'intervention proposées pour les différents parcs. En lien avec les plans stratégiques de patrimoines, une convergence interbailleurs dans les degrés d'intervention, sur les différentes composantes de ce patrimoine, en articulation étroite avec le projet urbain sera à rechercher.

La phase protocole sera l'occasion d'approfondir la prise en compte dans le projet urbain des **questions relatives à l'ensemble des thématiques du développement urbain** et du contrat de ville : le développement économique, la mobilité, l'éducation, les équipements publics, la sécurité publique. En particulier, devront être approfondies les **questions scolaires et les interrogations liées aux équipements publics**, ciments du lien social dans les quartiers. Sur les secteurs Croix-Rouge et Orgeval notamment, le devenir des écoles à restructurer (situées en cœur d'îlots) devra nécessairement être mis en débat. Les projets liés aux équipements publics devront être particulièrement partagés avec l'ensemble des partenaires afin de s'assurer de la bonne capacité des gestionnaires futurs à s'approprier les lieux.

La collectivité devra également s'assurer que les conditions de **sécurité publique** au sein des quartiers ne freinent pas leur attractivité. Pour ce faire, une coopération avec les autorités compétentes à tous les stades du projet est nécessaire.

Dans le quartier Croix-Rouge en particulier, la collectivité a souligné le fort potentiel, qu'il reste encore à développer à ce stade. Le travail du protocole sera l'occasion d'un approfondissement sur **le volet économique.**

Enfin, le protocole devra déterminer les conditions de réussite de la **maîtrise foncière** à acter et détailler dans les conventions de renouvellement urbain.

Au regard de l'état d'avancement des réflexions et afin de permettre la définition d'une convention la plus précise possible, de nombreuses **opérations de démarrage anticipée ont été accordées** par les partenaires. La délégation territoriale de l'ANRU, qui doit être associée à toutes les étapes des études et opérations autorisées par le protocole, sera vigilante à la bonne coordination des études.

Lors de **l'engagement financier de l'opération visée à l'article 10** (opération de démolition de 105 logements sis au n°6 rue Olympe de Gouges, aux n°7 et 9 avenue du général Bonaparte)**,** la Délégation Territoriale de l'ANRU sera particulièrement attentive aux modalités de financement. En effet, conformément à la règlementation (règlement général de l'ANRU et règlement financier de l'ANRU), l'opération ne pourra être engagée sans un calcul préalable et précis des recettes pour valorisation foncière, déterminées en fonction des conclusions de l'étude urbaine en cours sur le secteur Pays de France. Globalement, il est rappelé que les montants de subvention de l'ANRU inscrits dans le présent protocole sont des maximums et que conformément à la règlementation, ils seront recalculés à chaque étape de l'avancement financier des opérations, en fonction des éléments justificatifs fournis par le maitre d'ouvrage.

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

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

Ce programme de travail détermine les études, missions et actions d'ingénierie à mener par le porteur de projet, la Ville de Reims, et les trois bailleurs sociaux signataires pour préciser le programme urbain futur. Il intègre aussi les moyens nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de relogement partenarial et d'accompagnement du changement des habitants qui peuvent être financés par l'ANRU et/ou la CDC. Il s'appuie sur les actions et des études réalisées antérieurement, ou en cours, sur les quartiers d'interventions afin de définir les objectifs et programme opérationnels du NPNRU.

Le porteur de projet est garant de la cohérence et de la gouvernance du projet d'ensemble : la collectivité porte les études stratégiques fixant les grands principes d'aménagement et les grandes orientations intangibles des projets (volets urbains, sociaux, économiques, habitat / peuplement), les bailleurs portent des études ciblées sur leur patrimoine mais dont les conclusions sont nécessaires à la définition du programme opérationnel global. Toutefois, si certaines études de définition sont portées par les bailleurs (quartier Europe et Châtillons notamment), elles seront suivies par la Direction de projet, laquelle reste garante du respect des principes urbains validés lors des comités de pilotage et inscrits dans le présent document.

4.1. Actions et études, réalisées ou programmées, participant à la définition des projets de renouvellement urbains des quartiers et des dispositifs d'accompagnement (financées hors du protocole de préfiguration).

- **Études et évaluations réalisées (hors protocole)**

Étude prospective pour l'aménagement du quartier Croix-Rouge dans la perspective du NPNRU. Cette étude a été lancée en 2012 par la Ville de Reims, en partenariat avec l'ANRU, Reims habitat, Le Foyer Rémois et Plurial Novilia (co-financeurs) avec un double objectif : actualiser le plan de référence urbain du quartier réalisé en 2006 et définir une seconde tranche opérationnelle pour le moyen terme correspondant à un second programme de renouvellement urbain (convention NPNRU 2015-2024), et plus long terme. Cette étude a été confiée à l'agence UP (architectes urbanistes), Tétra (sociologue) et Thiérache ingénierie (bureau d'études techniques). La mission s'est achevée en décembre 2014 par un chiffrage et une proposition de pré-programmation opérationnelle. Les orientations urbaines définies ont été validées par le comité de pilotage du 16 juillet 2015. Néanmoins, compte tenu du contexte urbain qui a évolué (Grand campus, présidence de l'URCA, projet de cluster du Foyer rémois) une nouvelle étude urbaine a été relancée en octobre 2015 pour le secteur Pays-de-France.

Étude prospective relative au projet de renouvellement urbain du quartier Orgeval : étude confiée par la Ville de Reims à l'Atelier Choiseul en mars 2015, dans la cadre de sa mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage visant à l'élaboration et au suivi du projet urbain Orgeval. Cette étude, menée en partenariat avec Plurial Novilia, Reims habitat et Le Foyer Rémois, a permis de réaliser un état des lieux actualisé, de définir des secteurs possibles d'interventions et des premières propositions d'intervention dans le cadre du NPNRU. Les orientations urbaines ainsi définies ont été validées par le comité de pilotage du 16 juillet 2015.

Étude prospective relative au projet de renouvellement urbain du quartier Europe : étude conduite par la Ville de Reims, en partenariat avec Le Foyer Rémois, Reims habitat et la DDT de décembre 2013 à juin 2015, et confiée au groupement d'étude représenté par l'agence Tandem+. Un schéma directeur d'aménagement prévisionnel et un plan masse général, étayés d'un préprogramme opérationnel ont été définis, ainsi que des préconisations d'actions en matière de redynamisation commerciale (place Jean Moulin en particulier) et d'accompagnement des

habitants. Le plan masse prévisionnel et les grandes orientations urbaines ont été validés par le comité de pilotage du 25 juin 2015.

Évaluation du dispositif de relogement du PRU 2004-2014 de Reims : Cette évaluation du dispositif de relogement a été menée par la collectivité, accompagnée par le cabinet CfGéo en 2013 (prestation incluse dans la mission d'OPCU). Cette évaluation a conclu à une réussite globale des plans de relogements (résultats conformes aux objectifs et ménages globalement satisfaits) mais a aussi mis en évidence la difficulté des plans de relogements à dépasser l'effet structurellement ségrégatif de la différence de loyers entre le parc existant et le parc neuf. Aussi, afin de maintenir et promouvoir la mixité dans les quartiers récemment renouvelés, CfGéo a préconisé de mettre en place un outil de connaissance fine du parc locatif social et de partager avec les bailleurs des objectifs en termes d'attribution des logements sociaux.

Étude et AMO économique 2010-2013 sur les 4 quartiers du PRU
Pilotée par la Ville de Reims, l'étude et l'AMO économique a porté sur les quatre quartiers en renouvellement urbain de Reims. Elle a été confiée en 2010 au cabinet D2H. Elle a porté sur l'élaboration d'un diagnostic économique des quartiers et de leur environnement ; l'évaluation des besoins en commerces, services, associations et immobilier d'entreprises, puis sur la proposition d'un niveau de finition des cellules d'activité créées dans le cadre du PRU (12 000 m²) et d'un prix de location moyen, et enfin sur la proposition d'une stratégie de commercialisation. Cette étude a été financée par la Ville de Reims, l'ANRU, le FEDER et la Caisse des dépôts. Des outils ont été mis en œuvre dans le cadre de cette mission : la *Charte des enseignes et des vitrines*, signée entre la ville et les maîtres d'ouvrage 2011 et la *commission de commercialisation* trimestrielle visant notamment à étudier les dossiers des prospects et à veiller à la qualité de l'occupation des cellules.

Évaluation à mi-parcours du PLH, confiée à Espacité en septembre 2015, pour une durée de 4 mois, par Reims Métropole. Cette mission se décompose en 3 temps : mesurer les effets de la mise en œuvre du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, économique, démographique sur l'ensemble des communes de l'agglomération (étape 1), proposer, si besoin, les modifications rendues nécessaires par l'évolution du contexte et réinterroger les partis pris/objectifs du PLH (étape 2) et enfin, proposer une rédaction du projet de PLH modificatif (étape 3). L'analyse des trois premières années d'exécution du PLH permettront notamment d'alimenter la connaissance du marché de l'habitat, donc d'affiner les projets urbains et de rédiger la convention NPNRU.

Étude prospective pour l'aménagement du quartier des Châtillons. Cette étude a été lancée en 2014 par Plurial Novilia et confiée au bureau d'étude « AREP Ville » avec pour objectif de définir les grandes orientations urbanistiques du projet. Ces grandes orientations ont fait l'objet d'une validation par Reims Métropole et la Ville de Reims à l'occasion du comité de pilotage d'avril 2015.

- **Études et mission d'AMO en cours (hors protocole)**

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le volet économique du Contrat de Ville : pilotée par la Ville de Reims, accompagnée par le cabinet D2H depuis janvier 2015 pour une durée de 36 mois, cette mission a comme objectifs : la réalisation d'une étude économique prospective portant sur les sept QPV (avril 2015), l'accompagnement de la collectivité dans la rédaction du volet économique du contrat de ville et du NPNRU (juin 2015), et l'accompagnement de la collectivité et des bailleurs sociaux pour l'élaboration du NPRU de Reims, l'animation de la commercialisation des locaux d'activités dans les quartiers en rénovation urbaine et les autres quartiers prioritaires (jusque janvier 2018). Cette étude est cofinancée par la CDC.

Au regard de l'ambition donnée au quartier Croix-Rouge en matière de développement économique, une mission spécifique pourra être confiée au cabinet D2H (bon de commande) pour analyser finement le site, ses potentialités et établir des préconisations pour le NPRU.

Mission d'étude et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement à l'échelle des sept quartiers prioritaires de la politique de la ville et à l'échelle intercommunale. Cette étude/AMO est prévue pour une durée de 15 mois, à compter de sa notification (29 avril 2016). Portée par la Ville de Reims et copilotée par Reims Métropole, cette mission est cofinancée par l'ANRU à hauteur de 50% dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention du PRU 2004-2014. Elle a pour but de définir les orientations stratégiques en matière de peuplement, à l'échelle des QPV et à l'échelle de communes de l'agglomération, sur la base d'un diagnostic et d'une analyse partagée du contexte local, puis d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre des dispositifs attendus dans le cadre de la politique nationale du logement.

Les orientations proposées en matière d'attribution et d'occupation du parc social devront notamment permettre l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (loi ALUR) et de la convention intercommunale d'équilibre territorial (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), laquelle définira notamment la stratégie de relogement. Les orientations proposées en matière de rééquilibrage social de l'offre de logements devront notamment permettre d'orienter les choix de Reims Métropole en matière de choix de typologie et de localisation de l'offre nouvelle de logements.

La mission d'étude et d'assistance à maitrise d'ouvrage se détaille se la manière suivante :
Mission 1 : Réalisation d'un diagnostic qualitatif et quantitatif, préalable à la définition d'orientations stratégiques en matière de peuplement, véritable outil de connaissance partagé de la demande de logement et des caractéristiques de l'occupation du parc social, lequel comportera :

- des fiches de diagnostic détaillées par quartier avec des données chiffrées et la description de points forts et des points de vigilance.
- un classement des immeubles [avec un focus sur chacun des 7 QPV] au niveau intercommunal en fonction de leur occupation sociale, sur la base de critères économiques objectifs.
- un état des lieux partagés des partenariats, des pratiques d'attribution et de gestion de la demande de logements.
- des cartographies de ces données (démographie, statut d'occupation, occupation sociale…).
- une cartographie de l'occupation précise des différents quartiers permettra d'élaborer des axes clairs dans la politique d'attribution afin de répondre aux enjeux de mixité sociale attendus.

Mission 2 : Définition d'orientations stratégiques à l'échelle de chaque quartier prioritaire de la Politique de la Ville et à l'échelle des communes de l'agglomération :

- en matière d'occupation du parc social, d'attribution et de mutation,
- en matière d'offre de logement.

Mission 3 : Assistance à la mise en place des dispositifs prévus par la loi ALUR.

Mission de création et de suivi de l'observatoire territorial des 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Au-delà de l'obligation fixée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les difficultés rencontrées au moment de l'élaboration du diagnostic préalable à la définition des orientations du Contrat de ville ont mis en lumière la nécessité de disposer d'un outil d'observation territorial concernant les quartiers classés en Politique de la Ville. De plus,

l'évaluation est un enjeu pour mieux appréhender l'impact et les modalités d'intervention des politiques publiques, les dispositifs du Contrat de ville au regard du droit commun, mais surtout de connaître l'évolution des besoins sociaux.

Reims Métropole a choisi de confier cette mission à un prestataire extérieur le 17 mars 2016, jusqu'au 31 décembre 2020, et de la financer dans le cadre du contrat de ville 2015-2020. Elle a pour objet de concevoir un outil pérenne de connaissance des territoires et doit permettre :

- d'analyser la situation et les trajectoires des quartiers et de leurs résidents,
- de mesurer l'évolution des inégalités,
- d'évaluer les écarts entre les quartiers, la ville de Reims et l'agglomération,
- d'évaluer les politiques publiques mises en place en faveur de ces quartiers, pour permettre aux signataires du Contrat de Ville d'infléchir ou de réorienter leurs interventions.

Cet observatoire constituera un ensemble homogène de données, dont l'analyse réalisée par le prestataire permettra à Reims Métropole de conduire son contrat de ville dans la durée, en étant aux prises avec les dynamiques à l'œuvre sur les territoires. En ce sens, l'observatoire intégrera un indice de décrochage des quartiers, à construire dans le cadre de la mission.

Étude urbaine relative à l'aménagement du secteur Croix-Rouge Pays-de-France, étendue au secteur Hippodrome. Elle a été lancée en octobre 2015 par la Ville de Reims pour une durée de 12 mois. Elle est cofinancée à 50% par l'ANRU dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention du PRU 2004-2014, et à 25% par Le Foyer Rémois. Cette étude a pour objectifs de définir l'aménagement de ce secteur stratégique (centre du quartier Croix-Rouge, articulation avec les campus de l'Université, le CHU et la zone d'activités de Bezannes), et de localiser le futur équipement public de proximité dont la réalisation sera proposée dans le temps du NPNRU.

➢ Études à mener (hors financement protocole)

Mission(s) d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative(s) aux quartiers NPNRU d'intérêt national (PRIN) Orgeval et Croix-Rouge
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à compter de T4 2016
Montant prévisionnel HT : 2 x 100 000 €
Financement : ANRU à hauteur de 50% pour chacune des 2 missions d'AMO dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention PRU1 – marché 2 en lots.
Description : pour chaque quartier, le prestataire aura pour mission de finaliser le programme opérationnel du projet de renouvellement urbain et d'élaborer le cahier des prescriptions urbaines et architecturales. Concernant le quartier Orgeval, il devra aussi approfondir le projet de schéma directeur approuvé par le comité de pilotage du 16 juillet 2015 et à apporter des éléments de phasage opérationnel et de coûts d'intervention. La co-construction avec les habitants et acteurs des quartiers sera recherchée au travers des outils de participation citoyenne voulue par Reims Métropole dans son contrat de ville 2015-2020, et par l'ANRU.
Le prestataire accompagnera techniquement la collectivité et, exceptionnellement, les autres maîtres d'ouvrage dans le suivi opérationnel des projets, afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, depuis les études de conception jusqu'à la phase préalable au dépôt du permis de construire, en passant par les phases de concertation avec la population et les forces vives des quartiers.

Élaboration du plan local d'application de la nouvelle charte d'insertion et organisation du dispositif de suivi.

Maître d'ouvrage : Ville de Reims

Calendrier : à partir du T4 2016

Montant prévisionnel HT : en interne à la collectivité

Description : Mission réalisée en interne au sein de la collectivité, en partenariat avec les autres maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux en particulier) et les services de l'État (DIRECCTE) et Pôle Emploi. Sur la base d'un diagnostic local de l'emploi et des besoins en recrutement, elle doit permettre d'actualiser le dispositif de pilotage et de suivi et d'élaborer le plan local d'application de la nouvelle charte nationale d'insertion.

OPAH de Reims Métropole – suivi opérationnel :

Maître d'ouvrage : Reims Métropole

Calendrier : T1 2016 – durée 3 ans

Description : Un diagnostic préalable du parc privé a été réalisé sur le territoire de Reims Métropole en 2011, puis une étude pré-opérationnelle a abouti à la proposition d'une stratégie d'OPAH sur le territoire des 16 communes de l'agglomération en décembre 2014. La phase opérationnelle dite de suivi-animation va être lancée en 2016 pour une période de trois ans. Dans ce cadre, certaines copropriétés identifiées comme présentant des signes de fragilité en termes de bâti mais aussi en termes financier, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, seront analysées.

Mise à jour des Plans stratégiques patrimoniaux des bailleurs :

Maîtres d'ouvrage : Le Foyer Rémois, Plurial Novilia, Reims habitat, séparément

Calendrier : phase protocole

Description : chacun des bailleurs partenaires du NPRU travaille à l'actualisation de son PSP, notamment durant la phase Protocole, et en tenant compte des réflexions urbaines et des enjeux de diversification portées par la collectivité, l'ANRU et l'Etat.

Dans le cadre de l'élaboration des conventions NPRU, chaque bailleur extraira de son PSP actualisé les éléments permettant à l'Agence et au porteur de projet d'avoir une connaissance fine et transversale des besoins sur le patrimoine locatif social et d'identifier les potentialités du patrimoine (enjeux et perspectives d'intervention différenciée, en reconstitution de l'offre, réhabilitation notamment) dans une logique de mutation des quartiers et de plus grande diversité.

La stratégie patrimoniale des bailleurs devra en effet être en adéquation avec les conventions de renouvellement urbain, dans une logique interbailleurs, et en étroite articulation avec les projets urbains.

4.2. Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain, pour lesquelles des financements sont sollicités dans le cadre du présent protocole.

Le détail financier du programme de travail, études et ingénierie, est développé à **l'article 9** et en **annexe** du présent protocole. Les co-financements éventuels y sont détaillés.

Conformément au compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016, le démarrage des études identifiée dans le programme de travail (article 4) et de la conduite de projet est accordé, y compris pour les quartiers d'intérêt régional, à compter de la date du comité d'engagement pour les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent.

- **Quartiers d'intérêt national : Croix Rouge et Orgeval**

Actions portant sur la participation et la co-construction du projet urbain.
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : janvier 2017 – 18 mois
Montant prévisionnel HT : 15 000 € (financement à 50% par la CDC – cf. art 9)
Description : conception et diffusion de documents et de supports, permettant notamment l'organisation de réunions publiques et l'organisation d'actions visant à mobiliser les habitants autour de la conception du projet (dont les conseils citoyens).

Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6, quartier Croix-*Rouge*
Maître d'ouvrage : Reims habitat (mandataire d'un groupement avec Le Foyer Rémois)
Calendrier : T4 2016 – 6 mois
Montant prévisionnel HT : 50 000 €
Description : Expertise de la structure du parking sous dalle multi-niveaux G5 et G6 pour tester la faisabilité des hypothèses d'orientations programmatiques validées par le comité de pilotage de l'étude prospective et urbaine Croix-Rouge du 16 juillet 2015. Elles consistent à démolir partiellement ou totalement ces deux parkings pour créer des voiries de liaison quartier/grand campus et réaménager les espaces extérieurs et les pieds d'immeubles (enjeu d'accessibilité).

Le groupement de MOA est rendu nécessaire par l'imbrication des propriétés et la nécessité d'avoir une même étude pour ces deux parkings : le parking G5 est propriété du Foyer Rémois et utilisé par ses locataires mais la dalle le recouvrant est à usage de tous, notamment des locataires de l'immeuble 39/45 Taittinger de Reims habitat, dont les halls sont accessibles par cette dalle. La démolition partielle de ce parking entraînera la réorganisation de ces accès ainsi que le déchaussement des immeubles 34-38 rue de Rilly la Montagne (Foyer Rémois) et 39/45 rue Taittinger (Reims habitat). Le parking G6 est propriété de Reims habitat, il est dans la même configuration technique que le G5 et l'usage de sa dalle est aussi grand public.

Étude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 17 mois
Montant prévisionnel HT : 20 000 €
Description : Expertise de la structure du parking sur et sous dalle de manière à tester la faisabilité des hypothèses d'orientations programmatiques proposées par Plurial Novilia et d'affiner le projet urbain (étudier la construction d'un bâtiment au-dessus du parking pour requalifier l'entrée de quartier et aménager un boulevard bâti). Cette étude devra aussi expertiser la faisabilité juridique de l'opération du fait du statut de copropriété du parking.

Étude de définition du projet sur le secteur Bettinger, quartier d'Orgeval
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 9 mois
Montant prévisionnel HT : 35 000 €
Description : Cette étude a pour objectif d'affiner le programme d'intervention sur les ensembles immobiliers et d'élaborer un scénario opérationnel à partir des orientations générales issues de la Direction de projet.

Étude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 3 mois
Montant prévisionnel HT : 10 000 €
Description : expertise de la structure du parking sous dalle multi-niveaux. Cette étude devra concourir à la définition du projet urbain en évaluant la faisabilité des différentes hypothèses d'orientation du programme.

- **Quartiers d'intérêt régional : Les Châtillons et Europe**

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons (partielle)
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : T4 2016 – 24 mois (la durée de la mission d'AMO est de 36 mois)
Montant prévisionnel HT : 100 000 € pour la phase protocole (financement à 30% par l'ANRU et à 20% par la CDC)
Description : le prestataire aura pour mission première de finaliser le programme opérationnel du projet de renouvellement urbain de ces deux quartiers, et notamment celui du quartier Europe, et d'élaborer les cahiers des prescriptions urbaines et architecturales (missions à réaliser durant la phase protocole). La seconde phase de la mission sera à bon de commande et pourrait être en partie mobilisée à la fin de la phase protocole puis se poursuivre dans le cadre de la convention NPRU. Dans ce cadre, le prestataire accompagnera techniquement la collectivité et les maîtres d'ouvrage (les bailleurs sociaux) dans le suivi opérationnel des projets, afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, depuis les études de conception jusqu'au dépôt du permis de construire, en passant par les phases de concertation avec la population et les forces vives des quartiers.

Étude de programmation urbaine et architecturale sur le secteur Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 35 000 €
Calendrier : T4 2016 – 12 mois
Description : étude de programmation en vue d'élaborer un scénario opérationnel ainsi qu'un bilan d'aménagement, à partir des orientations générales définies dans le cadre de l'étude prospective (agence Tandem+) validées en comité de pilotage en juin 2015. Le bureau d'études mènera notamment une réflexion sur la répartition foncière et celle de la maîtrise d'ouvrage, notamment avec la collectivité (en lien avec l'AMO missionné par la Ville). Le prestataire proposera un programme de reconstruction de logements sur le site Jean Moulin, en tenant compte des premières conclusions de l'étude/AMO sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement (Ville de Reims) et du règlement général de l'ANRU.

Étude de structure du centre commercial Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 15 000 €
Calendrier : S1 2017 – 7 mois
Description : étude de structure du parking souterrain et du centre commercial (cellules d'activité, dalle, sous-sol) permettant de percevoir les potentialités de transformation de l'ensemble de la place Jean Moulin

Étude de marché et de l'offre commerciale, site Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 10 000 €
Calendrier : S1 2017 - 7 mois
Description : étude de marché et une analyse commerciale afin de percevoir les prérequis pour la restructuration de l'appareil commercial situé place Jean Moulin et d'en garantir sa cohérence avec les tendances de l'urbanisme commercial. Cette analyse s'appuiera notamment sur l'étude économique réalisée par la collectivité en 2015 via le bureau d'études D2H, ainsi que sur l'étude réalisée par l'USH en 2016 sur les pieds d'immeubles.

Étude de définition du projet urbain des secteurs Aviateurs, Demaison et Oiseaux, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 30 000 €
Calendrier : T4 2016 - 12 mois
Description : Cette étude de définition s'appuie sur les orientations urbaines issues de l'étude prospective validée en Comité de Pilotage en juin 2015 et des éléments issus de l'étude urbaine de l'Atelier Choiseul réalisée par Le Foyer Rémois entre octobre 2015 et mars 2016. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur (sur le QPV, secteur Aviateurs) et hors QPV. La première mission sera la mise à jour du programme global et schéma de principe, la seconde mission, la déclinaison opérationnelle du projet en terme de formes urbaines, de transformations architecturales et types de travaux (réhabilitations / résidentialisations / constructions), étayée par un phasage et un bilan financier des différentes opérations et aménagements.

Étude de définition du projet, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Montant prévisionnel HT : 70 000 €
Calendrier : T4 2016 – 12 mois
Description : un plan guide a déjà été réalisé et ses orientations validées par Reims Métropole et la Ville de Reims. Cette étude de définition vise à assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des carnets ou programmes de lots sur la base des conclusions du Plan Guide Général, et pour l'élaboration des cahiers des charges des équipes de Maîtrise d'œuvre en précisant les contraintes de projets conjuguant espaces extérieurs et bâtis. Cette étude sera menée en articulation avec l'étude relative aux espaces publics menée par la collectivité.

Étude sur les espaces publics, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Assiette de subvention validée en CE : 60 000 € HT
Montant du marché : 114 000 € TTC
Calendrier : mai 2016 - 6 mois
Description : les objectifs de cette étude sont d'élaborer un plan d'organisation des espaces publics du secteur d'étude, en articulation avec le plan guide élaboré par Plurial Novilia en 2015 et validé par Reims Métropole et la Ville de Reims, ainsi que d'élaborer un plan masse détaillé sur les différents secteurs de projet (place des Argonautes, « tour de ville », etc.), puis de préconiser un emplacement pour le futur équipement public, et enfin de mettre en place une stratégie foncière sur le périmètre d'étude, adapté au projet urbain proposé.

Étude de structure des parkings place des Argonautes, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Montant prévisionnel HT : 20 000 €
Calendrier : T4 2016 – 6 mois
Description : expertise de la structure des parkings de la tour des Argonautes situés sous dalle. Cette étude devra concourir à la définition du projet urbain en évaluant la faisabilité des différentes hypothèses d'orientations du programme.

4.3. Consolidation de la conduite de projet de renouvellement urbain : ETP pour lesquels des financements sont sollicités

Les postes ou fraction de poste pour lesquels des financements sont demandés auprès de l'ANRU et de la CDC concourent à la mise en œuvre des études, travaux et interventions diverses concourant à la réalisation du programme de travail durant la phase protocole. Les co-financements sollicités couvrent une période de 18 mois, à compter du 1er juillet 2016. Leur détail est établi à l'article 9 du présent document.

➢ Cofinancements sollicités auprès de l'ANRU (cf. art 9.1)

Les aides versées par l'ANRU sont établie forfaitairement, conformément à l'article 2.1.4 du règlement général de l'ANRU.

Organisme : Ville de Reims	
Responsable de projet de renouvellement urbain	
Nombre d'ETP	1 ETP
Intitulé du poste *(en interne)*	Chef du service « renouvellement urbain des quartiers d'habitat social et insertion par l'activité »
Direction	Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat – Ville de Reims
Missions propres	- Responsable du service renouvellement urbain et insertion par l'activité, - Pilote et coordonne les projets d'aménagement urbain sur les sites en NPNRU - Pilote la mise en œuvre des opérations en NPNRU - Pilote et anime les partenariats - Montage et suivi administratif et financier des dossiers d'aménagement - Gestion des procédures de marchés publics liés au NPNRU - Préparation des conventions de renouvellements urbains et leurs avenants
Fonctions supports	- Comptabilité, secrétariat, reprographie
Durée	Juillet 2016 à décembre 2017 : 18 mois

Organisme : Ville de Reims	
Chefs de projet renouvellement urbain	
Nombre d'ETP	2 ETP
Intitulé des postes	Chefs de projet « renouvellement urbain »
Direction	Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat – Ville de Reims Service Renouvellement urbain des quartiers d'habitat social et insertion par l'activité
Missions	- Coordination des opérations d'aménagement sur les quartiers NPNRU (étude et travaux). - Élaboration et suivi des études stratégiques, urbaines et techniques (dont gestion des marchés publics), - Montage et suivi administratif des dossiers d'aménagement dans les quartiers en NPNRU, - Communication autour des projets urbains (conception de document, animation de réunions et ateliers divers). - Préparation et pilotage des comités de suivi des quartiers / foncier.
Durée	Juillet 2016 à décembre 2017 : 18 mois

Organisme : Ville de Reims	
Chef de projet coordination du relogement en interbailleurs	
Nombre d'ETP	0,5 ETP
Intitulé du poste	Chef de projet coordination du relogement en interbailleurs
Direction	Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat – Ville de Reims Service Habitat - Logement
Missions	- Pilotage et suivi du relogement inter bailleur, s'inscrivant dans la stratégie globale de peuplement du territoire - Animation des comités relogement inter bailleur, en lien avec les services de l'Etat - Animation des réunions d'échange inter bailleur sur les dossiers particuliers
Durée	Juillet 2016 à décembre 2017 : 18 mois

Organisme : Ville de Reims	
Chef de projet référent habitant et démarches participatives	
Nombre d'ETP	0,5 ETP
Intitulé du poste	Chef de projet référent habitant et démarches participatives
Direction	Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat – Ville de Reims Service Cohésion sociale et accompagnement des publics
Missions	- Mise en place et suivi des outils de co-construction des projets urbains, en lien avec les conseils citoyens - Préfiguration des Maisons du projet - Coordination des temps de concertation : réunions publiques, balades urbaines, ateliers urbains de proximité, etc.
Durée	Juillet 2016 à décembre 2017 : 18 mois

- **Cofinancements sollicités auprès de la Caisse des Dépôts (cf. art 9.4)**

Organisme : Ville de Reims	
Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité	
Nombre d'ETP	1 ETP
Intitulé du poste	Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité
Direction	Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat – Ville de Reims Service Renouvellement urbain des quartiers d'habitat social et insertion par l'activité
Missions	- Actions pour le développement économique des quartiers prioritaires de la politique de la ville - Suivi de la commission commercialisation - Rédaction du plan d'application de la charte locale d'insertion pour le NPRU, puis suivi avec les partenaires locaux - Facilitation et suivi de la gestion des clauses sociales pour les opérations de renouvellement urbain - Coordination de la gestion urbaine et sociale de proximité.
Durée	Juillet 2016 à décembre 2017 : 18 mois

4.4. Définition prévisionnelle des contreparties qui seraient proposées à Action Logement

Les contreparties en faveur d'Action Logement visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les QPV visés par le NPNRU. Elles se réalisent en lien et après les investissements de renouvellement urbain financés par l'Agence, qui rendent crédibles et opérationnels le projet d'aménagement foncier et le changement d'image. Ces contreparties contribuent à la réduction de la concentration des ménages en difficultés dans les mêmes quartiers conformément aux objectifs posés par le comité interministériel pour l'égalité et la citoyenneté du 6 mars 2015.

Les contreparties pour Action Logement s'appuieront sur deux supports :

- **terrains ou droits à construire** issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence,
- **droits de réservation de logements locatifs sociaux** dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Agence.

Ces propositions de contreparties prévisionnelles en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux seront définies dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU et au RGA de l'ANRU.

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, celle actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Pour les quartiers d'intérêt national, la date de prise en compte des dépenses des opérations inscrites au présent article est fixée au 14 avril 2016. Toutefois, le démarrage effectif de chaque opération devra être précédé d'un accord du porteur de projet et du délégué territorial de l'ANRU (courrier).

Pour les quartiers d'intérêt régional, le comité d'engagement de l'ANRU a renvoyé les demandes d'autorisation anticipée de démarrage d'opération à une instruction locale. Le démarrage effectif de chaque opération devra être précédé d'un accord du porteur de projet et du délégué territorial de l'ANRU. Pour les opérations de démolition, le courrier de prise en compte du dossier d'intention de démolir tiendra lieu d'autorisation. Pour les autres opérations, cette autorisation sera formulée par un courrier spécifique du délégué territorial de l'ANRU, qui aura pris soin d'obtenir au préalable l'accord du Préfet de Région. Le courrier du délégué territorial au maître d'ouvrage marquera la date de démarrage de l'opération concernée.

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'ANRU veilleront au respect des orientations ou prescriptions des études stratégiques et/ou de définition du projet, rendues et validées préalablement au lancement des opérations physiques.

- **Particularités concernant les opérations de démolitions de logements**

Pour les opérations de démolitions de logements inscrites à cet article 5, le porteur de projet, les services de l'Etat et les bailleurs sociaux définiront préalablement et conjointement les termes d'une charte de relogement interbailleurs, prévoyant notamment le dispositif de pilotage de l'évaluation du relogement, et de suivi et d'accompagnement des ménages ainsi que les obligations réciproques des bailleurs et des locataires (identification des capacités financières des ménages, encadrement de l'impact financier du relogement, maîtrise des restes à charge, formalisation des propositions et des refus de logements, identification des programmes neufs ou à venir susceptibles d'accueillir des ménages relogés, à l'échelle de l'agglomération (dont hors QPV), propositions le cas échéant, de logements ouverts à l'accession sociale à la propriété, etc.).

La date effective de démarrage des opérations de démolition sera celle du courrier de prise en compte du dossier d'intention de démolir.

La date lancement du plan de relogement sera celle de la réunion d'information des locataires.

Le calcul du taux de vacance moyen structurel est établi conformément au RGA de l'ANRU, de la manière suivante : nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant le 1er aout 2015 *(premier jour du mois de la publication au journal officiel de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain),* rapporté au nombre total de logements de l'opération.

Un descriptif de chaque opération figure en annexe.

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Montant prévisionnel opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (semestre année)	Date de fin (semestre année)	Durée
Démolition immeubles 31-37 rue Pierre Taittinger et 12-14 rue de Rilly la Montagne	Croix Rouge	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	2 050 000	Protocole : Etudes techniques+ Lancement du plan de relogements (100 logements) + Relogement des locaux d'activité. Cout : Honoraires MOE + travaux	S1 2017	S1 2020	36 mois
Démolition immeubles 2-10 Cézanne et 18 Braque	Croix Rouge	SA d'HLM Plurial Novilia	2 182 400	Lancement des relogements (124 ménages potentiels) en phase protocole. Coût global prévisionnel : 3.000 euros par ménage relogé, le cout des travaux de démolition et 10 % MOE	S2 2016	S1 2019	44 mois
Démolition immeuble 32 Rilly la Montagne	Croix-Rouge	SA d'HLM Le Foyer Rémois	1 328 597	coûts de démolitions + 10 % d'honoraires + VNC	Non défini		
Démolition immeubles 32-48 Poincaré	Orgeval	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	1 387 000	Phase protocole : relogement (73 logements) + études de diagnostic + études techniques	S2 2016	S2 2019	36 mois
Démolition immeubles secteur Bettinger	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia	349 600	Déconstruction d'environ 20 logements à confirmer par des études techniques, sociales et de définition	S2 2016	S2 2018	33 mois
Démolition immeubles 43-45 Pommery, 11-13 Falala, 14-18 Brazzaville	Europe	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	1 330 000	Phase protocole : Relogements (70 ménages potentiels) en 24 mois + études techniques. Coût : honoraires de MOE et travaux	S1 2017	S1 2020	36 mois
sous-total démolition			8 627 597				
Réhabilitation immeubles 33-41 Pommery, 2-6 Carré, 1-9 Falala, 2-12 Brazzaville	Europe	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	6 650 000	Phase protocole : études techniques préalables Cout global : coût des travaux de réhabilitation + 10% de MOE	S1 2017	S1 2020	36 mois
Réhabilitation Ilot A : Immeubles 2, 4, 6 rue Kerguelen, 10, 12, 12bis, 12 ter avenue Cook, 4 et 6 boulevard Vasco de Gama, 1 à 27 rue René Descartes (coté impaire)	Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia	9 631 250	335 logements Etude de MOE puis travaux. Etudes portant uniquement sur l'amélioration du bâti. La réflexion sur les espaces extérieurs interviendra après l'étude de la collectivité sur les espaces publics.	S2 2016	S1 2019	33 mois
sous-total réhabilitation			16 281 250				
Aménagement de la place De Fermat	Orgeval	Ville de Reims	1 819 600	Phase 1 : 819 600€ (dont 400 000 € pour démolition des anciennes maisons de quartier) / (Phase 2 à intervenir ensuite – 1 M€)	S1 2016	S1 2019	phase 1 : 18 mois phase 2 : 36 mois
Aménagement intérieur des maisons du projet	Orgeval, Croix-Rouge, Europe et Châtillons	Ville de Reims	200 000	Aménagement intérieur des Maisons du projet : coût à définir en fonction des locaux à aménager	S1 2017	S1 2018	12 mois
sous-total aménagement			2 019 600				
Construction d'un équipement public de proximité Pays-de-France	Croix Rouge	Ville de Reims	3 600 000	étude de MOE : concours d'architecte à lancer dans le temps du protocole (66 667€), après conclusions études urbaine PDF.	S1 2017	S1 2018	12 mois
sous-total 'études création d'équipements" :			3 600 000				
		Total	**30 528 447**				

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné par le porteur de projet et les différents maîtres d'ouvrage. Les outils mis en œuvre pour y parvenir doivent être en articulation avec le Contrat de ville 2015-2020 et les dispositifs associés.

- **Modalités envisagées d'association des habitants et acteurs des quartiers dans le cadre de la préparation et de la mise en œuvre des projets urbains notamment**

La co-construction du Contrat de ville avec les habitants, constitue un axe majeur de la loi programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Dès l'article 1, la loi précise que la politique de la ville « s'inscrit dans une démarche de co-construction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques, s'appuyant notamment sur la mise en place de conseils citoyens, selon les modalités définies dans les contrats de ville et sur la co-formation».

Dans ce cadre, Reims Métropole, la Ville de Reims et l'État ont mis en place des ateliers thématiques et territoriaux participatifs, au premier trimestre 2015, pour élaborer le Contrat de ville. Ces ateliers ont notamment permis de dresser le bilan du PRU 2004-2014 et de recueillir les avis des « experts usagers » des quartiers afin d'enrichir une réflexion partagée.

Parallèlement, les premières assemblées d'habitants, préfigurant les conseils citoyens, ont été réunies dès le mois de juin 2015. La collectivité a souhaité s'appuyer sur les membres des 12 conseils de quartier existants sur la Ville de Reims, et notamment sur les conseillers de quartier résidant au sein des périmètres des QPV. C'est au sein de ces premières assemblées que la participation citoyenne à la mise en œuvre du Contrat de ville et aux dispositifs annexes s'effectue depuis lors.

Les conseils citoyens sont instaurés par arrêtés préfectoraux du 11 mars 2016 et du 7 juillet 2016 à partir de listes d'habitants et d'acteurs locaux fondées sur les premiers groupes de volontaires déjà mobilisés, et d'un tirage au sort réalisé sur le base d'une liste d'habitants et d'acteurs. Ils exerceront leur action en toute indépendance vis-à-vis des pouvoirs publics en s'inscrivant dans le respect des valeurs de liberté, d'égalité, de fraternité, de laïcité et de neutralité, conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Par ailleurs, Reims Métropole a souhaité que des représentants des conseils citoyens participent à toutes les instances de pilotage du Contrat de ville 2015-2020, y compris à celles relatives aux projets de renouvellement urbain. Ainsi, des représentants des conseils citoyens siègeront au comité de pilotage du NPRU rémois.

En novembre 2015, la Direction de projet a proposé aux conseils citoyens de travailler sur le protocole de préfiguration de la convention de renouvellement urbain, afin d'expliquer les différentes études et opérations qui seront menées dans ce cadre. A ce titre, des représentants des conseils citoyens des quartiers relevant du NPRU ont participé au comité de pilotage validant le projet de protocole de préfiguration (dossier remis pour examen en RTP en novembre 2015).

Sur la durée de la phase protocole, puis au-delà, les conseillers citoyens auront aussi une mission d'interface entre les habitants, les forces vives des quartiers (dont les conseillers de quartiers), la Direction de projet (DPVH) et les bailleurs sociaux. Ils pourront ainsi restituer les avis ou ressentis des habitants sur les projets et travaux aux différents maîtres d'ouvrage, afin que ces derniers puissent éventuellement ajuster les projets, les opérations ou leur communication pour mieux répondre aux attentes.

- **Modalités de mise en place des maisons du projet**

Les Mairies de proximité des quartiers concernés accueilleront les maisons du projet du NPRU. Ces maisons du projet ont vocation à permettre un échange quotidien entre les habitants, les maîtres d'ouvrage et le porteur de projet du NPRU. Elles seront le lieu d'accueil et de débat des conseils citoyens. Leur contenu sera travaillé durant la phase protocole pour définir leurs modalités de fonctionnement, et intégrer les modalités de concertation inscrites dans le cadre du NPNRU et du Contrat de ville.

Article 7. Articulation du NPRU avec la convention intercommunale définie par l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, notamment son article 8, et la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 obligent les EPCI compétents en matière d'habitat et couverts par un PLH, à s'approprier la réforme nationale de la demande de logement locatif social et à repenser ou élaborer une stratégie de peuplement à l'échelle intercommunale, visant la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires.

Afin de formuler sa stratégie de peuplement à l'échelle intercommunale et à celle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, Reims Métropole s'appuiera sur les orientations de sa Conférence intercommunale du logement, créée le 28 septembre 2015 et qui se réunira dans sa forme plénière à compter de fin 2016.

En corolaire à ces ateliers, la Ville de Reims s'est attaché les services d'un prestataire extérieur pour réaliser une mission d'études et d'assistance à maitrise d'ouvrage sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à l'échelle intercommunale pour une durée de 15 mois. Cette étude/AMO, co-pilotée par Reims Métropole, est financée à 50% par l'ANRU dans le cadre de l'avenant de clôture de la convention de renouvellement urbain de Reims. Le prestataire est missionné pour réaliser un diagnostic qualitatif et quantitatif et une analyse partagée du contexte local (en s'appuyant notamment sur le travail initié par les services de l'EPCI dans le cadre des entretiens et ateliers thématiques), puis pour proposer les orientations stratégiques de la politique d'agglomération en matière de peuplement, à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des 16 communes de l'agglomération.

Ainsi, Reims Métropole s'appuiera sur les orientations et dispositifs proposés par le prestataire dans le cadre de ses missions et sur le travail des ateliers thématiques préfigurant la CIL, afin d'élaborer le dispositif de pilotage et les documents de cadrage prévus par les lois ALUR et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine :

- La conférence intercommunale du logement (CIL), créée par délibération du Conseil communautaire du 28 septembre 2015 et visée par la loi ALUR, cette instance intercommunale se réunira en forme plénière à compter de fin 2016. Elle actera les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ; formulera des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes ; émettra un avis sur le projet PPGDLSID (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs) et ses évaluations, et enfin, elle conduira l'élaboration de la convention d'équilibre territorial.

  Afin de la préfigurer, des ateliers ont été initiés par l'EPCI dès l'automne 2015 sur les thématiques suivantes : système National d'Enregistrement et dispositif de gestion partagée ; service d'information et d'accueil des demandeurs, orientations stratégiques et convention intercommunale de mixité sociale.

- la convention d'équilibre territorial, visée à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ce document de cadrage de la politique intercommunale de l'habitat, annexée au contrat de ville 2015-2020, détaillera :
  - les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations ;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;

- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Dans ce cadre, sera également proposée une stratégie de diversification de l'offre de logements, économiquement viable et génératrice de mixité sociale, dans les quartiers en rénovation urbaine (en lien avec les schémas directeurs) et hors sites sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération. Cette stratégie sera définie conformément aux orientations du PLH 2012-2017, modifié après évaluation triennale pour la période 2015-2017 : il affiche des objectifs ambitieux pour le territoire en matière de logements tout en opérant un rééquilibrage entre la ville centre et les autres communes afin de mieux répartir l'offre de logements locatifs sociaux en fonction des besoins recensés, de la programmation des aides à la pierre, de la desserte en transports et des services à la population.

De plus, seront définis la stratégie et le dispositif de suivi du relogement des ménages résidant dans les logements voués à la démolition dans les secteurs d'intervention du NPRU. Sur ce point précis, la collectivité, les bailleurs et le prestataire s'appuieront notamment sur les conclusions de l'évaluation du dispositif de relogement du PRU 2004-2014, rendues par le cabinet CFGéo en 2013.

- le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) visé à l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014, est établi pour une durée de six ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Il sera arrêté par délibération de Reims Métropole, après avis des communes et du Préfet.

  Parmi les éléments devant figurer dans le PPGDLSID, la définition des modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, de l'échelle et des indicateurs utilisés, sera un élément repris pour étayer la stratégie de diversification de l'offre nouvelle de logements, attendue par l'ANRU dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle convention de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie de l'Etat, a mis en place deux dispositifs d'animation dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions locatives de la loi ALUR : le club des acteurs de la réforme et le groupe d'EPCI volontaires. Reims Métropole, Reims habitat, Plurial Novilia, Le Foyer Rémois et Action Logement sont membres du Club depuis son lancement en juillet 2015. Cet atelier est un lieu d'échanges et de relais de la connaissance partagée entre les territoires, ainsi qu'un lieu de production visant à contribuer aux réflexions en cours sur les mesures de la loi ALUR et l'interaction avec le projet de loi Egalité – Citoyenneté.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Reims Métropole est porteur du contrat de ville 2015-2020, qu'elle pilote conjointement avec l'État (Préfet du Département) et la Ville de Reims (Maire), seule commune à compter des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le nouveau programme de renouvellement urbain de Reims, déclinaison du volet « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de ville pour les quartiers concernés, sera piloté conjointement par la Ville de Reims et Reims Métropole, dans **une instance distincte** du comité de pilotage du Contrat de ville, compte tenu de la matière importante à traiter. Les partenaires du NPNRU seront associés à ce pilotage : l'État, l'ANRU, la CDC, les bailleurs sociaux (Le Foyer Rémois, Reims habitat, Plurial Novilia), les promoteurs locaux de logements en accession sociale à la propriété (Plurial Promotion, Immocoop), la Foncière Logement, la Région, le Département, notamment.

Par souci de cohérence et de lisibilité pour les acteurs locaux et les signataires du Contrat de ville 2015-2020 et des conventions NPNRU, il est prévu que des représentants des **conseils citoyens** des QPV Croix-Rouge, Orgeval, Europe et Wilson-Châtillons-Maison Blanche siègent à la fois dans les instances de pilotage du NPRU de Reims et dans celles du Contrat de ville.

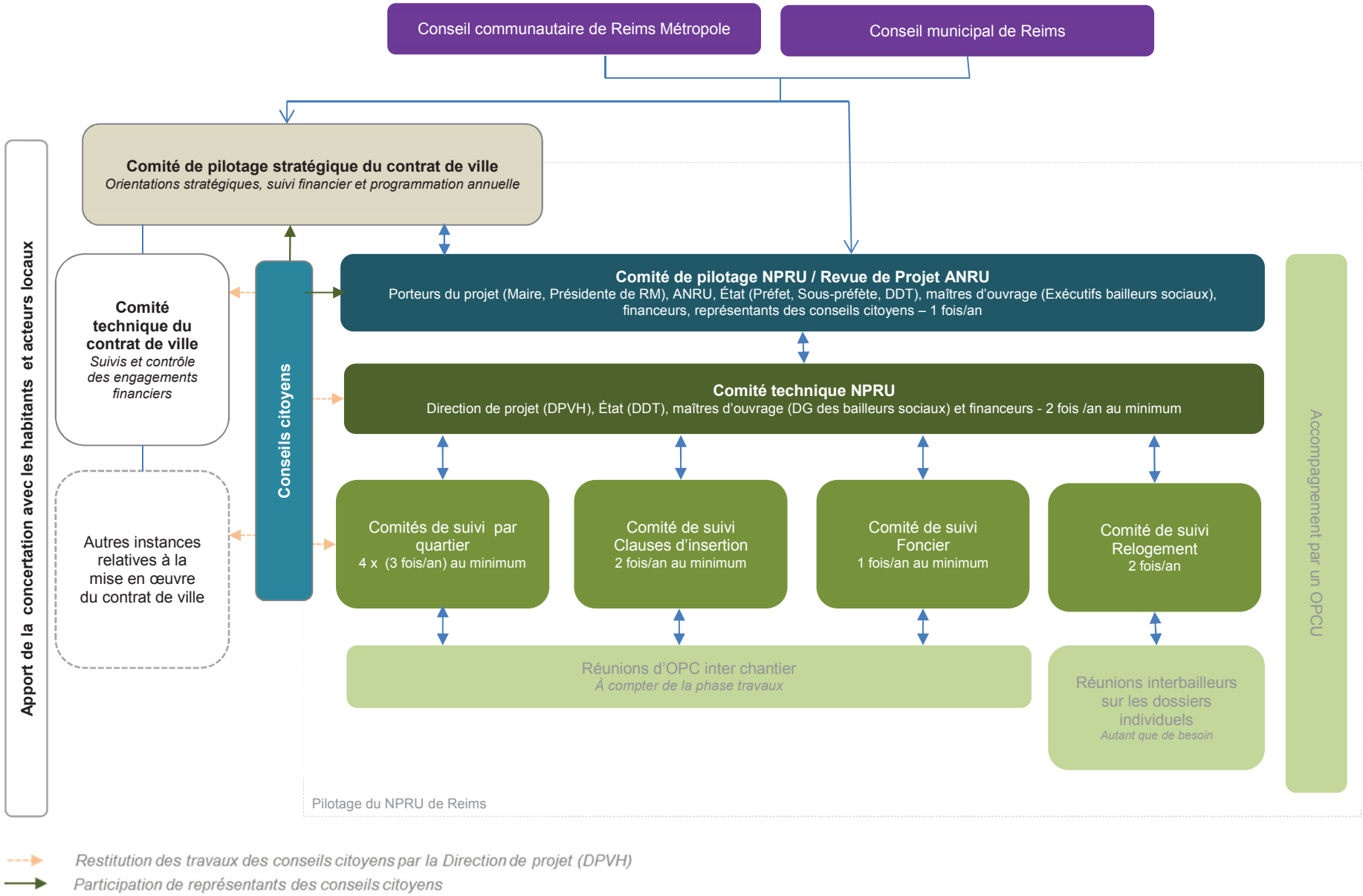
Un point d'étape sur l'avancée du programme de renouvellement urbain sera effectué une fois par an lors du comité de pilotage stratégique du Contrat de Ville.

Le comité de pilotage du NPRU de Reims sera en charge de la stratégie institutionnelle (avenant, point d'étape, évolution du projet, revue de projet, etc.), proposera des synthèses de l'avancement du projet (bilans des opérations physiques, des suivis thématiques et financiers) et du pilotage, arbitrera les points identifiés en Comité technique, et définira les objectifs annuels pour les partenaires du projet.

Présidé par Madame la Présidente de Reims Métropole et Monsieur le Maire de Reims, le Comité de pilotage sera composé de :

- M. ou Mme le représentant l'ANRU,
- M. le Préfet de Département,
- Mme la Sous-préfète de Reims,
- Mme l'Adjointe à la Politique de la Ville,
- M. le Directeur Départemental des Territoires,
- M. ou Mme le représentant de Foncière Logement ou d'Action Logement,
- M. le Directeur régional délégué de la Caisse des Dépôts,
- MM. les Directeurs généraux des bailleurs sociaux,
- M. ou Mme le représentant du Conseil régional,
- M. ou Mme le représentant du Conseil départemental,
- MM les membres de la Direction générale de Reims Métropole et de la Ville de Reims,
- M. le Directeur de la Politique de la Ville et de l'Habitat,
- MM et Mmes les représentants des conseils citoyens.

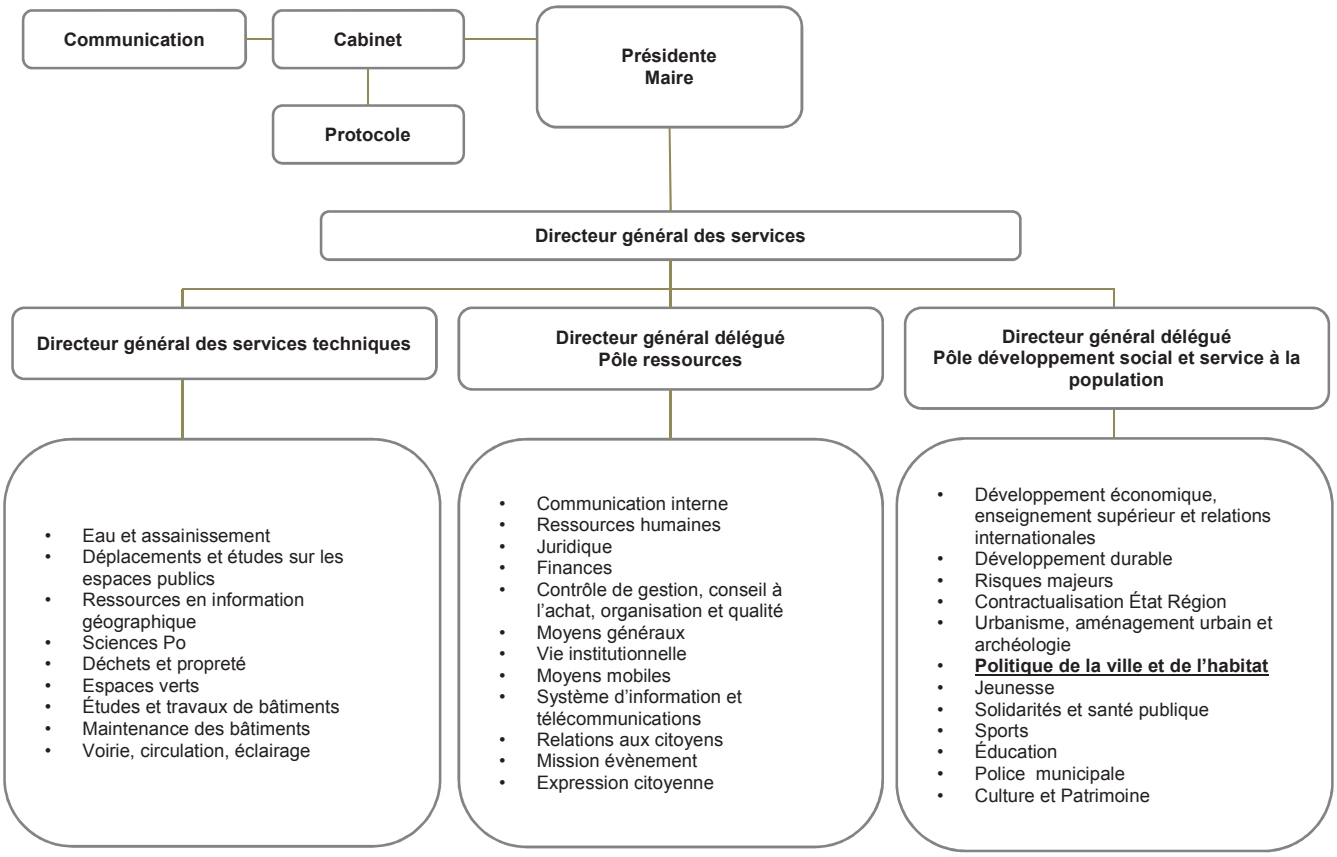
Le comité technique NPRU et les différents comités de suivi sont organisés à l'initiative de la Direction de projet une à trois fois par an, en fonction des besoins et de l'actualité des dossiers. Ils réunissent uniquement des techniciens issus des différents organismes et institutions partenaires du NPRU. En phase protocole, les instances techniques seront principalement réunies pour partager les études urbaines et conduire le suivi des premiers plans de relogement.


Conseil communautaire de Reims Métropole
Conseil municipal de Reims
Comité de pilotage stratégique du contrat de ville
Orientations stratégiques, suivi financier et programmation annuelle
Apport de la concertation avec les habitants et acteurs locaux
Comité technique du contrat de ville
Suivis et contrôle des engagements financiers
Autres instances relatives à la mise en œuvre du contrat de ville
Conseils citoyens
Comité de pilotage NPRU / Revue de Projet ANRU
Porteurs du projet (Maire, Présidente de RM), ANRU, État (Préfet, Sous-préfète, DDT), maîtres d'ouvrage (Exécutifs bailleurs sociaux), financeurs, représentants des conseils citoyens – 1 fois/an
Comité technique NPRU
Direction de projet (DPVH), État (DDT), maîtres d'ouvrage (DG des bailleurs sociaux) et financeurs - 2 fois /an au minimum
Comités de suivi par quartier
4 x (3 fois/an) au minimum
Comité de suivi Clauses d'insertion
2 fois/an au minimum
Comité de suivi Foncier
1 fois/an au minimum
Comité de suivi Relogement
2 fois/an
Réunions d'OPC inter chantier
À compter de la phase travaux
Réunions interbailleurs sur les dossiers individuels
Autant que de besoin
Accompagnement par un OPCU
Pilotage du NPRU de Reims
Restitution des travaux des conseils citoyens par la Direction de projet (DPVH)
Participation de représentants des conseils citoyens

8.2. Conduite de projet

Le pilotage Ville/EPCI est favorisé par l'organisation mutualisée des services de Reims Métropole et de la Ville de Reims, notamment la Direction de projet en charge de la conduite du projet de renouvellement urbain (Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat).

Organigramme simplifié Ville et Reims Métropole au 1er août 2016



- **Présentation de la direction de projet : Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, et de son rattachement au sein de l'organisation mutualisée des services de la Ville de Reims et de Reims Métropole.**

Au sein des services de Reims Métropole et de la Ville de Reims, la Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, créée en 2009, allie le pilotage et le suivi opérationnel :

- des opérations de renouvellement urbain et de la charte locale d'insertion professionnelle,
- du contrat de cille et l'accompagnement au développement social des quartiers,
- de la politique locale de l'habitat,
- et de la stratégie intercommunale de sécurité, incluant un dispositif de médiateurs de quartier.

Ces missions nécessitent un pilotage stratégique et opérationnel fort, qui s'appuie sur des outils permettant de gérer la complexité des partenaires multiples et des budgets pluriannuels, tout en étant garant de la mise en œuvre opérationnelle et du respect des plannings.

La DPVH exerce ces misions de façon transversale, en collaboration avec les directions métiers et ressources de la collectivité, et en externe avec les autres maîtres d'ouvrage des opérations (bailleurs sociaux, Foncière Logement, …) et les cofinanceurs (ANRU, Europe, Région, CDC, …).

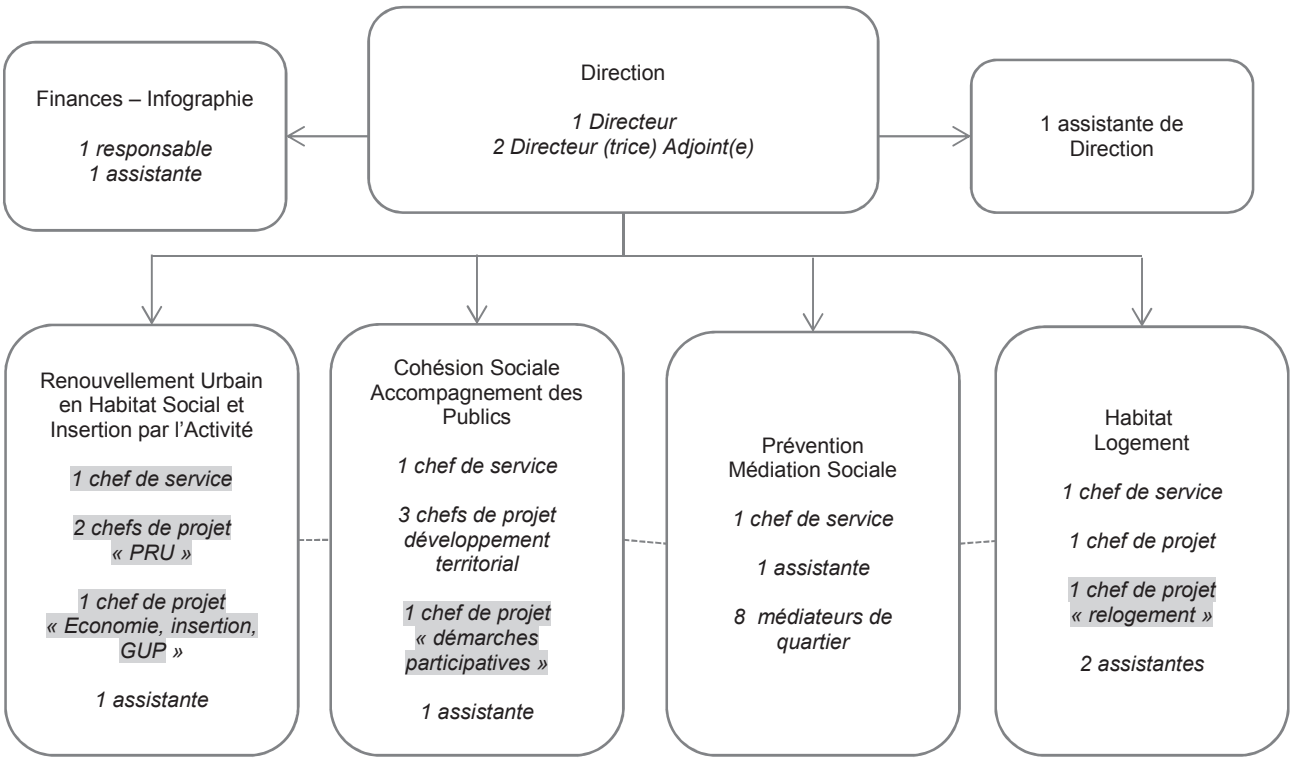
La DPVH est composée de 4 services :

- le service Renouvellement Urbain en Habitat Social et Insertion par l'Activité,
- le service Cohésion Sociale et Accompagnement des Publics,
- le service Prévention et Médiation Sociale,
- le service Habitat et Logement.

Un binôme « renouvellement urbain » et « cohésion sociale » a été constitué par quartier en NPNRU afin de travailler en parfaite transversalité. Dans la mesure du possible, ces binômes travaillent dans le même bureau.

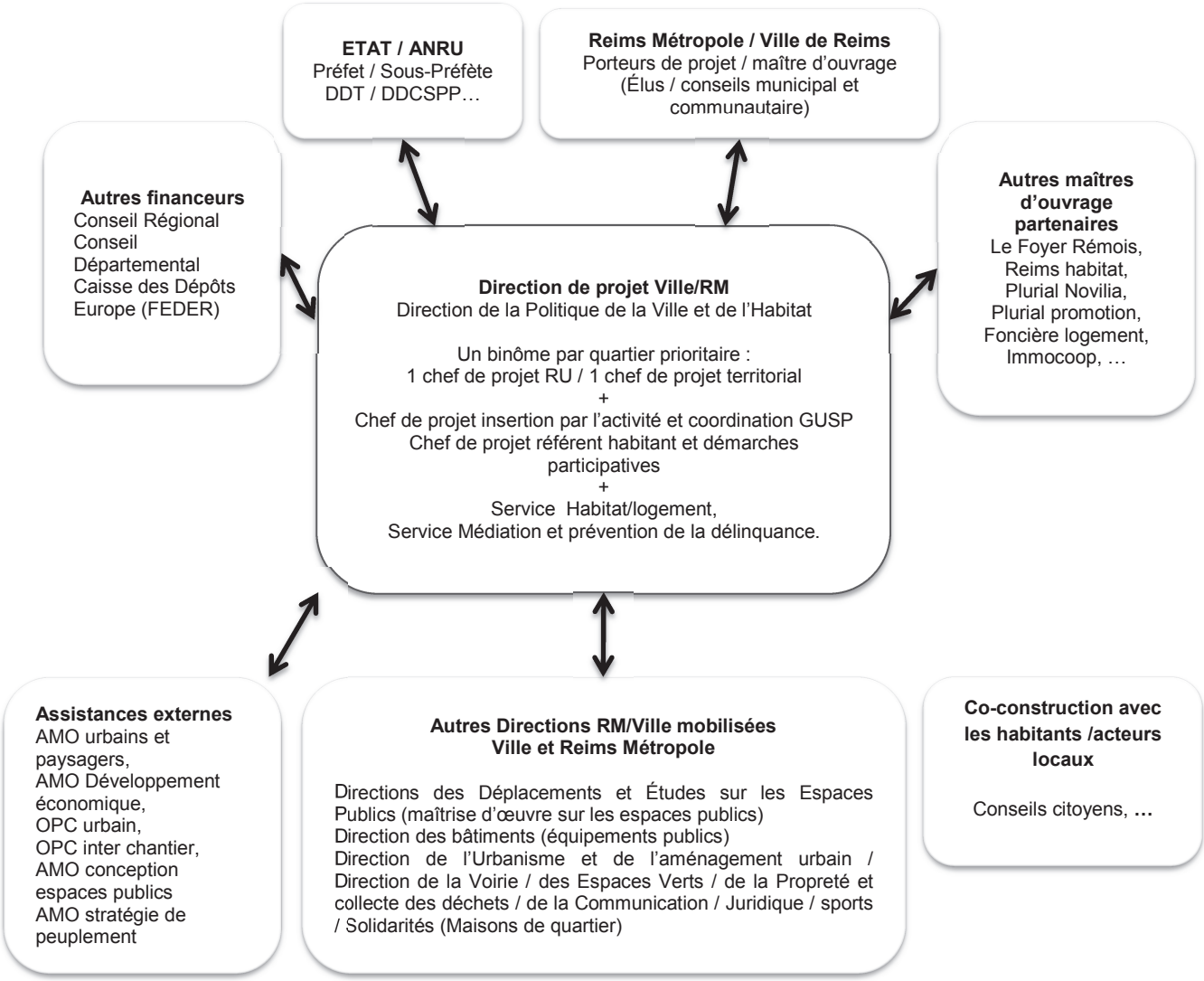
Organigramme fonctionnel de la Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat au 1er octobre 2016
(organigramme nominatif en annexe)

Postes ou fraction de poste pour lesquels un co-financement est sollicité auprès de l'ANRU ou de la CDC dans le cadre du présent protocole de préfiguration du NPRU de Reims.



- **Modes de collaboration entre la direction de projet et ses partenaires : services concernés de la Ville et de Reims Métropole et partenaires extérieurs.**

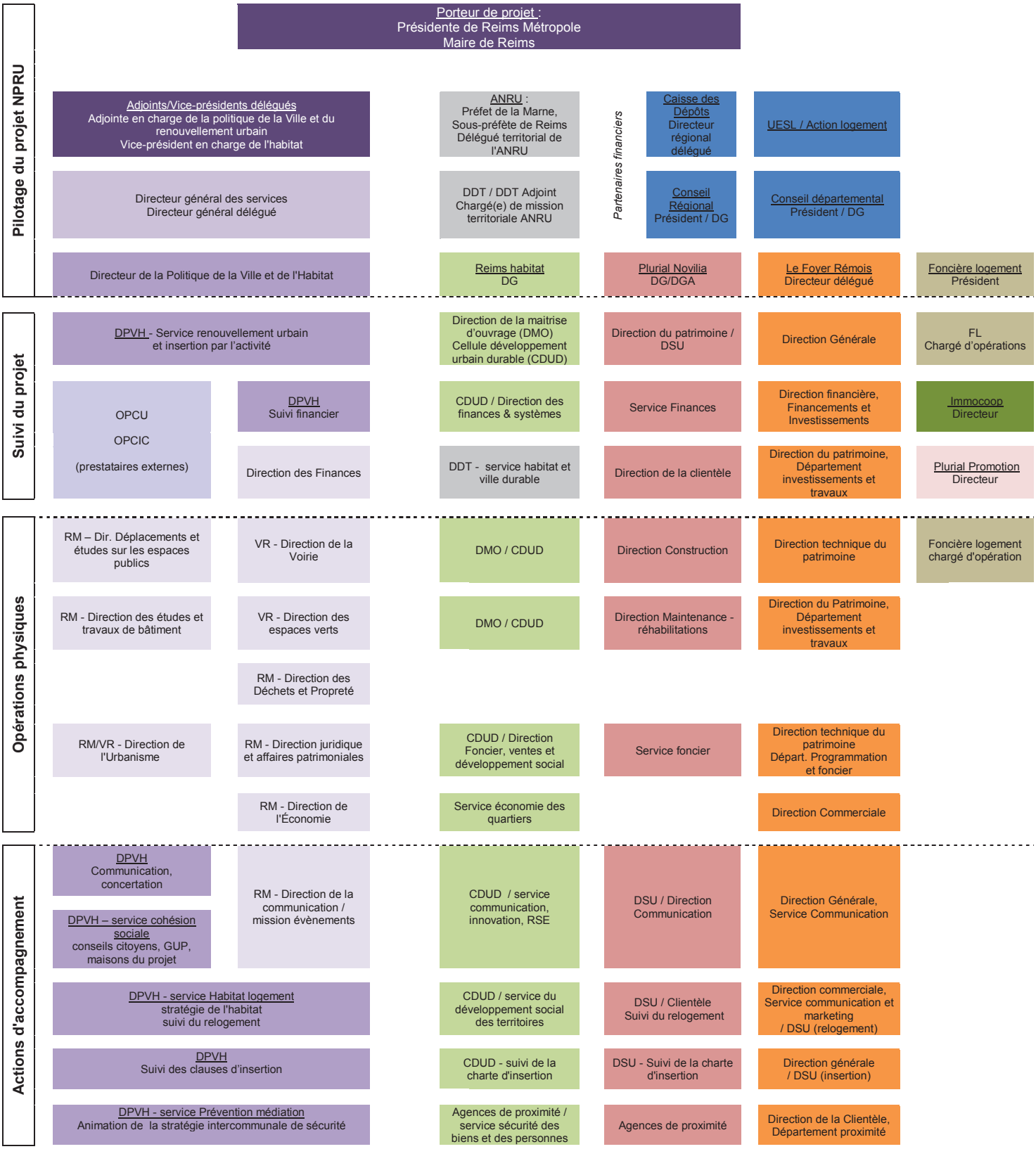
Une gouvernance partenariale et intégrée a été mise œuvre pour réaliser la conduite du PRU 2004-2014, réunissant les maîtres d'ouvrages et les financeurs (État, ANRU, CDC, Région, Département notamment) ainsi que les services et assistances techniques. Elle a permis à la Ville et ses partenaires de maîtriser les aspects budgétaires, les plannings opérationnels et les clauses d'insertion (à fin 2015, le PRU rémois était réalisé à 90%). Cette gouvernance ayant fait preuve de son efficacité, elle sera reprise pour réaliser le pilotage et le suivi du NPNRU.



- **Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés**

L'organigramme fonctionnel du NPNRU présenté ci-après illustre les modalités d'association des partenaires du NPNRU (par ailleurs partenaires du contrat de ville), des maîtres d'ouvrages et financeurs dans les instances de pilotage et de suivi du nouveau projet de renouvellement urbain de Reims.

Organigramme fonctionnel du NPRU de Reims



Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées dans le cadre du présent protocole sont détaillées, par quartier, par maître d'ouvrage et par co-financeur (ANRU et CDC) en annexe.

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

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**.

Les moyens dédiés à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole et détaillées ci-après, sont décrits à **l'article 4** du présent document.

9.1 : Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Date de fin (semestre)	Durée prévisionnelle
Responsable de projet renouvellement urbain (chef de service)	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	172 500	50%	86 250	1 ETP sur la durée de la phase protocole	juil-16	S2 2017	18 mois
Chefs de projet renouvellement urbain	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	285 000	50%	142 500	2 ETP sur la durée de la phase protocole	juil-16	S2 2017	18 mois
Chef de projet "habitat - suivi du relogement"	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	71 250	50%	35 625	0,5 ETP sur la durée de la phase protocole	juil-16	S2 2017	18 mois
Chef de projet "démarches participatives "	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	71 250	50%	35 625	0,5 ETP sur la durée de la phase protocole	juil-16	S2 2017	18 mois
sous-total "financement par l'ANRU de la conduite de projet"			**600 000**	**50%**	**300 000**				

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

Les études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole et détaillées ci-après, sont décrites à **l'article 4** du présent protocole.
Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU et à ses partenaires en vue de la signature des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain.

9.2 : Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail									
Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Date de fin (semestre)	Durée prévisionnelle
Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain									
Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	50 000	50%	25 000	Groupement de commande entre le Foyer Rémois et Reims habitat	nov-16	S1 2017	6 mois
Étude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge	SA d'HLM Plurial Novilia	20 000	50%	10 000		oct-16	S1 2018	17 mois
Etude de définition du secteur Bettinger, quartier Orgeval	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia	35 000	50%	17 500		nov-16	S2 2017	9 mois
Étude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia	10 000	50%	5 000		oct-16	S1 2017	3 mois
Mission AMO relative aux quartiers d'intérêt régional	Les Châtillons, Europe	Ville de Reims	100 000	30%	30 000	AMO sur 3 ans (phase 1 protocole - 100 000€, phase 2 convention) 20% financements CDC	déc-16	S2 2018	24 mois
Étude de programmation urbaine sur le secteur Jean Moulin	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	35 000	50%	17 500		dec-16	S2 2017	12 mois
Etude de structure du centre commercial et du parking souterrain	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	15 000	50%	7 500		avr-17	S2 2017	7 mois
Etude de marché de l'offre commerciale	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	10 000	50%	5 000		avr-17	S2 2017	7 mois
Étude de définition sur le patrimoine Aviateurs, Demaison et Oiseaux	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	30 000	50%	15 000		dec-16	S2 2017	12 mois
Étude de définition du projet urbain	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia	70 000	50%	35 000		oct-16	S2 2017	12 mois

Étude sur les espaces publics	Les Châtillons	Ville de Reims	60 000	50%	30 000		mai-16	S2 2016	6 mois
Etude de structure des parkings place des Argonautes	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia	20 000	50%	10 000		oct-16	S1 2017	6 mois
sous-total : "Études, actions et expertises relatives à la programmation urbaine" :			**455 000**	**46%**	**207 500**				

Total des financements par l'ANRU : ingénierie (9.1) et études, actions et expertises (9.2)						
		Total PRIN	**715 000**	**50%**	**357 500**	
		Total PRIR	**340 000**	**44%**	**150 000**	Enveloppe régionale allouée : 150 000 euros

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

Dans le temps du protocole de préfiguration, aucune étude ou expertise du programme de travail n'est financée par l'ANAH.

Les copropriétés présentes au sein des quartiers en NPNRU ne sont pas ressorties comme « dégradées » au sens de l'ANAH, dans le cadre du diagnostic préalable à la mise en place de l'OPAH de Reims Métropole (étude réalisée par Citémétrie en 2012-2013).

Toutefois, étant fragilisé, l'ensemble des quatre copropriétés Coubertin (324 logements), situées place de Fermat dans le quartier Orgeval, fait l'objet d'une veille particulière de la collectivité. Aussi, dans le cadre du suivi animation de l'OPAH, un repérage des situations des copropriétaires au regard des volets d'intervention de l'OPAH, et de l'environnement, sera effectué par le prestataire de Reims Métropole, courant 2016. En fonction de ses conclusions, des financements spécifiques de l'ANRU, voire de l'ANAH, pourraient être sollicités dans le cadre de la convention de renouvellement urbain pour financer un diagnostic approfondi de la situation de ces copropriétés. Le cas échéant, la résidentialisation des copropriétés pourrait être prise en charge par l'ANRU et en parallèle les travaux d'amélioration des logements et des parties communes seraient financés par l'ANAH et RM dans le cadre de l'OPAH.

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

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

9.4 : Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail								
Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet								
Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	142 500	21%	30 000	20Ke/an sur 18 mois, soit 21% de l'assiette de subvention fixée par le RGA de l'ANRU.	juil-16	18 mois
Actions visant à la participation et la co-construction du projet urbain	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	15 000	50%	7 500	intervention CDC en diminution de la part ANRU	S1 2017	18 mois
Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain								
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons	Les Châtillons, Europe	Ville de Reims	100 000	20%	20 000	intervention CDC en diminution de la part ANRU	nov-16	24 mois
sous-total CDC :			257 500	22%	57 500			

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

Les représentants de la Région Champagne-Ardenne et du Département de la Marne ont précisé, lors du comité de pilotage relatif au protocole de préfiguration organisé le 12 octobre 2015 par le porteur de projet, qu'ils ne signeraient pas le présent document.

Ils pourraient néanmoins intervenir financièrement sur certaines opérations en fonction

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

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

Concernant le NPRU rémois, **le démarrage de ces opérations est autorisé à compter du 14 avril 2016** par le Comité d'engagement de l'ANRU, sans obligation d'attendre la signature de la convention d'équilibre territoriale pour lancer les plans de relogement. Le porteur de projet et le délégué territorial de l'ANRU veilleront au respect du règlement général de l'ANRU ainsi qu'à l'application de la charte locale interbailleurs de relogement, concernant la conduite du plan de relogement.

- **Opération de démolition des immeubles 6 rue Olympe de Gouges et aux 7 et 9 avenue du Général Bonaparte – Le Foyer Rémois**

En attendant les conclusions de l'étude urbaine Pays de France (fin 2016), un consensus a été trouvé entre le Foyer Rémois, la collectivité et les services de l'État pour procéder à la démolition à très court terme d'un ensemble de 3 immeubles situés au 6 rue Olympe de Gouges et aux 7 et 9 avenue du Général Bonaparte, composés de **105 logements** (dont 50 occupés au 1er octobre 2016).

Les locataires de ces immeubles sont victimes de nombreuses incivilités et dégradations, d'agressions verbales et physiques de la part de groupes de jeunes trafiquants. Signalée lors du G.L.T.D. du 9 mai 2012, la situation a été prise en compte par le Procureur de la République et des actions judiciaires et policières ont été engagées. Parallèlement, le bailleur a renforcé sa présence (sur-entretien, actions partenariales avec les associations, organisation de chantiers-jeunes et de chantiers d'insertion). Toutefois, la pression faite sur les locataires par les trafiquants a conduit Le Foyer Rémois à procéder au relogement des locataires du 7 Bonaparte fin 2012 et à la fermeture du bâtiment, en accord avec ses partenaires, l'immeuble étant devenu la plateforme logistique du trafic de drogue. La situation d'insécurité perdurant dans les 2 entrées voisines, et la condamnation des immeubles n'étant pas une solution pérenne face aux dysfonctionnements rencontrés, Le Foyer Rémois a inscrit la démolition des trois immeubles en priorité n°1 dans son plan stratégique patrimonial 2015-2024.

Pour déterminer l'octroi et le montant de **l'indemnité pour perte d'exploitation**, le RGA de l'ANRU s'appuie sur le taux de vacance moyen structurel, lequel doit être inférieur à 25%. Le RGA fixe le mode de calcul du taux de vacance moyen structurel de la manière suivante : nombre total de logements ayant été vacants pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant le 1er aout 2015, rapporté au nombre total de logements de l'opération. **Or, pour cette opération, et à titre très exceptionnel, les calculs du montant quittancé moyen et du taux de vacance moyen structurel seront réalisés à l'échelle de chacune des 3 entrées** (cf. annexe).

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (semestre)	Fin de l'opération (en semestre)	Durée de l'opération en mois
Démolition de logements locatifs sociaux									
Immeubles 6 Olympes de Gouges et 7-9 Bonaparte	Croix-Rouge	SA d'HLM Le Foyer Rémois	2 357 976, 12	70%	1 650 583,28	les calculs relatifs à l'indemnité pour perte d'exploitation sont réalisés à l'échelle de l'entrée.	S1 2017 (janv.)	S2 2018	18 mois (dont 12 mois de relogement)
sous-total "démolition" :			2 357 976,12	70%	1 650 583,28				

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le démarrage anticipé des études et de la conduite de projet de l'article 9 est accordé à compter de la date du comité d'engagement de l'ANRU (14 avril 2016), pour l'ensemble des quartiers.

11.1. La durée d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 21 avril 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 31 décembre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 31 décembre 2018.

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au 31 décembre 2018.

11.2. La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de date de signature du protocole de préfiguration par l'ANRU, le ……...
Le présent protocole s'achève le 31 décembre 2021.[2]

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

Le comité d'engagement du 14 avril 2016 a souhaité qu'un point d'étape à mi-parcours de la phase protocole soit organisé.

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

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

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

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

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

Les maîtres d'ouvrage et porteurs de projet 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, dont les principes structurants visent à :

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

- inscrire les habitants des quartiers prioritaires dans une politique globale d'accès à l'emploi et la formation,
- constituer un outil pour la construction de réels parcours vers l'emploi,
- faire l'objet d'un suivi et d'un pilotage partenarial, coordonné à l'échelle de l'agglomération.

Les maîtres d'ouvrage et porteurs de projet s'inscrivent ainsi en continuité du Plan Local d'Application de la charte Nationale d'insertion du premier PNRU qui a permis de réaliser localement 314 625 heures d'insertion pour un objectif contractualisé de 251 000 heures, soit un dépassement de l'objectif initial de 25% (taux de réalisation de 125 % à fin 2014).

Il s'agira donc de réserver aux habitants des QPV, éloignés de l'emploi et de la qualification professionnelle :

- au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations financées par l'ANRU,
- au moins 10% des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement et aux actions d'accompagnement.

L'engagement porte enfin sur la mise en œuvre d'un nouveau Plan local d'application de la charte nationale d'insertion, en lien avec le volet « emploi » du contrat de ville 2015-2020 de Reims Métropole.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier proposé en annexe 8 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 **2 158 083 € HT** réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier. 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.

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

13.3.2. Le financement des opérations par l'ANAH

Le cas échéant, l'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectueront conformément aux modalités prévues par ses règlements. Au titre du présent protocole, il n'est pas prévu d'engagement financier de l'ANAH.

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

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

13.3.4. Le financement des opérations par d'autres partenaires

13.4. Contrôle et audits

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

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU.

Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil.

Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

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

À Reims, le ...23.DEC. 2016

L'État, représenté par le Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports,

Monsieur Patrick KANNER

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par le Directeur général,

Monsieur Nicolas GRIVEL

L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par le Délégué local de la Marne

Monsieur Denis CONUS

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par le Délégué territorial de la Marne,

Monsieur Denis CONUS

La Communauté d'agglomération Reims Métropole, représentée par la Présidente, Députée de la Marne,

Madame Catherine VAUTRIN

La Ville de Reims, représentée par le Maire, Député de la Marne,

Monsieur Arnaud ROBINET

La SA d'HLM Le Foyer Rémois, représentée par le Président du Directoire,

Monsieur Christophe VILLERS

La Caisse des Dépôts, direction régionale Grand Est, représentée par le Directeur territorial Marne/Ardennes

Monsieur Anthony BLAIS

La SA d'HLM Plurial Novilia, représentée par le Directeur général,

Monsieur Alain NICOLE

L'OPH Reims habitat Champagne-Ardenne, représenté par le Directeur Général,

Monsieur Patrick BAUDET

Annexes

Annexe 1 – plan de situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont ceux éligibles au nouveau projet de renouvellement urbain (article 1)

Annexe 2 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (PRU 2004-2014)

Annexe 3 – plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (article 2.2)

Annexe 4 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (article 4.1)

Annexe 5 – Description de la gouvernance et de la conduite de projet (article 4.2 et 8)

Annexe 6 – Maquette financière relative à la participation de l'ANRU (AGORA)

Annexe 7 - Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail (article 9.4)

Annexe 8 - Tableau de synthèse des participations financières (articles 4, 9 et 10)

Annexe 9 - Planning de réalisation des actions du programme de travail

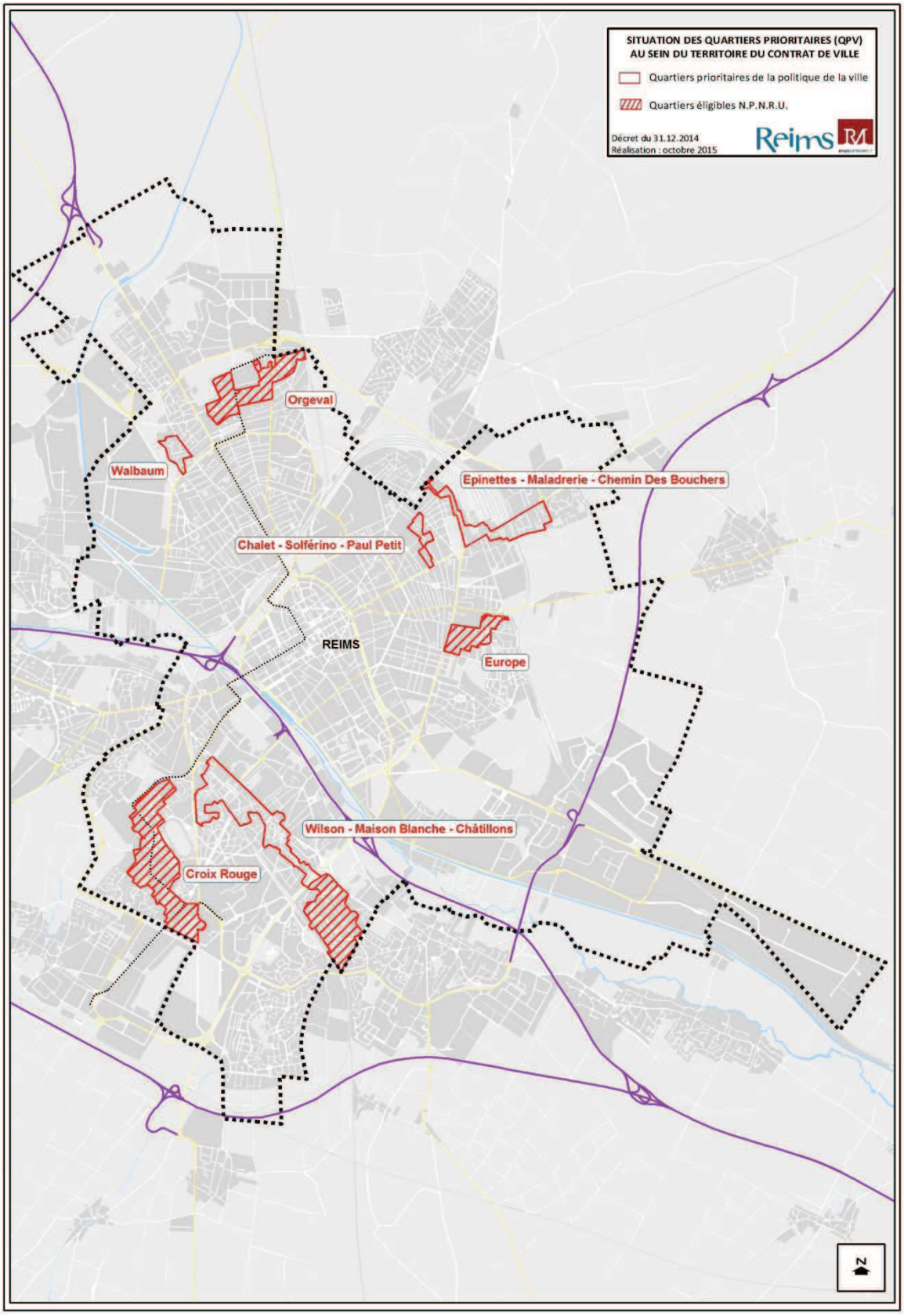
Annexe 10 - Présentation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est formulée (article 5)

Annexe 11 – Plans de localisation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée et/ou un financement accordé dans le cadre du protocole de préfiguration (articles 5 et 10)

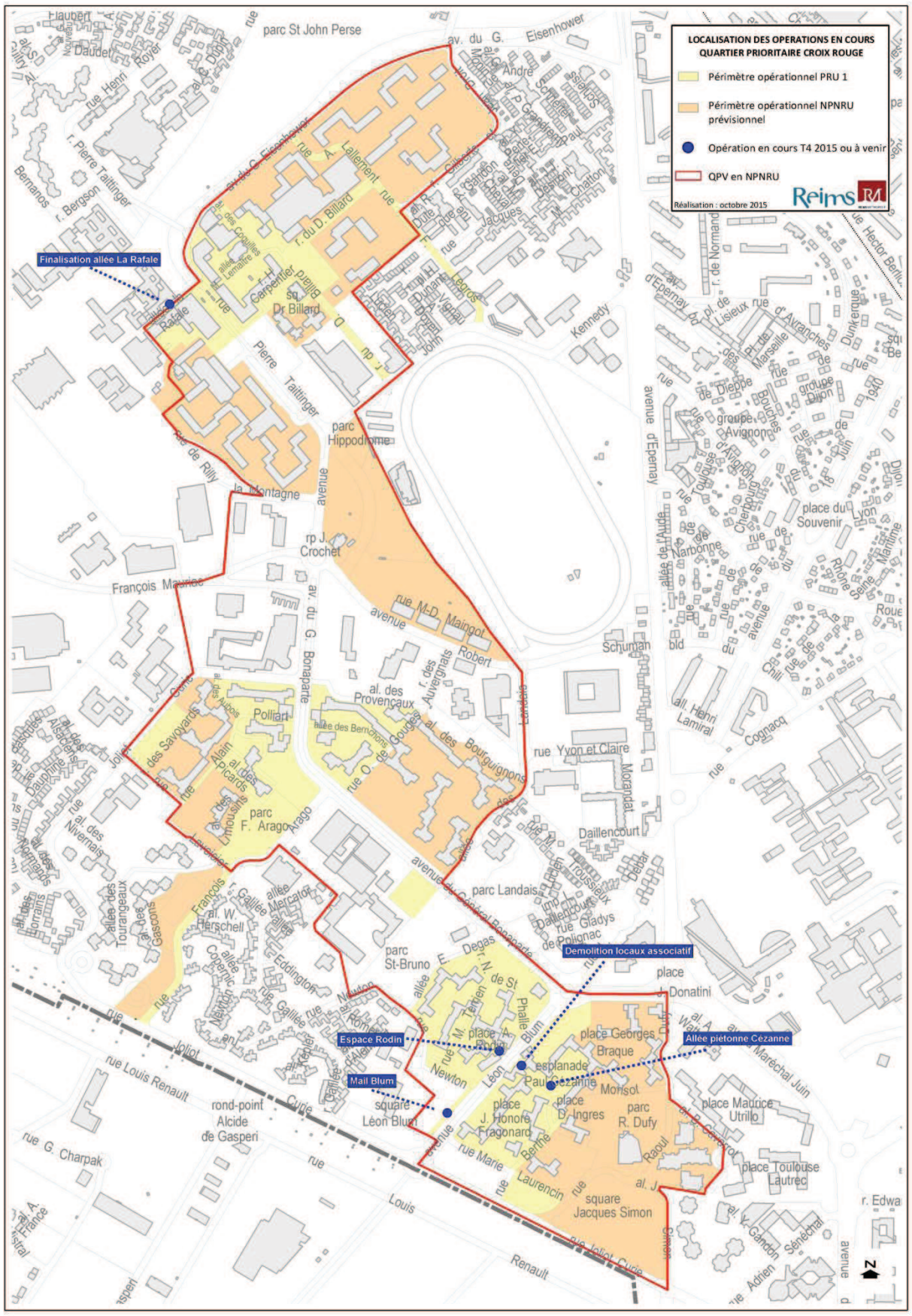
Annexe 12 – Compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016

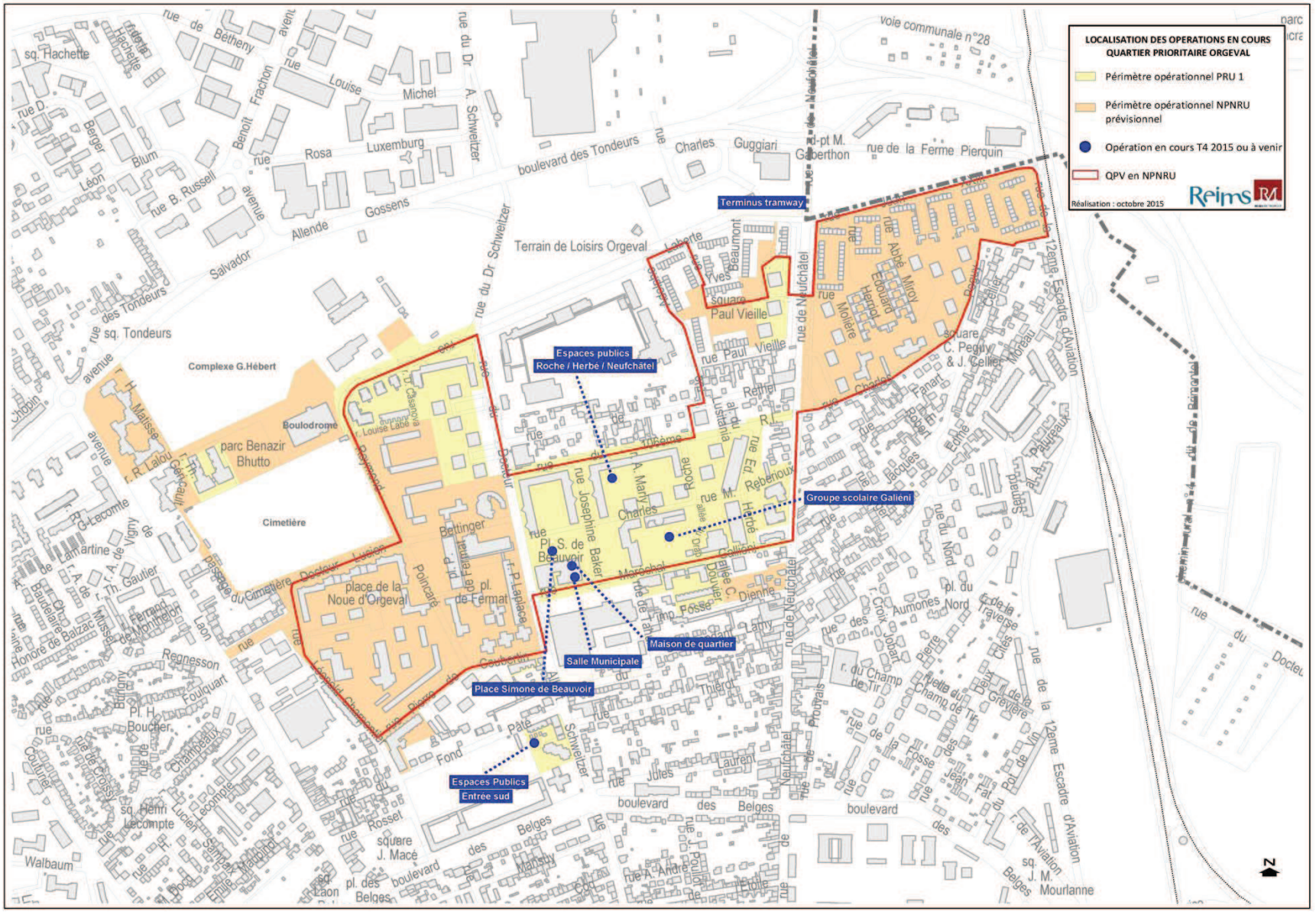
Annexe 13 – Echanges de courriers relatifs au calcul de l'assiette de subvention de l'opération de démolition 6 Olympe de Gouges / 7 et 9 Général Bonaparte, entre le porteur de projet, le Foyer Rémois et l'ANRU.

Annexe 1 – plan de situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont ceux éligibles au nouveau projet de renouvellement urbain (article 1)

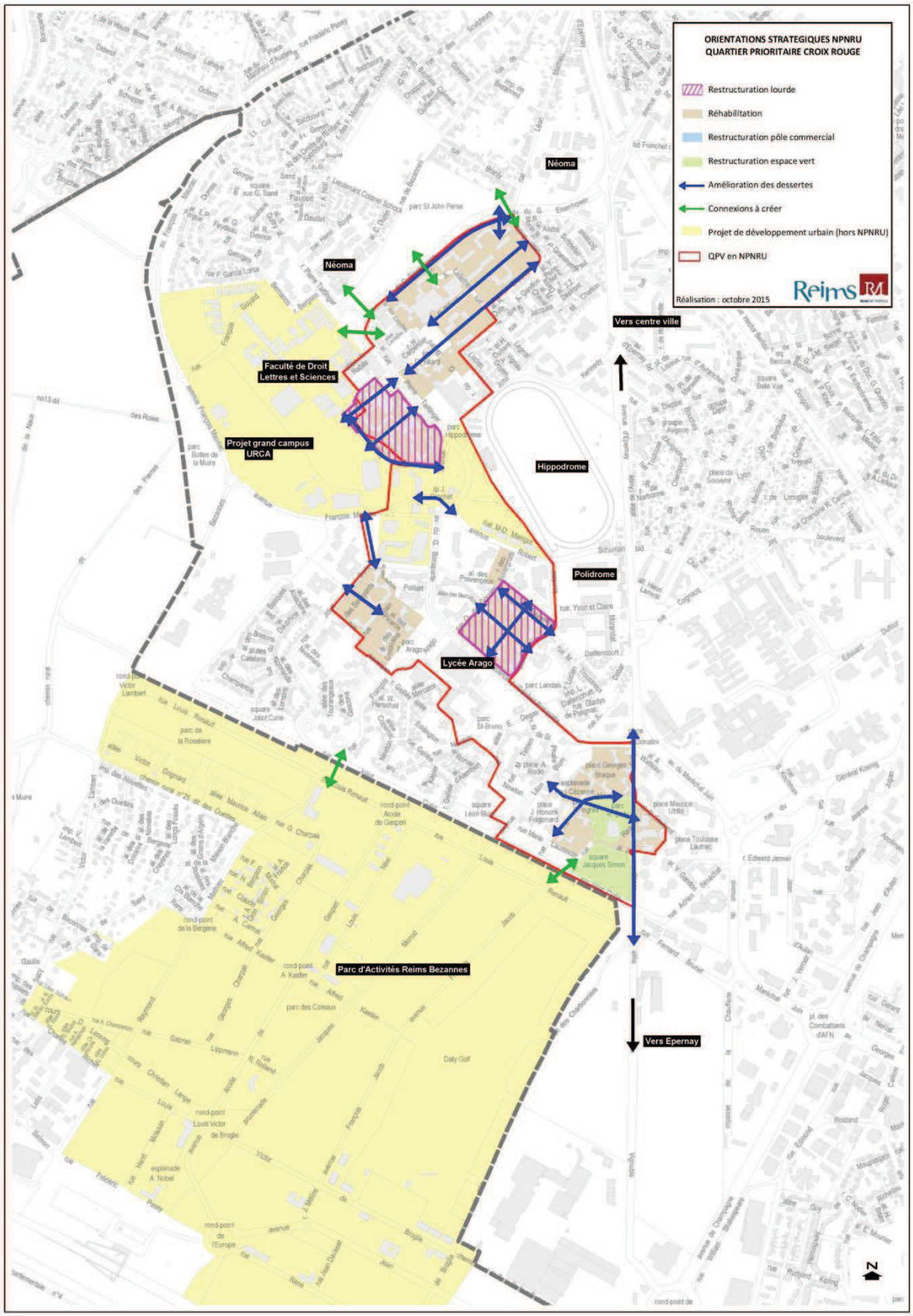


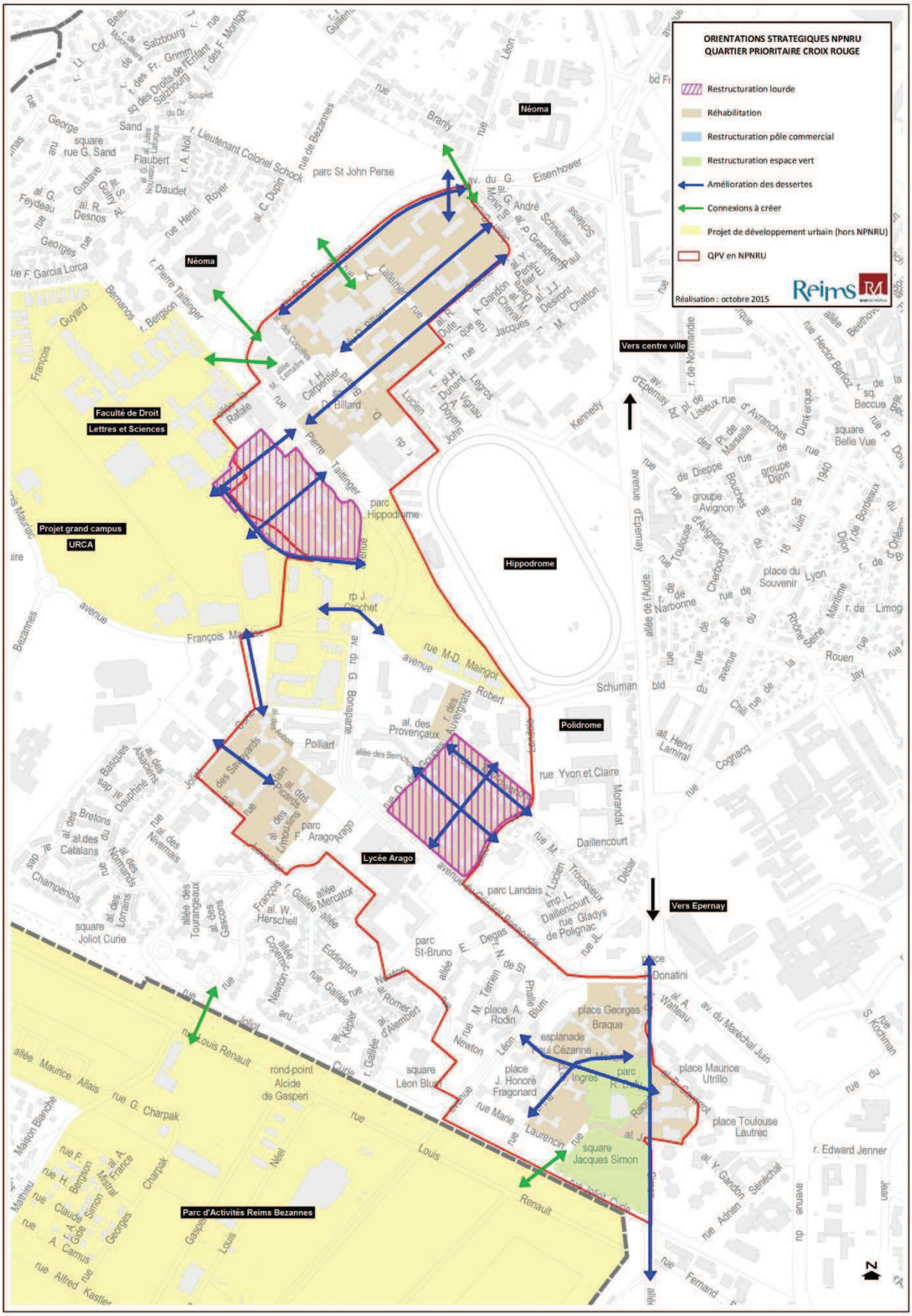
Annexe 2 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (PRU 2004-2014)

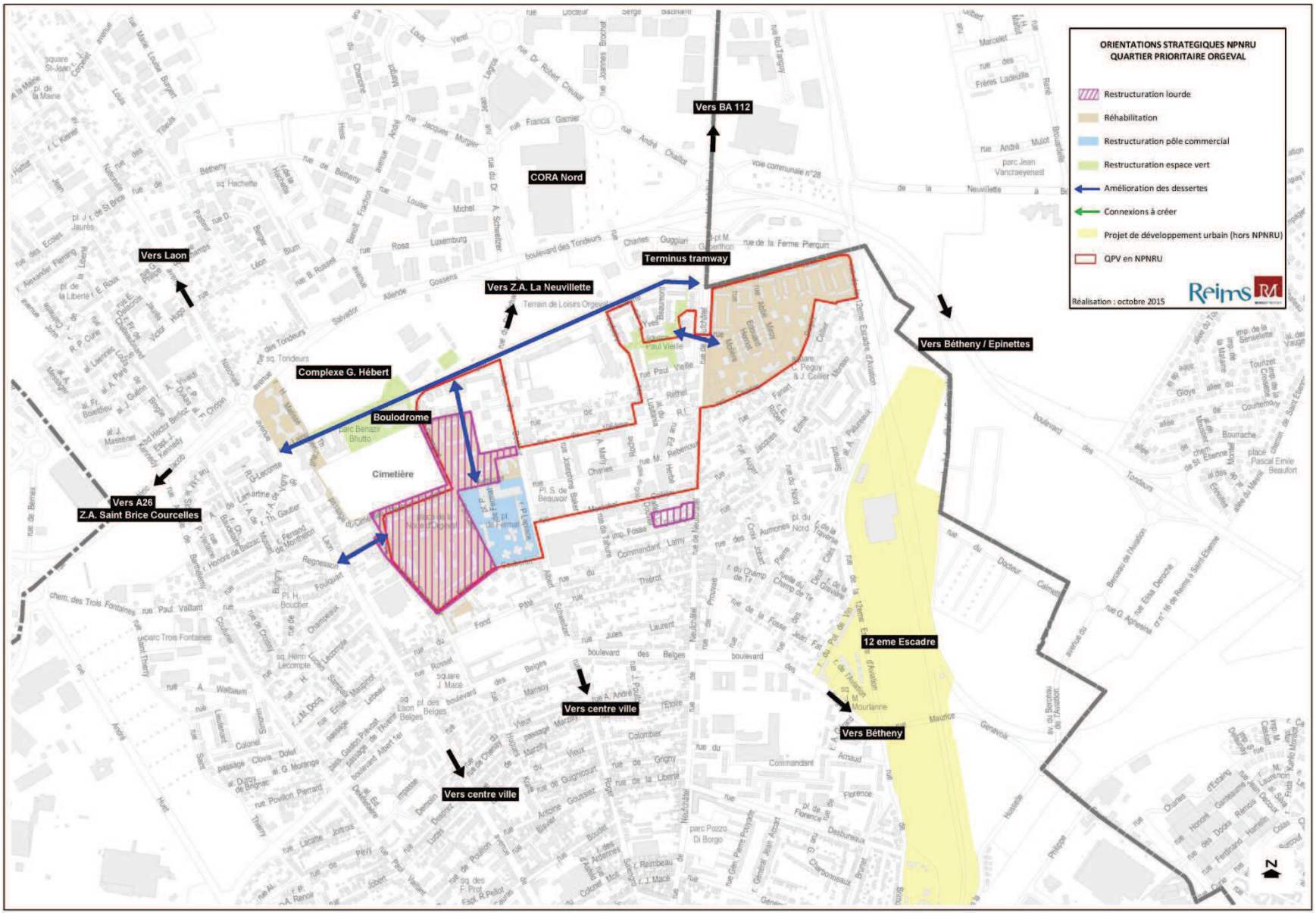


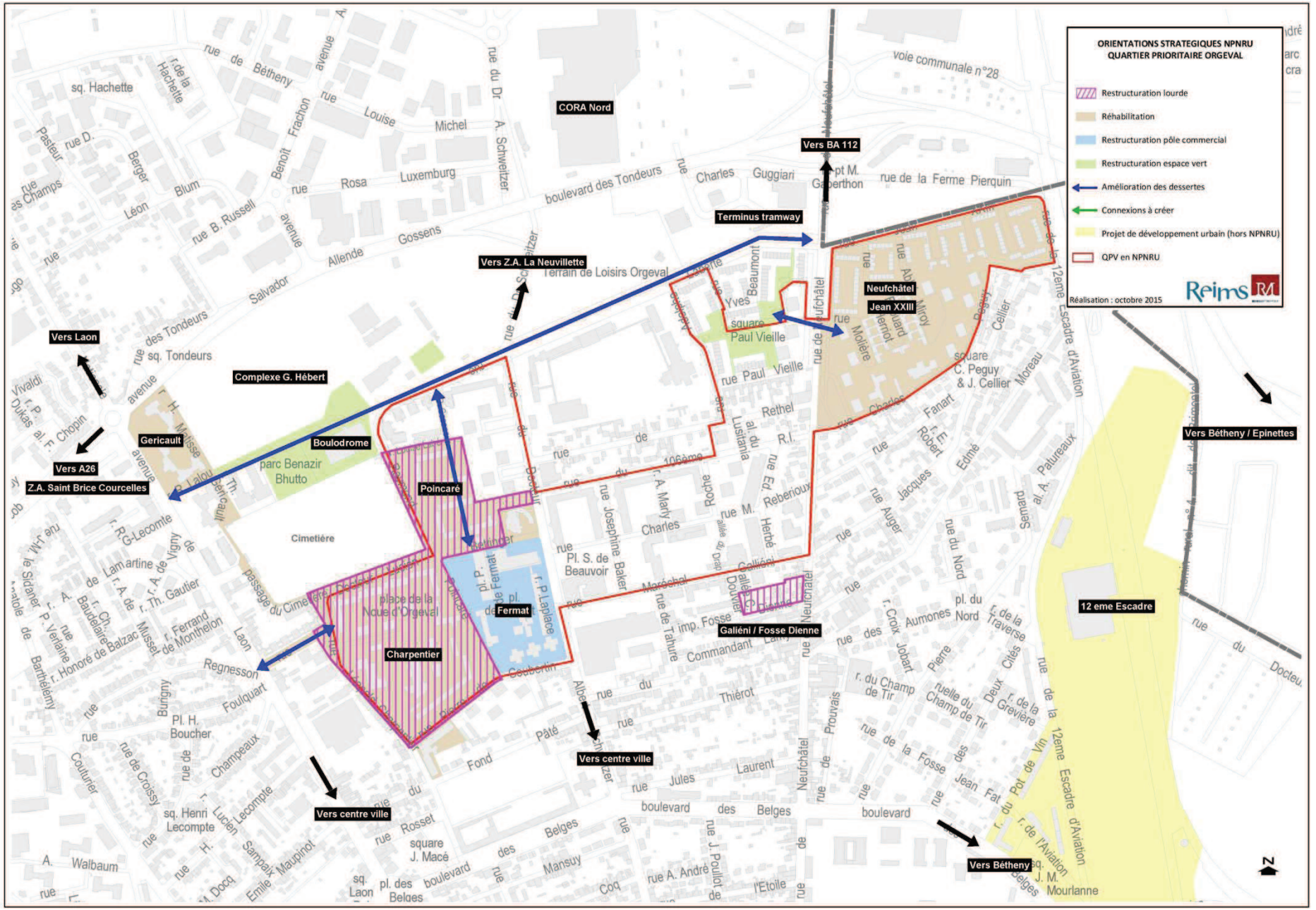

LOCALISATION DES OPERATIONS EN COURS
QUARTIER PRIORITAIRE ORGEVAL
Périmètre opérationnel PRU 1
Périmètre opérationnel NPNRU prévisionnel
Opération en cours T4 2015 ou à venir
QPV en NPNRU
Réalisation : octobre 2015
Reims
Espaces publics
Roche / Herbe / Neufchâtel
Terminus tramway
Groupe scolaire Galiéni
Maison de quartier
Salle Municipale
Place Simone de Beauvoir
Espaces Publics
Entrée sud
Complexe G.Hébert
Boulodrome
parc Benazir Bhutto
Cimetière
Terrain de Loisirs Orgeval
place de la Noue d'Orgeval
square Paul Vieille
rue Paul Vieille
rue du Dr Schweitzer
boulevard des Tondeurs
rue de Neufchâtel
rue de la Ferme Pierquin
voie communale n°28
rue Josephine Baker
rue M. Hébert
rue A. Marvy
rue Galiéni
rue du Nord
pl. du Nord
rue du Champ de Tir
rue de la 12ème Escadre d'Aviation
boulevard des Belges
square J. Macé
sq. J. M. Mourlanne
N

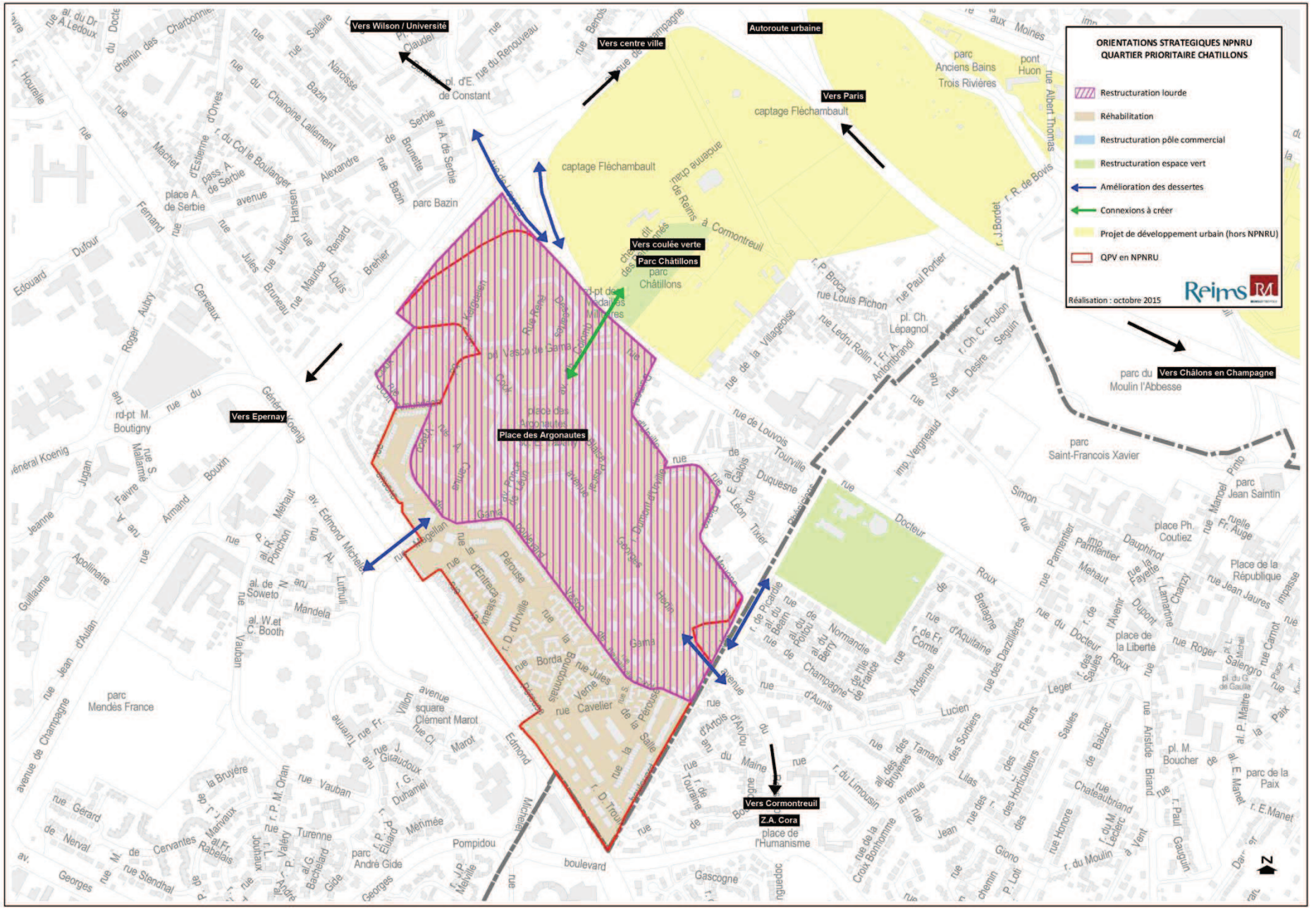
Annexe 3 – plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (article 2.2)

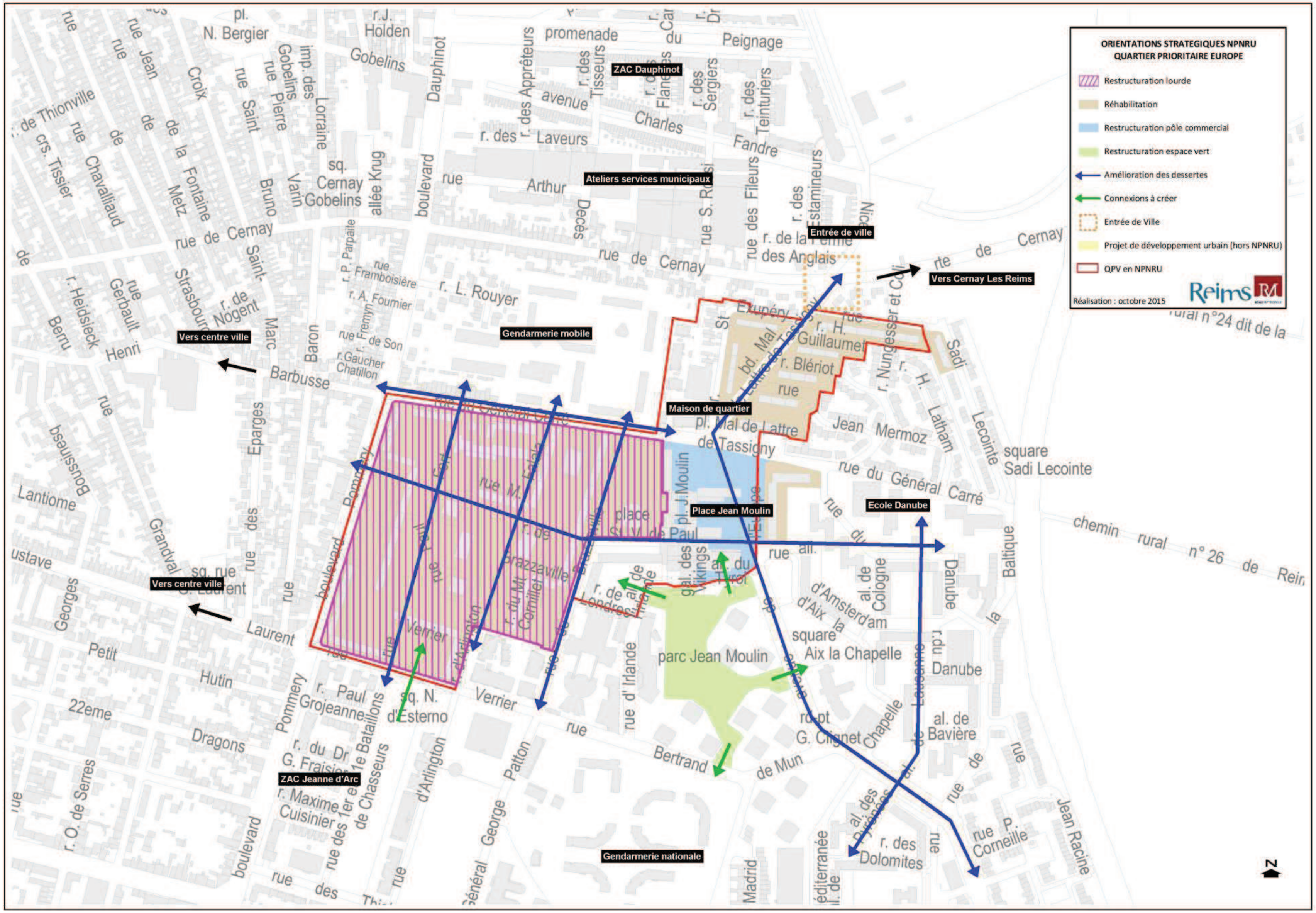



ORIENTATIONS STRATEGIQUES NPNRU
QUARTIER PRIORITAIRE CROIX ROUGE
Restructuration lourde
Réhabilitation
Restructuration pôle commercial
Restructuration espace vert
Amélioration des dessertes
Connexions à créer
Projet de développement urbain (hors NPNRU)
QPV en NPNRU
Réalisation : octobre 2015
Reims
Néoma
Faculté de Droit
Lettres et Sciences
Projet grand campus
URCA
Hippodrome
Polidrome
Lycée Arago
Vers centre ville
Vers Epernay
Parc d'Activités Reims Bezannes
parc St John Perse
parc Hippodrome
parc Landais
parc St-Bruno
square Léon Blum
square Jacques Simon
place Georges Braque
place Maurice Utrillo
place Toulouse Lautrec
place du Souvenir
rond-point Alcide de Gasperi
N


ORIENTATIONS STRATEGIQUES NPNRU
QUARTIER PRIORITAIRE ORGEVAL
Restructuration lourde
Réhabilitation
Restructuration pôle commercial
Restructuration espace vert
Amélioration des dessertes
Connexions à créer
Projet de développement urbain (hors NPNRU)
QPV en NPNRU
Réalisation : octobre 2015
Reims
Vers BA 112
CORA Nord
Terminus tramway
Vers Laon
Vers Z.A. La Neuvillette
Vers Bétheny / Epinettes
Complexe G. Hébert
Boulodrome
Cimetière
Vers A26
Z.A. Saint Brice Courcelles
12 eme Escadre
Vers centre ville
Vers Bétheny
Vers centre ville
N


ORIENTATIONS STRATEGIQUES NPNRU
QUARTIER PRIORITAIRE ORGEVAL
Restructuration lourde
Réhabilitation
Restructuration pôle commercial
Restructuration espace vert
Amélioration des dessertes
Connexions à créer
Projet de développement urbain (hors NPNRU)
QPV en NPNRU
Réalisation : octobre 2015
Reims
CORA Nord
Vers BA 112
Terminus tramway
Vers Z.A. La Neuvillette
Terrain de Loisirs Orgeval
Neufchâtel
Jean XXIII
Vers Laon
Complexe G. Hébert
Boulodrome
Gericault
Vers A26
Z.A. Saint Brice Courcelles
Poincaré
Fermat
Charpentier
Galiéni / Fosse Dienne
Vers centre ville
Vers Bétheny / Epinettes
12 eme Escadre
Vers Bétheny
Cimetière
parc Benazir Bhutto
place de la Noue d'Orgeval
voie communale n°28
boulevard des Tondeurs
rue de la Ferme Pierquin
square Paul Vieille
square C. Peguy & J. Cellier
rue Paul Vieille
rue Molière
rue Auger
rue du Nord
rue de la Traverse
rue de la 12ème Escadre d'Aviation
rue du Docteur
rue de la Fosse
rue du Champ de Tir
rue Jules Laurent
rue Thiérot
rue Pâté
rue Fond
rue Rosset
rue Mansuy
rue Coq
rue A. André
rue de l'Etoile
boulevard des Belges
square J. Macé
sq. Henri Lecompte
sq. Tondeurs
sq. Hachette
sq. J. M. Mourlanne
rue de Béthény
rue Louise Michel
rue Rosa Luxemburg
rue B. Russell
rue Allende Gossens
rue Salvador
rue des Tondeurs
rue du Dr A. Schweitzer
rue Benoit Frachon
rue Pasteur
rue Berger
rue Léon Blum
rue de la Hachette
rue Regnesson
rue Foulquart
rue Champeaux
rue Couturier
rue de Croissy
rue Sampaix
rue Emile Maupinot
rue A. Walbaum
rue Josephine Baker
rue Roche
rue Ed. Reberioux
rue M. Herbé
rue Jacques Edmé Palureaux
rue Fanart
rue Robert Estienne
rue Moreau
rue Semard
rue Aumones
rue des Croix Jobart
rue Pierre Cités
rue de la Grevière
rue du Pot de Vin
rue de l'Aviation
rue Jean Fat
rue Prouvais
rue Neufchâtel
rue de Tahure
rue Commandant Lamy
rue Galliéni
rue Ch. Baudelaire
rue Honoré de Balzac
rue Musset
rue de Monthelon
rue Ferrand
rue Lamartine
rue Vivaldi
rue Sidaner
rue Verlaine
rue Barthélémy
rue Burigny
rue Pl. H. Boucher
rue Lucien Lecompte
rue Docq
rue Chopin
rue Gericault
rue Th. Gautier
rue G-Lecomte
rue Albert Schweitzer
rue Yves Beaumont
rue Lusitania
rue 106ème R.I.
rue Rethel
rue Charles Guggiari
rue Capt M. Gaberthon
rue Abbé Miroy
rue Guynemer
rue Bernard Verlhac
rue Neufchâtel
rue Docteur Calmette
rue Gabriel Péri
rue Pl. S. de Beauvoir
rue Pl. P. Laplace
rue Pl. de Gaulle
rue Pl. de Reims
rue Pl. de Verdun
rue Pl. de Strasbourg
rue Pl. de Metz
rue Pl. de Nancy
rue Pl. de Lille
rue Pl. de Rouen
rue Pl. de Dijon
rue Pl. de Nantes
rue Pl. de Bordeaux
rue Pl. de Toulouse
rue Pl. de Marseille
rue Pl. de Lyon
rue Pl. de Paris
rue Pl. de Londres
rue Pl. de Berlin
rue Pl. de Rome
rue Pl. de Madrid
rue Pl. de Lisbonne
rue Pl. de Vienne
rue Pl. de Prague
rue Pl. de Varsovie
rue Pl. de Moscou
rue Pl. de Kiev
rue Pl. de Minsk
rue Pl. de Riga
rue Pl. de Tallinn
rue Pl. de Helsinki
rue Pl. de Stockholm
rue Pl. de Oslo
rue Pl. de Copenhague
rue Pl. de Dublin
rue Pl. de Londres
rue Pl. de Berlin
rue Pl. de Rome
rue Pl. de Madrid
rue Pl. de Lisbonne
rue Pl. de Vienne
rue Pl. de Prague
rue Pl. de Varsovie
rue Pl. de Moscou
rue Pl. de Kiev
rue Pl. de Minsk
rue Pl. de Riga
rue Pl. de Tallinn
rue Pl. de Helsinki
rue Pl. de Stockholm
rue Pl. de Oslo
rue Pl. de Copenhague
rue Pl. de Dublin
N


ORIENTATIONS STRATEGIQUES NPNRU
QUARTIER PRIORITAIRE CHATILLONS
Restructuration lourde
Réhabilitation
Restructuration pôle commercial
Restructuration espace vert
Amélioration des dessertes
Connexions à créer
Projet de développement urbain (hors NPNRU)
QPV en NPNRU
Réalisation : octobre 2015
Reims
Vers Wilson / Université
Vers centre ville
Autoroute urbaine
Vers Paris
Vers coulée verte
Parc Châtillons
Vers Epernay
Place des Argonautes
Vers Châlons en Champagne
Vers Cormontreuil
Z.A. Cora
captage Fléchambault
parc Châtillons
parc du Moulin l'Abbesse
parc Saint-Francois Xavier
parc Jean Saintin
parc Mendès France
parc André Gide
parc Bazin
parc Anciens Bains Trois Rivières
place de l'Humanisme
place de la République
place de la Liberté
N


ORIENTATIONS STRATEGIQUES NPNRU
QUARTIER PRIORITAIRE EUROPE
Restructuration lourde
Réhabilitation
Restructuration pôle commercial
Restructuration espace vert
Amélioration des dessertes
Connexions à créer
Entrée de Ville
Projet de développement urbain (hors NPNRU)
QPV en NPNRU
Reims
Réalisation : octobre 2015
ZAC Dauphinot
Ateliers services municipaux
Entrée de ville
Vers Cernay Les Reims
Gendarmerie mobile
Vers centre ville
Maison de quartier
Place Jean Moulin
Ecole Danube
Vers centre ville
ZAC Jeanne d'Arc
Gendarmerie nationale
parc Jean Moulin
square Sadi Lecointe
square Aix la Chapelle
N

Annexe 4 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (article 4.1)

Étude prospective urbaine en vue du NPRU du quartier Croix Rouge

Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Cofinancement : ANRU, bailleurs
Calendrier : 2013-2014
Prestataire : Agence UP, Tétra, Thiérache ingénierie

Cette étude a été réalisée entre 2012 et 2014 dans la perspective de définir un nouveau programme de renouvellement urbain du quartier Croix-Rouge pour le NPNRU 2015-2024, en partenariat avec les trois bailleurs sociaux et les services de l'État. Ses conclusions ont été validées, dans leur principe, lors du comité de pilotage du 16 juillet 2015 (cf. article 2.2).

Étude urbaine en vue du NPNRU du quartier Orgeval

Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Cofinancement : ANRU
Calendrier : 2015
Prestataire : Atelier Choiseul

Cette étude a permis de définir les périmètres d'intervention pour le NPNRU à Orgeval. Ces périmètres et leurs enjeux ont été validés lors du comité de pilotage de cette étude le 16 juillet 2015, en présence de tous les partenaires concernés : exécutifs des collectivités et des bailleurs sociaux, DDT.

Les cinq secteurs étudiés sont :

- Poincaré et Frange Nord (Reims habitat)
- Neufchâtel et Jean XXIII (Plurial Novilia)
- Avenue de Laon et Géricault (Foyer Rémois) – Hors QPV
- Galliéni et Fosse Dienne (Reims habitat) – Hors QPV
- Fermat et Charpentier (Copropriétés de Fermat, Plurial Novilia),

Étude prospective urbaine du quartier Europe

Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Cofinancement : Foyer Rémois et Reims habitat
Calendrier : 2014-2015
Prestataire : Agences Tandem+, Empreinte, H&B études et conseils, Terridev et Idonéis

Pilotée par la Ville de Reims, en partenariat avec Le Foyer Rémois et Reims habitat, l'étude de renouvellement urbain du quartier Europe, a été confiée au groupement d'étude représenté par l'agence Tandem+. Elle a eu pour objectif de proposer un schéma directeur d'aménagement, étayé d'un programme opérationnel (bilan d'investissement, estimations des coûts de fonctionnement) ainsi que des préconisations d'actions en matière de redynamisation commerciale, de concertation, et de peuplement.

La première phase de l'étude s'est traduite par la réalisation d'un diagnostic territorial, lequel a été validé par la collectivité et les bailleurs lors du Comité technique du 22 mai 2014.
Il ressort notamment du rapport de diagnostic les éléments suivants :

- Quartier construit dans une logique de grand ensemble entre 1957 et 1967.
- Maillage des rues et des allées piétonnes dessinant des îlots d'habitat différenciés.
- Nombreux équipements : enseignement, sport, Défense nationale.
- Habitat locatif social majoritaire : 2802 logements (environ 1/3 appartenant à Reims habitat, 2/3 au Foyer Rémois) sur environ 4200 logements (source INSEE 2008).
- Parc privé important, se composant de copropriétés en immeubles collectifs et en maisons individuelles.
- Les différentes formes et types d'habitat maintiennent une mixité sociale, malgré une tendance au vieillissement (25% des titulaires d'un bail dans le parc social ont entre 40 et 59 ans, 12% plus de 75 ans) et à la paupérisation des ménages (revenu médian dans le secteur QPV : 10 100 €).
- Nombreuses aires de stationnement de surface et en parkings semi-enterrés (pas toujours en bon état), d'où une absence de tension sur ce sujet.

Une série de 76 entretiens (« micros-trottoirs ») menée auprès des habitants du quartier par le bureau d'étude en avril 2014, nous indique que les habitants sont attachés à la proximité des commerces, services et équipements, au calme et à la desserte en bus. Ils regrettent le manque d'animation et d'espaces pour les enfants et les jeunes, et un manque de rénovation des immeubles. Ils ont enfin le sentiment que leur quartier se paupérise et qu'un sentiment d'insécurité s'y développe.

La seconde phase de l'étude visait à définir un schéma d'intentions urbaines et un schéma directeur d'aménagement du quartier à moyen et long terme (validation en comité de pilotage du 17 avril 2015). La troisième et dernière phase de l'étude prospective s'est traduite par la proposition d'un programme pré-opérationnel s'appuyant sur des éléments de phasage et de chiffrage prévisionnels (études et travaux) et sur des préconisations en matière de redynamisation commerciale et de mobilisation des habitants, notamment.

Si les grandes orientations urbaines (article 2.2 du document) ont été validées, certains éléments doivent être étudiés finement de manière à définir un programme opérationnel précis, notamment concernant le site Jean Moulin où le bilan prévisionnel d'aménagement n'a pu être réalisé, en raison de nombreuses inconnues (taux d'indemnisation/éviction des professionnels, question du partage de la MOA et de la répartition foncière, incertitudes techniques – dalle de parking multi-niveau, phasage…).

Étude – plan guide - quartier Les Châtillons

Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : 2014-2015
Prestataire : Cabinet AREP

Plurial Novilia a réalisé un plan guide du secteur des Châtillons, dont les grands principes ont été validés en comité de pilotage en juin 2015 :

- Le désenclavement du quartier : développer les modes doux, connexion au pôle de Bezannes, raccrocher à la coulée verte et au parc des Châtillons, articulation avec Cormontreuil, création d'une halte ferroviaire, requalifier les espaces publics et promouvoir des équipements publics de qualité, avec un repositionnement possible de la maison de quartier.
- Le maintien de l'identité de « village », à laquelle le bailleur et les habitants sont très attachés : reconnecter la zone pavillonnaire et l'espace collectif, recomposer un espace central vivant, ouvert, connecté et commercial, avec toutefois le besoin de trouver un équilibre entre l'ouverture sur la ville et le maintien de cette identité,
- La transformation de l'image de grand ensemble : réhabilitation et résidentialisation des logements, favoriser la place des piétons, offrir une nouvelle forme d'habitat, requalifier et développer les espaces de convivialité,
- La reconquête d'une accessibilité sur les espaces extérieurs : recomposer l'espace public et privé, recréer un espace central autour de la place des Argonautes.
- La préservation et le développement du secteur commercial et des services à la population

Évaluation du dispositif de suivi du relogement, CF Géo, 2013 (Ville de Reims)

Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : 2013
Prestataire : Cabinet CF Géo – Christophe Noyé

Le relogement des 1234 ménages impactés par une démolition (ainsi que des 120 ménages relogés suite à l'explosion au gaz de 2011 à Wilson) a mobilisé les équipes des trois bailleurs sociaux signataires de la convention, leurs MOUS, ainsi que les services de l'État, de la Ville et du Conseil Départementale notamment, sur une période de 9 ans, de 2003 à 2012.

Le suivi du relogement s'est avéré de plus en plus performant au fil des mois et des années. Ainsi, les trois bailleurs, l'État, la Ville et le Conseil général ont signé en août 2006 la Charte de relogement inter bailleurs, définissant les droits et les devoirs des bailleurs et des locataires à reloger. Le suivi des relogements a montré que les ménages ayant accepté un logement de leur bailleur étaient, pour 35%, relogés sur leur quartier d'origine, pour 55% dans d'autres quartiers de Reims. Toutefois, l'objectif de reloger au moins 50% des ménages hors ZUS a été tenu (50,2% des relogements) ainsi que celui de

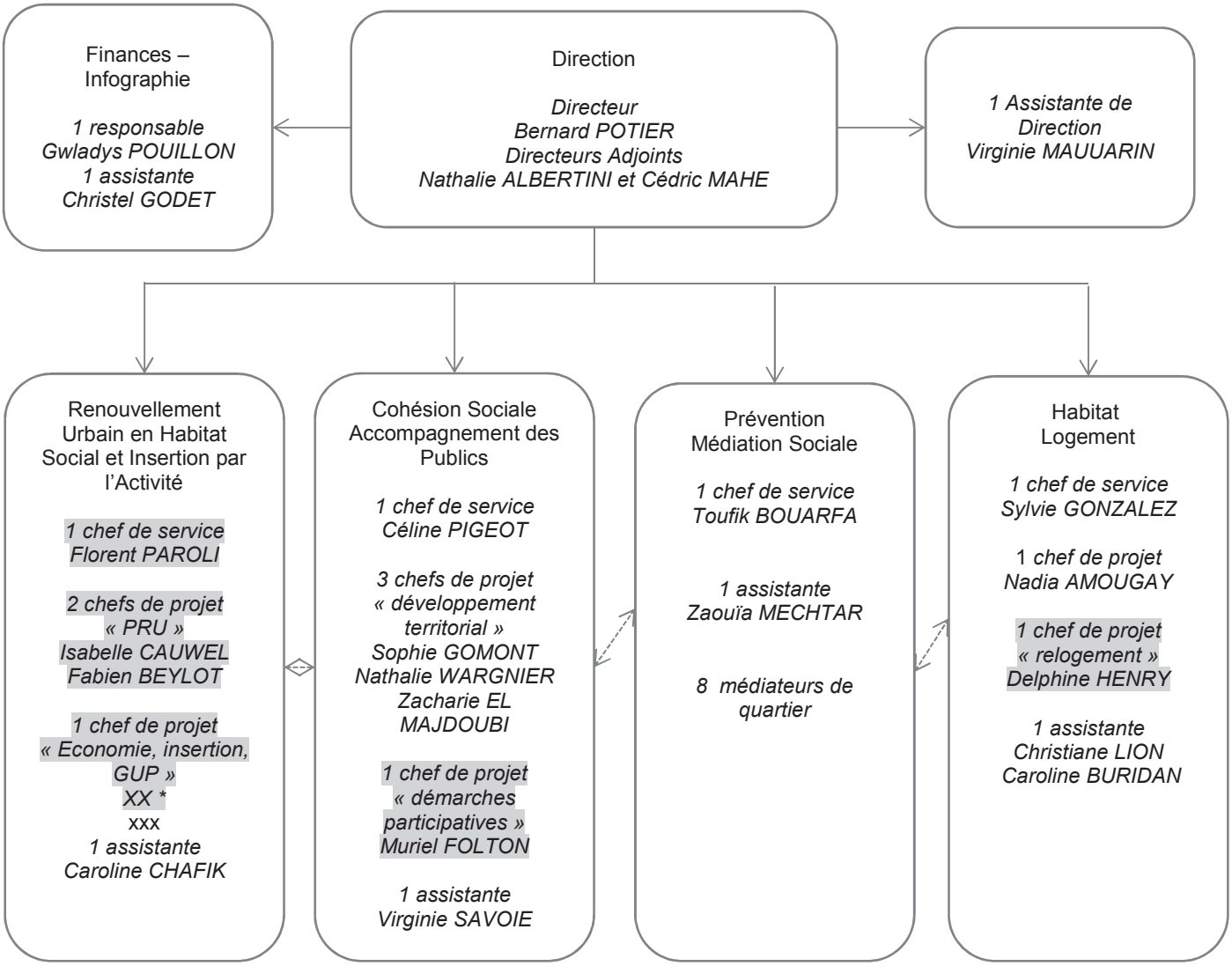
reloger 400 ménages dans des logements neufs ou de moins de 5 ans (objectif lié à la validation des financements de l'ANRU des logements en PLUS CD).

L'évaluation du dispositif de relogement par le cabinet CfGéo en 2013 a conclu à une réussite globale des plans de relogements (résultats conformes aux objectifs et ménages globalement satisfaits) mais a aussi mis en évidence la difficulté des plans de relogements à dépasser l'effet structurellement ségrégatif de la différence de loyers entre le parc existant et le parc neuf. Aussi, afin de maintenir et promouvoir la mixité dans les quartiers récemment renouvelé, CfGéo préconise de mettre en place un outil de connaissance fine du parc locatifs social et de partager avec les bailleurs des objectifs en termes d'attribution des logements sociaux.

Annexe 5 – Description de la gouvernance et de la conduite de projet (article 4.2 et 8)

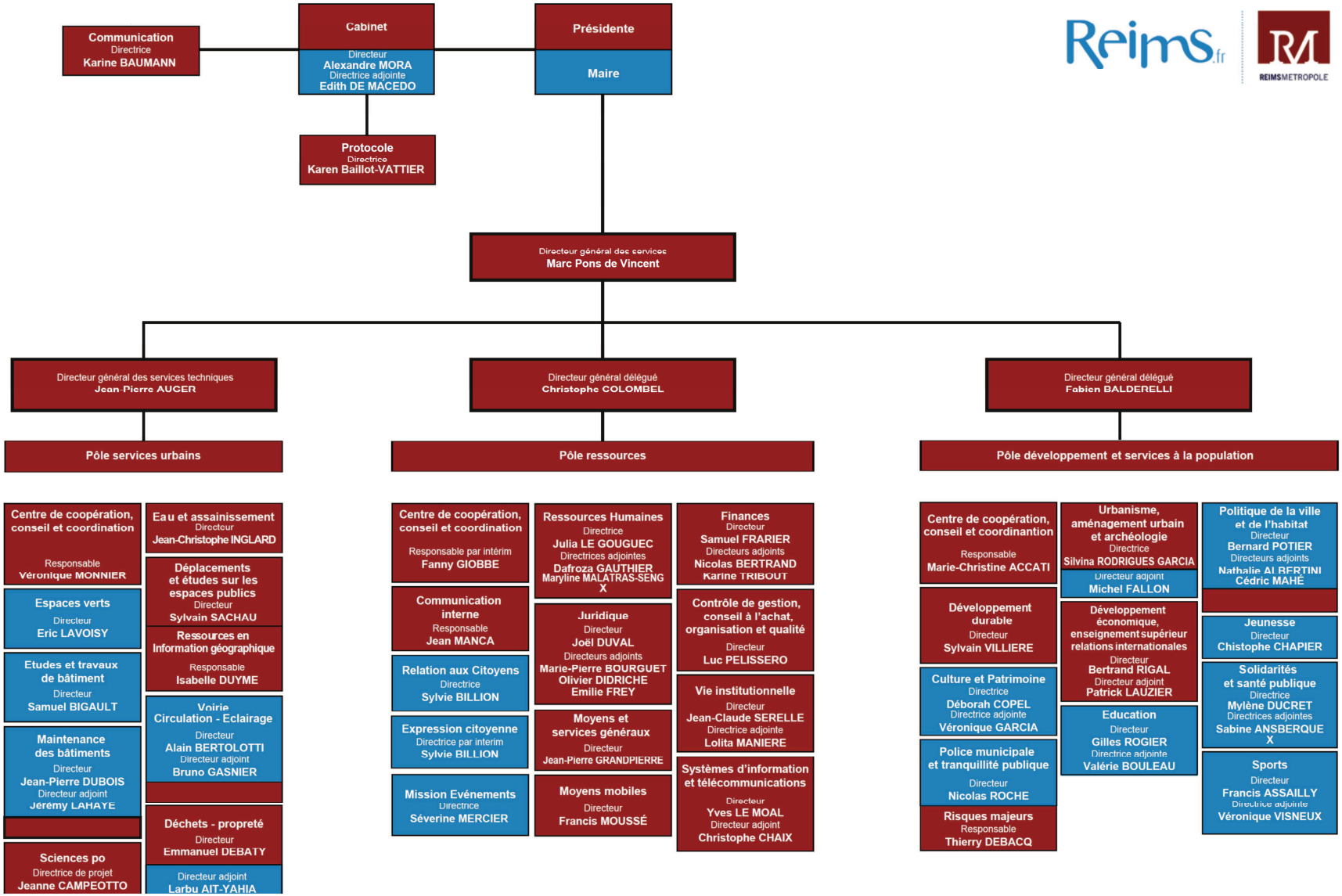
Organigramme détaillé de la DPVH au 1er novembre 2016

Postes ou fraction de poste pour lesquels un co-financement est sollicité auprès de l'ANRU ou de la CDC dans le cadre du présent protocole de préfiguration du NPRU de Reims.



* Recrutement en cours.

Organigramme général de la collectivité au 1er août 2016



Annexe 6 – Maquette financière relative à la participation de l'ANRU

PLAN DE FINANCEMENT

N° CONTRAT : 157

ZONE INTERVENTION :

LOCALISATION		
INSEE ZONE	INSEE COMNE	N/R
QP051003	51454	
QP051005	51454	
QP051006	51454	
QP051004	51454	

51454/Reims/QPV national/Croix Rouge
51454/Reims/QPV national/Orgeval
51454/Reims/QPV régional/Europe
51454/Reims/QPV régional/Wilson - Maison Blanche - Chatillons

Code	Libellé	NATURE National / Régional)	LOCALISATION – QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION – LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	IMMEUBLES NBRE	IMMEUBLES TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS NBRE	LOGEMENTS SHON	COUT PAR LOGT	COUT PAR M2	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	CONTRIBUTIONS – Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS – PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	ECHEANCIER – Demarrage Année	semestre	Durée en semestre
1 : INGENIERIE	14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
157 QP051003 14 0001 001	Conduite de projet (4ETP)	national	QP051003	QP051003	0		0	0			051/COMMUNE DE REIMS/21510421700017	600 000	0,0%	600 000	600 000	300 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	300 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	3
157 QP051006 14 0001 006	Mission AMO relative aux quartiers NPRU d'intérêt régional Europe et Châtillons	régional	QP051006	QP051006	0		0	0			051/COMMUNE DE REIMS/21510421700017	100 000	0,0%	120 000	100 000	50 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	20 000	20%	0	0%	0	0%	0	0%	30 000	30%	0	0%	0	0	2016	2	4
157 QP051004 14 0001 007	Etude sur les espaces publics, quartier des Châtillons	régional	QP051004	QP051004	0		0	0			051/COMMUNE DE REIMS/21510421700017	60 000	0,0%	72 000	60 000	30 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	30 000	50%	0	0%	0	0	2016	1	1
157 QP051003 14 0002 001	Etude de structure des parkings souterrains G5 et G6 quartier Croix-Rouge	national	QP051003	QP051003	0		0	0			051/REIMS HABITAT- OPH CHAMPAGNE ARDENNE/392794293000	50 000	0,0%	60 000	50 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	25 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	25 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	1
157 QP051003 14 0003 001	Etude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge	national	QP051003	QP051003	0		0	0			051/PLURIAL NOVILIA/33548067900109	20 000	0,0%	24 000	20 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	10 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	10 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	3
157 QP051005 14 0003 002	Etude de définition du secteur Bettinger, quartier Orgeval	national	QP051005	QP051005	0		0	0			051/PLURIAL NOVILIA/33548067900109	35 000	0,0%	42 000	35 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	17 500	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	17 500	50%	0	0%	0	0	2016	2	2
157 QP051005 14 0003 003	Etude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval	national	QP051005	QP051005	0		0	0			051/PLURIAL NOVILIA/33548067900109	10 000	0,0%	12 000	10 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	1
157 QP051004 14 0003 004	Etude de définition du projet, quartier des Châtillons	régional	QP051004	QP051004	0		0	0			051/PLURIAL NOVILIA/33548067900109	70 000	0,0%	84 000	70 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	35 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	35 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	2
157 QP051004 14 0003 005	Etude de structure des parkings place des Argonautes, quartier des Châtillons	régional	QP051004	QP051004	0		0	0			051/PLURIAL NOVILIA/33548067900109	20 000	0,0%	24 000	20 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	10 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	10 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	1
157 QP051006 14 0004 001	Etude de programmation urbaine sur le secteur Jean Moulin, quartier Europe	régional	QP051006	QP051006	0		0	0			051/LE FOYER REMOIS/33558121100026	35 000	0,0%	42 000	35 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	17 500	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	17 500	50%	0	0%	0	0	2016	2	2
157 QP051006 14 0004 002	Etude de structure du centre commercial et du parking souterrain, quartier Europe	régional	QP051006	QP051006	0		0	0			051/LE FOYER REMOIS/33558121100026	15 000	0,0%	18 000	15 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	7 500	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	7 500	50%	0	0%	0	0	2017	1	2
157 QP051006 14 0004 003	Etude de marché de l'offre commerciale, quartier Europe	régional	QP051006	QP051006	0		0	0			051/LE FOYER REMOIS/33558121100026	10 000	0,0%	12 000	10 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 000	50%	0	0%	0	0	2017	1	2
157 QP051006 14 0004 004	Etude de définition du projet urbain sur le patrimoine Aviateurs, Demaison et Oiseaux, quartier Europe	régional	QP051006	QP051006	0		0	0			051/LE FOYER REMOIS/33558121100026	30 000	0,0%	36 000	30 000	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	15 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	15 000	50%	0	0%	0	0	2016	2	2
157 QP051003 14 0005 001			QP051003	QP051003									0,0%	0	0		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0	0	0		1 055 000		1 146 000	1 055 000	380 000	36%	0	0%	0	0%	0	0%	147 500	14%	20 000	2%	0	0%	0	0%	0	0%	507 500	48%	0	0%	0	0			
1 : INGENIERIE	15 RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																									
157 QP051003 15 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0	0		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
2 : AMENAGEMENT	21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
157 QP051003 21 0001 001	Immeubles 6 Olympes de Gouge et 7-9 Bonaparte	national	QP051003	QP051003	3		105	0	#####		051/LE FOYER REMOIS/33558121100026	2 507 976	0,0%	2 239 238	2 507 976	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	707 393	28%	0	0%	0	0%	0	0%	150 000	6%	1 650 583	66%	0	0%	0	0	2017	1	4
157 QP051003 21 0002 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				3		105	0	#####	0		2 507 976		2 239 238	2 507 976	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	707 393	28%	0	0%	0	0%	0	0%	150 000	6%	1 650 583	66%	0	0%	0	0			
2 : AMENAGEMENT	22 RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES																																									
157 QP051003 22 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
2 : AMENAGEMENT	23 RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE																																									
157 QP051003 23 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
2 : AMENAGEMENT	24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE																																									
157 QP051003 24 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
157 QP051003 31 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	32 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE																																									
157 QP051003 32 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total 8 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
157 QP051003 33 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																									
157 QP051003 34 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	35 ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIETES DEGRADEES																																									
157 QP051003 35 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIETES DEGRADEES				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	36 ACCESSION A LA PROPRIETE																																									
157 QP051003 36 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total ACCESSION A LA PROPRIETE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE																																									
157 QP051003 37 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	38 IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE																																									
157 QP051003 38 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
3 : PROGRAMMES IMMOBILIER	39 AUTRES INVESTISSEMENTS																																									
157 QP051003 39 0001 001			QP051003	QP051003									0,0%	0			0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%					
	Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS				0		0	0	0	0		0		0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0			
TOTAL					3		105	0				3 562 976		3 385 238	3 562 976	380 000	11%	0	0%	0	0%	0	0%	854 893	24%	20 000	1%	0	0%	0	0%	150 000	4%	2 158 083	61%	0	0%	0	0			
PM opérations déjà financées :																																										

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestre soit 12 mois)

Annexe 7 - Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail (article 9.4)

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Date de fin	Durée de l'opération en mois
Conduite de projet									
Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	142 500	21%	30 000	20Ke/an sur 18 mois, soit 21% de l'assiette de subvention fixée par le RGA de l'ANRU.	juil-16	S2 2017	18 mois
Actions visant à la participation et la co-construction du projet urbain	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	15 000	50%	7 500	intervention CDC en diminution de la part ANRU	S1 2017	S1 2018	18 mois
Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain									
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons	Les Châtillons, Europe	Ville de Reims	100 000	20%	20 000	intervention CDC en diminution de la part ANRU	nov-16	S2 2018	24 mois
		Total CDC :	**257 500**	**22%**	**57 500**				

Annexe 8 - Tableau de synthèse des participations financières (articles 4, 9 et 10)

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV/EPCI)	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Taux de subvention (autre)	Montant de subvention (autre)	Date de démarrage (mois et année)	Date de fin	Durée de l'opération en mois
Programme de travail du protocole de préfiguration (article 9)												
Conduite du projet de renouvellement urbain (art 9.1 et 9.4).												
Responsable de projet renouvellement urbain (chef de service)	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	172 500	50%	86 250		0		0	juil.-16	S2 2017	18 mois
Chefs de projet renouvellement urbain	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	285 000	50%	142 500		0		0	juil.-16	S2 2017	18 mois
Chef de projet "habitat - suivi du relogement"	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	71 250	50%	35 625		0		0	juil.-16	S2 2017	18 mois
Chef de projet "démarches participatives "	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims	71 250	50%	35 625		0		0	juil.-16	S2 2017	18 mois
Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	142500	0	0	21%	30 000			juil.-16	S2 2017	18 mois
Actions visant à la participation et la co-construction du projet urbain	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims	15 000	0%	0	50%	7 500		0	janv.-17	S1 2018	18 mois
Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain (art 9.2 et 9.4)												
Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge	OPH Reims habitat Champagne Ardenne	50 000	50%	25 000					nov.-16	S1 2017	6 mois
Étude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge	SA d'HLM Plurial Novilia	20 000	50%	10 000					oct.-16	S1 2018	17 mois
Etude de définition du secteur Bettinger, quartier Orgeval	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia	35 000	50%	17 500					nov.-16	S2 2017	9 mois
Étude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia	10 000	50%	5 000					oct.-16	S1 2017	3 mois

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons	Les Châtillons, Europe	Ville de Reims	100 000	30%	30 000	20%	20 000			déc.-16	S2 2018	24 mois
Étude de programmation urbaine sur le secteur Jean Moulin, quartier Europe,	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	35 000	50%	17 500					nov.-16	S2 2017	12 mois
étude de structure du centre commercial et du parking souterrain	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	15 000	50%	7 500					avr.-17	S2 2017	7 mois
étude de marché de l'offre commerciale	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	10 000	50%	5 000					avr.-17	S2 2017	7 mois
Étude de définition du projet urbain sur le patrimoine Aviateurs, Demaison et Oiseaux, quartier Europe	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois	30 000	50%	15 000					oct.-16	S2 2017	12 mois
Étude de définition du projet, quartier des Châtillons	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia	70 000	50%	35 000					oct.-16	S2 2017	12 mois
Étude sur les espaces publics, quartier des Châtillons	Les Châtillons	Ville de Reims	60 000	50%	30 000					mai-16	S2 2016	6 mois
Etude de structure des parkings place des Argonautes, quartier des Châtillons	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia	20 000	50%	10 000					oct.-16	S1 2017	6 mois
Sous total PRIN			**872 500**		**357 500**		**37 500**					
Sous total PRIR			**340 000**		**150 000**		**20 000**					
Total (art 9)			**1 212 500**		**507 500**		**57 500**	**-**	**-**			
Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration (Article 10) :												
Démolition de logements locatifs sociaux												
Immeubles 6 Olympes de Gouges et 7-9 Bonaparte	Croix-Rouge	SA d'HLM Le Foyer Rémois	2 507 976	70%	1 755 583					janv.-17	S2 2018	18 mois
Sous total PRIN			**2 507 976**	**1**	**1 755 583**	**-**	**-**	**-**	**-**			
Sous total PRIR			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**			
Total (art 10)			**2 375 976**	**70%**	**1 650 583**	**-**	**-**	**-**	**-**			

Annexe 9 - Planning de réalisation des actions du programme de travail

			2016												2017												2018											
			J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Responsable de projet renouvellement urbain	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Chefs de projet renouvellement urbain	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Chef de projet "habitat - suivi du relogement"	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Chef de projet "démarches participatives "	Croix-Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Chef de projet développement économique, insertion, GUSP	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Actions visant à la participation et la co-construction du projet urbain	Croix Rouge, Orgeval	Ville de Reims																																			
Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6,	Croix Rouge	OPH Reims habitat Champagne Ardenne																																			
Étude de structure du parking Braque	Croix Rouge	SA d'HLM Plurial Novilia																																			
Etude de définition du secteur Bettinger,	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia																																			
Étude de structure du parking Charpentier	Orgeval	SA d'HLM Plurial Novilia																																			
Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative PRIR	Les Châtillons, Europe	Ville de Reims																																			
Étude de programmation urbaine sur le secteur Jean Moulin,	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois																																			
étude de structure du centre commercial et du parking souterrain	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois																																			
étude de marché de l'offre commerciale	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois																																			
Étude de définition du projet urbain sur le patrimoine Aviateurs, Demaison et Oiseaux	Europe	SA d'HLM Le Foyer Rémois																																			
Étude de définition du projet,	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia																																			
Étude sur les espaces publics,	Les Châtillons	Ville de Reims																																			
Etude de structure des parkings place des Argonautes	Les Châtillons	SA d'HLM Plurial Novilia																																			

Annexe 10 - Présentation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est formulée (article 5)

La date de prise en compte des dépenses est fixée au 14 avril 2016 pour les opérations des quartiers d'intérêt national dont le démarrage anticipé a été accordé par le Comité d'engagement du 14 avril 2016. Cette autorisation permet aux maîtres d'ouvrages de mener notamment les études de maitrise d'œuvre et les études sociales et techniques nécessaires à la définition des travaux et à l'amorçage des plans de relogement.

Concernant les quartiers d'intérêt régional, le comité d'engagement a renvoyé à une instruction locale.

Opérations de démolition

Immeubles 31-37 rue Pierre Taittinger et 12-14 rue de Rilly la Montagne
Maître d'ouvrage : Reims habitat

Descriptif : Reims habitat a été partie prenante de l'étude prospective Croix-Rouge qui a abouti à la définition d'un programme pré-opérationnel assez précis sur le secteur Taittinger, en juillet 2015. Certaines hypothèses d'aménagement et de démolitions doivent être confortées par une étude de structure de deux parkings multi-niveaux sous dalle (cf. chapitre « étude de structure parking G6 et G5 »).

Parallèlement, et afin de définir le programme des travaux sur ses immeubles situés sur les dits parkings (réhabilitation et démolition), Reims habitat doit réaliser des enquêtes sociale « relogement » puis des relogements, des diagnostics techniques, amiante et plomb, des études thermiques et des études préalables avec faisabilités architecturales. Concernant les immeubles 31-37 rue Pierre Taittinger et 12-14 rue de Rilly la Montagne, le bailleur procèdera au lancement du plan de relogement de 20 et 80 ménages potentiels, aux locaux d'activités et aux études techniques préalables à la démolition.

Immeuble 32 rue de Rilly la Montagne
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois

Descriptif : L'immeuble situé au 32 rue de Rilly la Montagne, construit à la fin des années 1960, a été occupé par une résidence pour étudiants de 118 chambres, gérée par l'association ACHE, jusqu'à sa fermeture en juillet 2016. En effet, l'immeuble connait une obsolescence technique et structurelle au regard de la réglementation et des standards du confort moderne : obsolescence technique (électricité, sanitaire) et obsolescence structurelle (problématiques d'accessibilité et de sécurité incendie). Il est mitoyen avec les immeubles 30-30 bis et 34-36-38 rue de Rilly la Montagne qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation, notamment isolation thermique par l'extérieur.

De plus, l'étude prospective Croix-Rouge réalisée en 2012-2014 a permis de mettre en avant différents enjeux urbains sur le secteur Taittinger, notamment valoriser la présence des facultés de Droits et de Lettres (à l'arrière) et amplifier l'ouverture du secteur. Ainsi, la démolition de l'immeuble sis 32 rue de Rilly la Montagne favorisera la dédensification et le désenclavement du secteur. Enfin, lors de sa visite à Reims, le 9 avril 2015, le Président de l'ANRU, François PUPPONI, avait validé le principe de la démolition de ce bâtiment et a affiché sa volonté de débuter la phase opérationnelle dès que possible.

Immeubles 32-48 rue Poincaré
Maître d'ouvrage : Reims habitat

Descriptif : les orientations retenues par le schéma directeur de 2007, actualisées par l'étude urbaine validée en juillet 2015, impliquent une dédensification et une restructuration complète de la seconde partie de l'îlot Poincaré, la première ayant été réalisée au cours du PRU 2008-2014. Cette restructuration entraînera des démolitions d'immeubles, des constructions neuves sous des formes différentes, l'aménagement de nouveaux espaces publics et la requalification du parc de logements conservé.

Afin de mettre en œuvre ces orientations et d'amorcer une première phase opérationnelle, Reims habitat doit mener des études complémentaires sur ses immeubles pressentis pour la démolition (73 logements), notamment des diagnostics techniques, amiante et plomb, des études thermiques et des études préalables avec faisabilités architecturales. L'OPH lancera parallèlement un plan de relogement.

Immeubles 43-45 Pommery, 11-13 Falala, 14-18 Brazzaville

Maître d'ouvrage : Reims habitat

Descriptif : Les orientations retenues par le schéma prévisionnel d'aménagement validé en juillet 2015, impliquent une restructuration complète de l'îlot Pommery en plusieurs phases opérationnelles. Cette restructuration entraînera des démolitions ponctuelles de logements et d'équipements, des constructions neuves, l'aménagement de nouveaux espaces publics et la requalification du parc de logements conservé.

Afin de mettre en œuvre ces orientations urbaines, et d'affiner la programmation de la première phase opérationnelle concernant 280 logements (démolition de 70 logements, requalification de 190 logements, espaces publics), Reims habitat doit mener des études complémentaires : une enquête sociale « relogement », des diagnostics techniques, amiante et plomb, des études thermiques et des études préalables avec faisabilités architecturales.

Immeubles 2-10 Cézanne et 18 Braque
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia

Descriptif : Plurial Novilia a été partie prenante de l'étude prospective Croix-Rouge qui a abouti à la définition d'un programme pré-opérationnel sur la troisième phase du secteur Croix-du-Sud, en juillet 2015 (les premières phases sont en cours de finalisation dans le cadre du PRU 2004-2014).

Certaines hypothèses d'aménagement et de démolitions formulées par Plurial Novilia suite au rendu de l'étude prospective Croix-Rouge nécessitent d'être vérifiées techniquement pour valider le projet urbain d'ensemble (cf. étude de structure parking Braque). Concomitamment, Plurial Novilia définira le programme des travaux de ses immeubles pour lesquels le choix d'intervention fait consensus. Pour ce faire, le bailleur réalisera des études techniques, notamment des diagnostics techniques, amiante et plomb, des études thermiques et des études préalables avec faisabilités architecturales. Il mènera aussi un plan de relogement sur un potentiel de 124 ménages (Immeubles 2-10 Cézanne et 18 Braque).

Immeubles secteur Bettinger – si identifiés en déconstruction dans les conclusions de l'étude de définition d'Orgeval
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia

Descriptif : Dans le temps du protocole, Plurial Novilia s'assurera de la pertinence d'une déconstruction d'un passage traversant, situé aux abords du parking souterrain Charpentier et surmonté de logements. Le cas échéant, la faisabilité de l'ouverture complète de l'un de ces passages, fréquemment empruntés en direction du groupe scolaire Charpentier, devra être étudiée.

Opérations de réhabilitation

Immeubles 33-41 Pommery, 2-6 Carré, 1-9 Falala, 2-12 Brazzaville
Maître d'ouvrage : Reims habitat
Descriptif : Les orientations retenues par le schéma prévisionnel d'aménagement validé en juillet 2015, impliquent une restructuration complète de l'îlot Pommery en plusieurs phases opérationnelles. Cette restructuration entraînera des démolitions ponctuelles de logements et d'équipements, des constructions neuves, l'aménagement de nouveaux espaces publics et la requalification du parc de logements conservé.

Afin de mettre en œuvre ces orientations urbaines, et d'affiner la programmation de la première phase opérationnelle concernant 280 logements (démolition de 70 logements, requalification de 190 logements, espaces publics), Reims habitat doit mener des études complémentaires : une enquête sociale « relogement », des diagnostics techniques, amiante et plomb, des études thermiques et des études préalables avec faisabilités architecturales.

Immeubles 2, 4, 6 rue Kerguelen, 10, 12, 12bis, 12 ter avenue Cook, 4 et 6 boulevard Vasco de Gama, 1 à 27 rue René Descartes (côté impaire)
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Descriptif : le bailleur sollicite le démarrage anticipé des études de maîtrise d'œuvre et des travaux pour la réhabilitation des immeubles susvisés (355 logements). Le coût total prévisionnel de l'opération est de 9 631 250 € HT (étude 1 256 250 € + travaux 8 375 000 €). Le travail de la maitrise d'œuvre ne portera que sur l'amélioration du bâti, la restructuration des espaces extérieurs privés devant être travaillés en fonction des principes d'aménagement décidés avec la collectivité et les habitants pour l'ensemble du quartier.

Le constat technique sur ces immeubles est le suivant : planchers donnant sur les caves, toiture et façades en panneaux préfabriqués, béton isolés par une faible épaisseur de fibralith (ponts thermiques à la jonction des panneaux), menuiseries en PVC double vitrage posées sur le bâti, bois des fenêtres d'origine (perméabilité à l'air, performance thermique faible), chauffage des logements par des radiateurs en fonte ne disposant pas de robinets thermostatiques, pas de chauffage dans les cages d'escalier et les halls, renouvellement d'air des logements de type naturel par conduits.

Les travaux projetés viseront donc : le remplacement des émetteurs de chauffage (avec robinets thermostatiques) ; la création eau chaude sanitaire collectif en lieu et place des chauffes bains ; la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) ; le remplacement des équipements sanitaires vétustes ; la mise en sécurité électrique, y compris télédistribution par satellite ; le remplacement des portes palières ; l'isolation des planchers hauts des sous-sols et la pose d'un complément d'isolation dans les combles.

NB : Le 6 rue Kerguelen est sous le statut de la copropriété et Plurial Novilia ne possède pas de logements au 8 rue Kerguelen, toutefois les missions de la maîtrise d'œuvre s'étendront aux biens des autres propriétaires occupants, afin de les dispenser des dépenses d'études et de mutualiser les solutions techniques.



Opérations d'aménagement et d'équipements publics

Aménagement de la place de Fermat

Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à compter du T2 2016
Montant prévisionnel HT : 819 600 € + 1 M€

La restructuration de la place de Fermat a été définie comme une priorité d'intervention par la collectivité, réaffirmée lors du comité de pilotage du 16 juillet 2015. Cette place, insérée au cœur d'une copropriété privée fragile, n'a pas été impactée par les travaux du PRU1. Il s'agit désormais d'œuvrer sur le devenir de son tissu commercial et sur son aménagement urbain en particulier, ainsi que d'accompagner les copropriétaires vers une démarche de rénovation de leur patrimoine.

L'enjeu est de remettre cet espace au niveau des autres secteurs d'Orgeval et de le connecter au reste du quartier, notamment à la place Simone de Beauvoir et aux nouveaux équipements : Maison de quartier, Maison de santé, salle municipale (réalisés dans le cadre du PRU). Pour cela, un projet urbain d'intervention à long terme sera défini avec les habitants et les copropriétaires de la place de Fermat.

Néanmoins, avec la livraison de la nouvelle maison de quartier, fin 2015, se pose la question du devenir de l'espace « Poincaré », localisé au cœur de la place de Fermat et vide de toutes occupations. La collectivité envisage la démolition de ce bâtiment à court terme pour plusieurs raisons (travaux financés par l'ANRU dans le PRU 1) :

le bâtiment est enclavé entre les copropriétés de la place de Fermat, avec d'importantes nuisances en soirée (bruit, consommation d'alcool, propreté, …), à l'arrière du bâtiment ;
la collectivité n'a pas reçu de demande pour occuper ces locaux qui sont par ailleurs assez vétustes, et génèrent des coûts de fonctionnement pour la collectivité ;
la démolition permettrait d'éviter les dégradations, vols, et éventuels squats du bâtiment inoccupé.

Cette démolition constituerait ainsi la première intervention de la Ville sur la place de Fermat, dans la perspective de la requalification urbaine et commerciale du secteur. Dans l'attente du projet urbain à définir dans le temps du protocole de préfiguration, il sera défini un aménagement provisoire, en concertation avec les habitants.

Aménagement intérieur des Maisons du projet
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à compter du T1 2017
Montant prévisionnel : 200 000 € estimés, à affiner selon les locaux à aménager

Ces lieux doivent devenir des sites d'échanges et d'information, à disposition des habitants et notamment des conseillers citoyens. Il s'agit d'aménager, au sein des mairies de proximité, des espaces répondant à la charte graphique du NPRU de la collectivité.

Construction de l'équipement public de proximité Pays-de-France
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à compter du T4 2016 / T1 2017 (étude de maîtrise d'œuvre)
Montant prévisionnel HT : 3,6 M€ (dont 66 667 € d'étude)

Description : lancement du concours architectural pour la réalisation d'un équipement public de proximité à Croix-Rouge Pays-de-France. Après concertation avec les principaux partenaires associatifs durant l'été 2014, le futur équipement comprendra trois fonctions : maison de quartier, soutien aux associations pour la mise à disposition d'espaces, action en matière d'emploi et d'insertion. Des cofinancements seront sollicités pour sa construction dans le cadre de la future convention NPRU de Reims.

Le démarrage effectif de cette étude sera précédé de la restitution à l'ANRU des conclusions de l'étude urbaine Pays de France et d'un accord formel du Directeur général de l'ANRU au maître d'ouvrage.

Pour mémoire : opérations transférées ou retirées suite au comité d'engagement du 14 avril 2016.

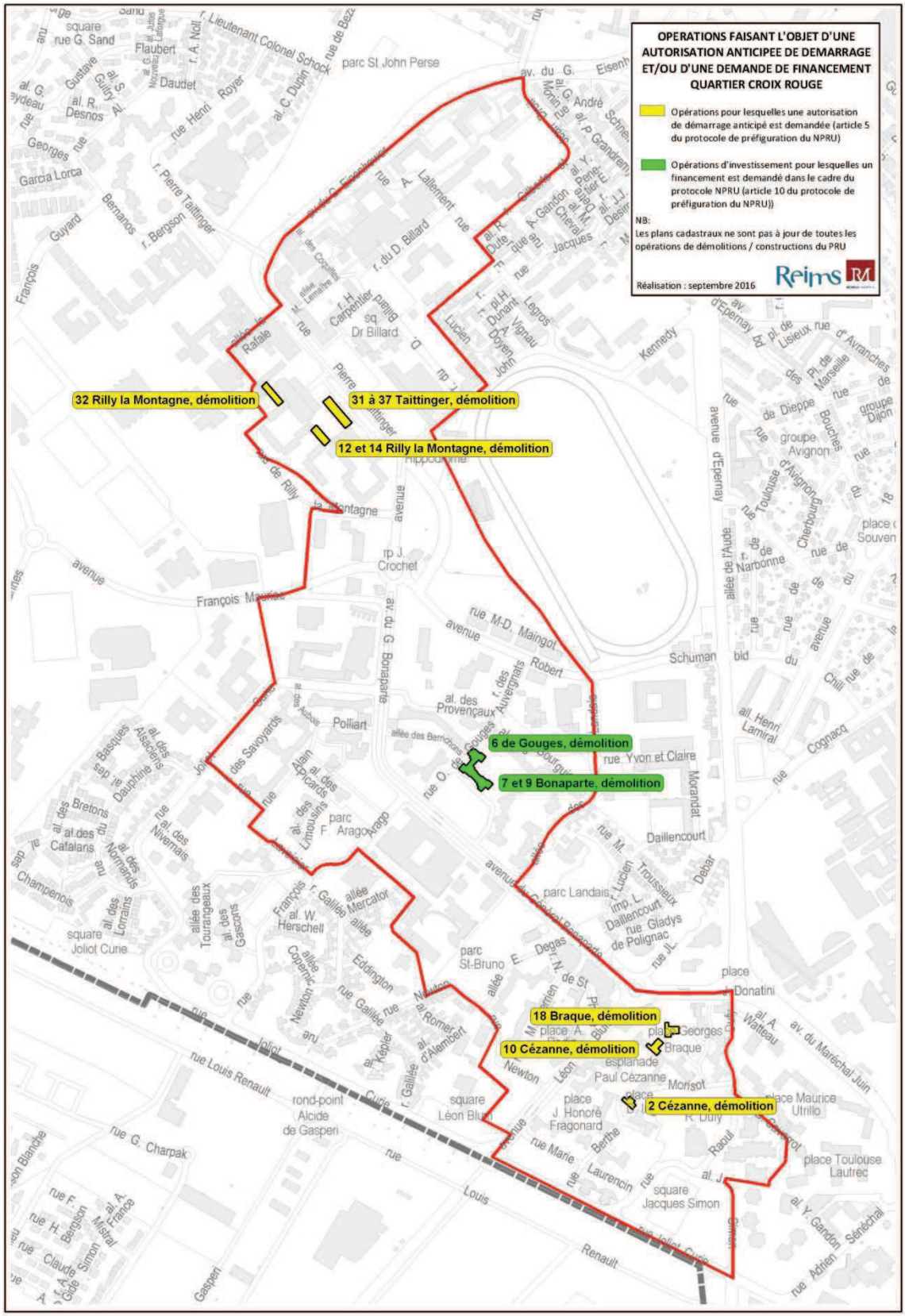
Suite au comité d'engagement, plusieurs opérations ont été retirées par les maîtres d'ouvrage (suite au refus du comité d'engagement ou à leur initiative) ou ajoutées (transferts d'opérations présentées au titre du programme de travail du protocole et considérée par le CE comme des études de maîtrise d'œuvre, ou transférées de l'article 10), avec l'accord du service Habitat et Ville Durables de la DDT de la Marne.

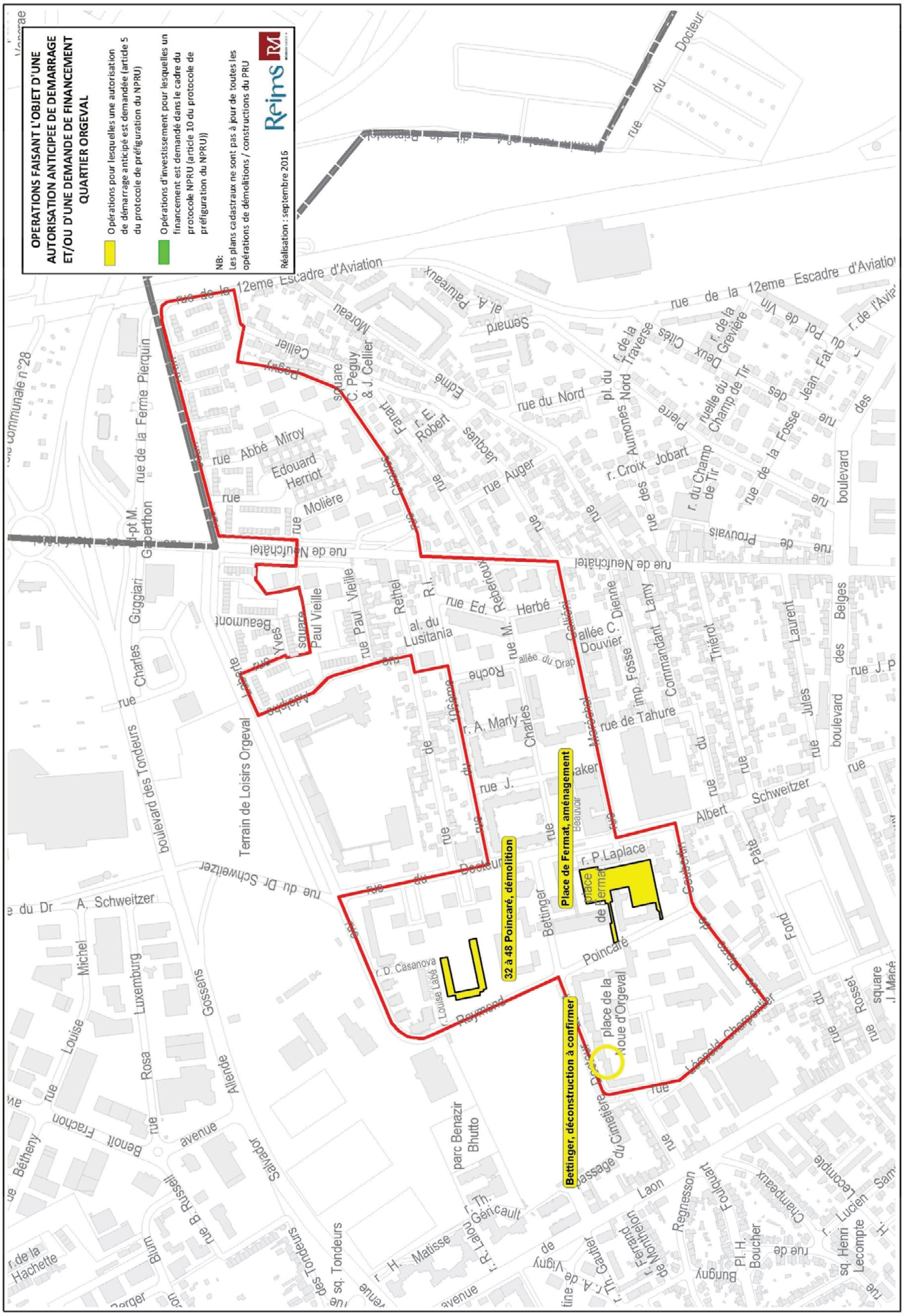
- Opérations transférées pour mener les études préalables aux travaux en phase protocole:
  - Démolition - Immeubles secteur Bettinger – quartier Orgeval – Plurial Novilia
  - Equipements - Equipement public de proximité Pays-de-France – quartier Croix-Rouge – Ville de Reims
  - Démolition – Immeuble n°32 rue de Rilly la Montagne – quartier Croix-Rouge – Le Foyer Rémois.

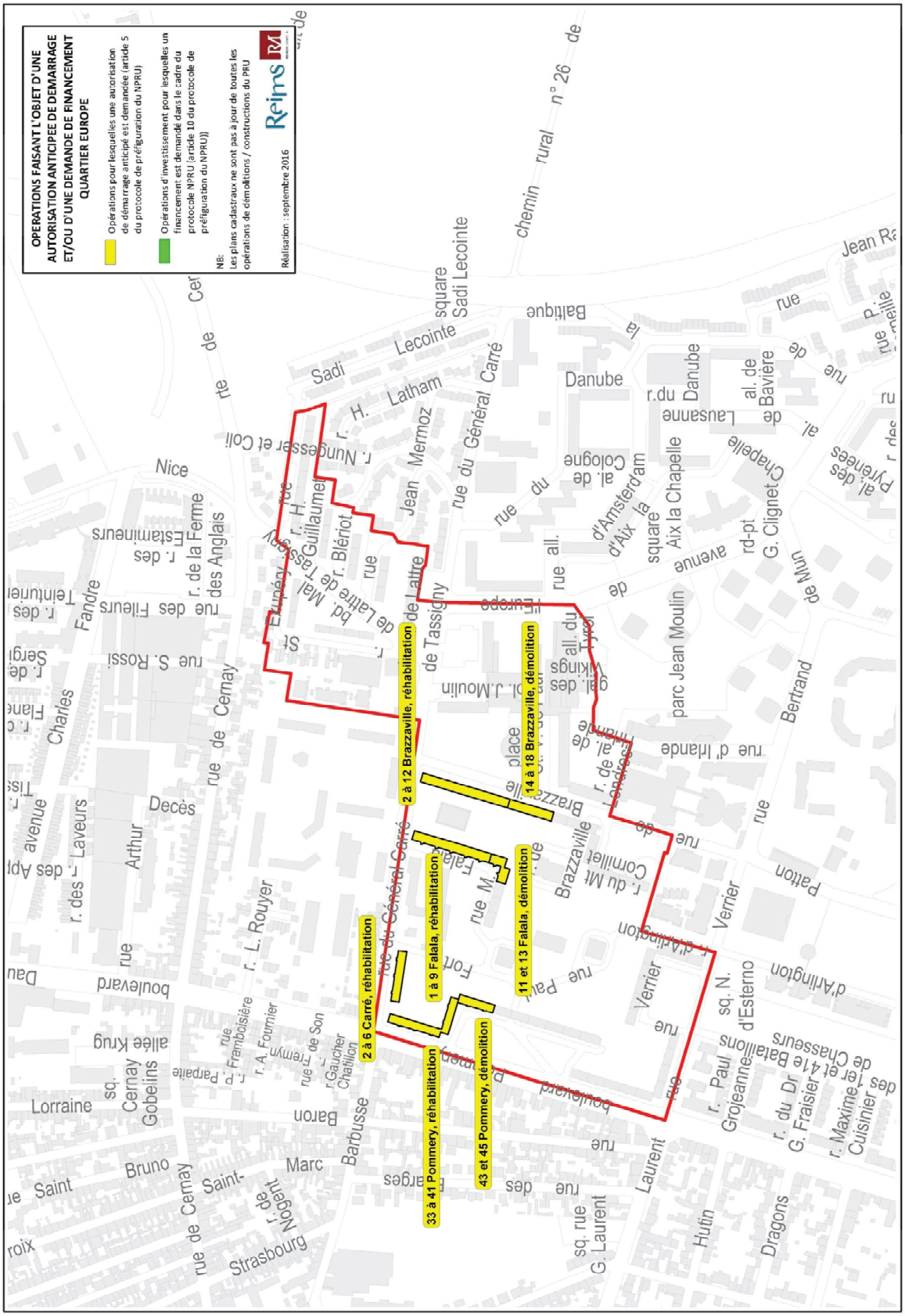
- Opérations retirées suite au refus du comité d'engagement d'autoriser leur démarrage par anticipation :
  - Réhabilitation - Immeubles 30-30 bis et 34-38 Rilly la Montagne (réhabilitation intérieure) – quartier Croix-Rouge – Le Foyer Rémois
  - Aménagement – rue Raoul Dufy partie haute (sécurisation) – quartier Croix-Rouge – Ville de Reims

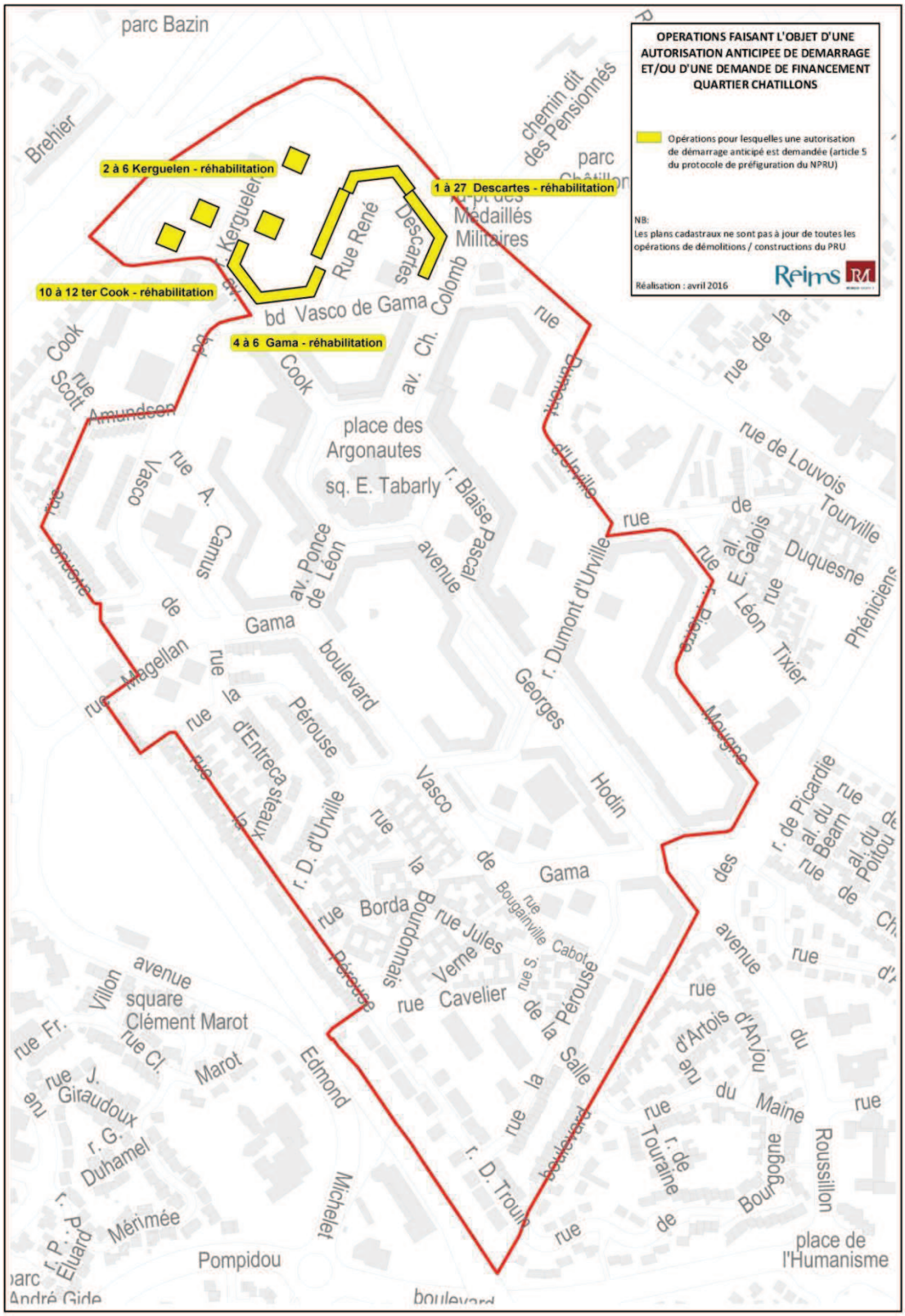
- Opérations retirées par le maître d'ouvrage suite au comité d'engagement :
  - Réhabilitation - Immeubles 2-14 rue Sadi Lecointe, 3, 2-6 Henri Guillaumet, 2-6 Louis Blériot, 2-6 Jean Mermoz, 1-13 St Exupéry – quartier Europe – Le Foyer Rémois
  - Réhabilitation – Immeuble 6 Tyrol – quartier Europe – Le Foyer Rémois

Annexe 11 – Plans de localisation des opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée et/ou un financement accordé dans le cadre du protocole de préfiguration (articles 5 et 10)




OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE ET/OU D'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT
QUARTIER ORGEVAL
Opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée (article 5 du protocole de préfiguration du NPRU)
Opérations d'investissement pour lesquelles un financement est demandé dans le cadre du protocole NPRU (article 10 du protocole de préfiguration du NPRU))
NB:
Les plans cadastraux ne sont pas à jour de toutes les opérations de démolitions / constructions du PRU
Réalisation : septembre 2016
Reims
32 à 48 Poincaré, démolition
Place de Fermat, aménagement
Bettinger, déconstruction à confirmer


OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE ET/OU D'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT
QUARTIER EUROPE
Opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée (article 5 du protocole de préfiguration du NPRU)
Opérations d'investissement pour lesquelles un financement est demandé dans le cadre du protocole NPRU (article 10 du protocole de préfiguration du NPRU))
NB:
Les plans cadastraux ne sont pas à jour de toutes les opérations de démolitions / constructions du PRU
Réalisation : : septembre 2016
Reims
2 à 12 Brazzaville, réhabilitation
14 à 18 Brazzaville, démolition
1 à 9 Falala, réhabilitation
11 et 13 Falala, démolition
2 à 6 Carré, réhabilitation
33 à 41 Pommery, réhabilitation
43 et 45 Pommery, démolition
rue du Général Carré
rue de Cernay
rue de Tassigny
rue de la Ferme
rue des Anglais
rue S. Rossi
rue des Fileurs
r. des Tanneurs
r. des Teinturiers
r. des Laveurs
r. des Aplatisseurs
r. des Sergines
r. des Flandres
r. des Charles
r. des Arthur
r. des Decès
r. L. Rouyer
r. A. Fournier
r. Framboisière
r. Parmentier
r. de Son Tremyn
r. Gaucher Chatillon
r. H. Latham
r. Nungesser et Coli
r. H. Guillaumet
r. Blériot
r. St Exupéry
bd. Mal de Lattre de Tassigny
Jean Mermoz
Sadi Lecointe
square Sadi Lecointe
chemin rural n° 26
Danube
r.du Danube
al. de Cologne
al. d'Amsterd'am
square d'Aix la Chapelle
Aix la Chapelle
Lausanne
al. de Bavière
rue de Bavière
rue du Danube
rue all. de l'Europe
all. du Tyrol
all. des Vikings
parc Jean Moulin
rue d'Irlande
r. du Mt Cornillet
r. de Londres
place Brazzaville
rue Brazzaville
rue Falala
rue M. Jullien
rue Pommery
rue Verrier
r. d'Arlington
rue Patton
rue Bertrand
rue de Munich
av. G. Clignet
rd-pt G. Clignet
al. des Pyrénées
r. Paul Grojeanne
sq. N. d'Esterno
r. du Dr G. Fraisier
r. Maxime-1er et 41e Bataillons de Chasseurs
r. Cuisinier
r. Laurent
sq. rue G. Laurent
Hutin
Dragons
Barbusse
Barthou
Marc
Bruno
Saint-
Strasbourg
Nogent
Lorraine
sq. Cernay Gobelins
allée Krug
boulevard
Nice
Fandre
Charles
Arthur
Decès
Barbusse
Barthou
Marc
Bruno
Saint-
Strasbourg
Nogent
Lorraine
Cernay Gobelins
Krug
Fandre
Charles
Arthur
Decès
Barbusse
Barthou
Marc
Bruno
Saint-
Strasbourg
Nogent
Lorraine
Cernay Gobelins
Krug
Fandre
Charles
Arthur
Decès


OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE ET/OU D'UNE DEMANDE DE FINANCEMENT QUARTIER CHATILLONS
Opérations pour lesquelles une autorisation de démarrage anticipé est demandée (article 5 du protocole de préfiguration du NPRU)
NB:
Les plans cadastraux ne sont pas à jour de toutes les opérations de démolitions / constructions du PRU
Réalisation : avril 2016
Reims
2 à 6 Kerguelen - réhabilitation
1 à 27 Descartes - réhabilitation
10 à 12 ter Cook - réhabilitation
4 à 6 Gama - réhabilitation
parc Bazin
Brehier
chemin dit des Pensionnés
parc
Médaillés Militaires
Kerguelen
Rue René Descartes
bd Vasco de Gama
Colomb
Cook
rue Scott Amundsen
av. Ch.
rue de la
rue de Louvois
Tourville
place des Argonautes
sq. E. Tabarly
r. Blaise Pascal
rue A. Camus
Vasco de Gama
av. Ponce de Léon
avenue
r. Dumont d'Urville
rue
de Galois
Duquesne
Phéniciens
Tixier
Magellan
boulevard
Pérouse
d'Entrecasteaux
Georges Hodin
Vasco de Gama
r. de Picardie
al. du Béarn
al. du Poitou
rue Borda
rue Jules Verne
rue Cavelier
rue Bougainville
Cabot
de la Pérouse
avenue
rue d'Artois
d'Anjou
du Maine
Villon
avenue
square Clément Marot
rue Fr.
rue Cl. Marot
rue J. Giraudoux
r. G. Duhamel
Edmond
Michelet
r. P. Eluard
Mérimée
Pompidou
parc André Gide
la Salle
r. D. Trouin
r. de Touraine
Bourgogne
Roussillon
place de l'Humanisme
boulevard

Annexe 12 – Compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016

Avis du comité d'engagement du 14 avril 2016

Recommandations pour la finalisation du protocole de préfiguration

Projet de renouvellement urbain de REIMS METROPOLE

1. Rappel du contexte et du projet présenté

Située en Champagne-Ardenne, dans le département de la Marne, Reims Métropole est la 29ème agglomération française et compte 218 372 habitants au 1er janvier 2013 alors que Reims (Sous-préfecture) est, en nombre d'habitants, la 12ème ville de France et représente 83,2% de la population de Reims Métropole.
Sur le territoire de l'agglomération, la refonte de la géographie prioritaire s'est traduite par la définition de 7 quartiers prioritaires, là où étaient identifiées précédemment 5 zones urbaines sensibles (Croix-Rouge, Wilson, Orgeval, les Épinettes, Les Châtillons). Les 7 quartiers prioritaires représentent 18 % de la population rémoise, soit environ 32 000 habitants. Ils sont diversifiés dans leur structuration urbaine, économique et sociale.

Le programme de travail commun à tous les quartiers détaillé par le porteur de projet s'appuie notamment les éléments suivants :

- Asseoir leur vocation et définir la stratégie pour la mettre en œuvre
- Fixer les objectifs à 15 ans en matière de rééquilibrage du parc de logements dans les QPV en prenant en compte leur environnement proche
- Établir un plan de remise à niveau de l'ensemble du parc de logements qui le nécessite (social et privé) et des équipements et services au public.

Le porteur de projet a orienté sa présentation sur les points pour lesquels la Réunion Technique Partenariale avait demandé des approfondissements ou des précisions : la diversification de l'offre de logements dans les quartiers, la stratégie de peuplement dans le cadre du NPNRU à l'échelle communautaire, le niveau de réinvestissement sur les logements lors du précédent programme ainsi que la stratégie à venir en la matière, les actions déjà menées sur la copropriété Fermat. La collectivité a également apporté des précisions sur l'articulation des études à mener, y compris en lien avec celles qui avaient été financées au titre de l'avenant de clôture du PNRU, ainsi que sur certaines des demandes formulées en démarrage anticipé et investissement.

2. Contenu du protocole de préfiguration & sollicitations du porteur de projet

a) Programme de travail & demandes de financement des études et de la conduite de projet

La collectivité porte les études stratégiques de définition des projets urbains, fixant les grandes orientations du quartier, orientations nécessaires à la bonne insertion des quartiers dans la stratégie d'agglomération. Pour les quartiers Orgeval et Croix-Rouge, des études sont déjà financées dans le cadre du PRU1. Sur ces quartiers, les études pour lesquelles des financements sont sollicités, doivent permettre de conforter la faisabilité technique et financière de certaines orientations au regard des caractéristiques structurelles du bâti, elles sont portées par les bailleurs propriétaires du parc. Ces études seront menées concomitamment aux études urbaines portées par la collectivité afin de permettre le conventionnement de projets stabilisés financièrement et techniquement.
La collectivité sollicite des crédits afin de pouvoir démarrer les études d'ingénierie relatives à l'équipement public Croix-Rouge dès le rendu des conclusions de l'étude urbaine pays de France (qui doit également permettre de définir les grandes orientations de l'équipement et de son insertion urbaine), conclusions attendues mi 2016. Au regard de l'historique de cet équipement (prévu initialement dans le cadre du PRU 1, puis reporté au NPNRU), et de l'attente des habitants, le souhait de la collectivité est de lancer les études de maîtrise d'œuvre sans attendre la signature de la convention.

Pour la conduite de projet sont sollicités pour les projets d'Intérêt National :

- 1 ETP de directeur de projet,
- 2 ETP de chefs de projet
- 1 ETP développement éco/collectivités (financement CDC)
- 1 ETP Habitat-suivi du relogement.
  L'ANRU est donc appelée sur le co-financement de 5 ETP.

b) Opérations d'investissement sollicitées en démarrage anticipée ou en financement

Demandes d'investissement

Le Foyer Rémois sollicite un financement anticipé dès la phase protocole :

Pour la démolition des immeubles 6 rue Olympe de Gouge, 7 et 9 avenue Bonaparte dans le quartier Croix-Rouge (101 logements). Le bailleur organise la vacance sur cet îlot ; il a déjà, pour des raisons de sécurité, été contraint de fermer le 7 Bonaparte et a limité les relocations sur les deux autres entrées.

Pour la démolition du 32 rue de Rilly-la-Montagne. La démolition de ce foyer étudiant a été validée par les acteurs locaux en comité de pilotage afin de permettre le désenclavement du quartier. En réponse à la demande des habitants de mener une intervention rapide, le bailleur présente cette opération de démolition comme un préalable à toute autre intervention. Il souhaite la réaliser dans le temps protocole, à l'issue de l'année scolaire 2015-2016.

Autorisation de démarrage anticipé d'opérations

Les bailleurs sollicitent la possibilité de pouvoir démarrer plusieurs opérations avant la signature de la convention. Ces opérations ont été validées localement. Cependant, les acteurs locaux ne souhaitent pas les faire démarrer avant la fin 2016, tant que le projet urbain ne sera pas complètement affiné. En particulier, les plans de relogement éventuels relatifs à ces opérations ne pourront démarrer tant que la convention de mixité sociale et la charte de relogement n'auront été signées. Le souhait des maîtres d'ouvrage et de la collectivité est néanmoins de permettre une intervention rapide potentiellement juste avant la phase de signature de la convention.

Les opérations concernées sont les suivantes :

Quartiers d'intérêt national

- **Démolition des immeubles 31-37 rue Pierre Taittinger et 12-14 rue de Rilly la Montagne**, 100 logements (Croix-Rouge, OPH Reims habitat Champagne-Ardenne)
- **Démolition des immeubles 32-48 rue Poincaré**, 73 logements (Orgeval, OPH Reims habitat Champagne-Ardenne)
- **Démolition des immeubles 2-10 Cézanne et 18 Braque**, 124 logements (Croix Rouge, SA d'HLM Plurial Novilia)
- **Réhabilitation des immeubles 30, 30 bis, 34, 36, 38 Rilly-la-Montagne**, (Croix-Rouge, SA d'HLM Le Foyer Rémois)
- **Aménagement de la place de Fermat** (Orgeval, Ville de Reims)
- **Aménagement intérieur des maisons de projet** (tous quartiers Ville de Reims)
- **Aménagement rue Raoul Dufy** (Croix-Rouge, Ville de Reims)

Quartiers d'intérêt régional

- **Démolition des immeubles 43-45 rue Pommery, 11-13 rue Falala, 14-18 rue Brazzaville**, 70 logements (Europe, OPH Reims habitat Champagne-Ardenne)
- **Démolition des immeubles 2-4 et 1-3 place Jean Moulin**, 32 logements (Europe, SA d'HLM Le Foyer Rémois)
- **Réhabilitation des immeubles 33-41 Pommery, 2-6 Carré, 1-9 Falala, 2-12 Bra**zzaville (Europe, OPH Reims habitat Champagne-Ardenne)
- **Réhabilitation des immeubles 6 allée du Tyrol**, (Europe, SA d'HLM Le Foyer Rémois)
- **Réhabilitation des immeubles 2-14 rue Sadi Lecointe, 3, 2-6 Henri Guillaumet, 2-6 Louis Blériot, 2-6 Jean Mermoz, 1-13 St-Exupéry**, (Europe, SA d'HLM Le Foyer Rémois)
- **Réhabilitation immeubles de l'îlot A (Châtillons, Plurial)**

Le coût total des opérations proposées dans le projet de protocole de préfiguration s'élève à 5 793 167 € et fait l'objet d'une sollicitation de subvention à l'ANRU par le porteur de projet de 3 620 584 € sur la base des estimations ci-dessous.

		COUT TOTAL	Subvention ANRU	Subvention CDC	Autres
Quartiers d'intérêt national	Conduite de projet	742 500	341 250	37 500	363 750
	Etudes	740 667	350 334		390 333
	Investissement	3 970 000	2 779 000		1 191 000
	Total	**5 453 167**	**3 470 584**	**37 500**	**1 945 083**
Quartiers d'intérêt régional	Conduite de projet				
	Etudes	340 000	150 000	20 000	170 000
	Total	**340 000**	**150 000**	**20 000**	170 000
TOTAL		**5 793 167**	**3 620 584**	**57 500**	**2 115 083**

*** Les subventions de la CDC sont à caler définitivement avec la Direction Régionale de la CDC avant la signature du protocole.**

Durée du protocole : Elle est prévue sur 18 mois.

3. Décisions du comité d'engagement

a. Remarques générales / demandes des partenaires

Les partenaires du comité d'engagement ont trouvé les débats riches et intéressants et ont pris acte du fait que le cadre global de la stratégie présentée et du programme de travail proposé étaient cohérents. Les partenaires du comité d'engagement considèrent que le projet de protocole aborde les principales problématiques des quartiers et de leur positionnement dans l'agglomération.
Ils notent qu'un certain nombre d'études urbaines avaient déjà été intégrées lors des derniers avenants PNRU, ainsi qu'une mission d'AMO sur le peuplement.

Les partenaires du Comité d'engagement actent la qualité du diagnostic et la cohérence des études programmées. Ils ont apprécié la qualité des documents produits (rapport de présentation, projet de protocole et cartographie, diagnostic préalable) et les précisions apportées en séance par les porteurs de projet, notamment celles concernant les implications respectives de la ville et de l'agglomération sur le projet, et les modalités de concertation et de co-construction du projet urbain avec les habitants.

Ils notent le très fort impact attendu du nouveau cadre institutionnel qui est mis en place, notamment sur les thématiques de la diversification, du relogement, et des équilibres de peuplement.

Ils ont été sensibles au fait que les demandes de précisions faites lors de Réunion de Travail Partenarial ont été apportées par la présidente de l'EPCI, le maire et les bailleurs sociaux, ce qui a permis de rendre plus fluides les débats.

Les membres du comité d'engagement souhaitent toutefois que le porteur de projet précise dans le protocole la façon dont vont être appréhendées un certain nombre de problématiques.

Concernant la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers :

Des interrogations avaient été exprimées sur le potentiel de production d'une offre de logements diversifiée ainsi que sur la capacité à attirer une population nouvelle et exogène, notamment pour les quartiers Croix-Rouge et Orgeval. La stratégie de peuplement que la collectivité souhaite mettre en place dans le cadre du NPNRU et à l'échelle communautaire a également été interrogée.

En guise de réponse, le porteur de projet a souhaité revenir sur les difficultés de diversification résidentielle au cours du PNRU et leurs causes, évoquant :

- Des difficultés de commercialisation (en particulier en PLS), sur Croix-Rouge et Orgeval ;
- Des opérations en accession sociale à la propriété abandonnées ou basculant en locatif social ;
- Une typologie des produits proposés (en collectif) expliquant l'abandon de certains programmes d'accession à la propriété sur Croix Rouge ;
- Une longue période de travaux pesant fortement sur la commercialisation des produits en accession.

Reims Métropole a pour autant souligné des atouts réels permettant potentiellement une évolution positive au cours du NPNRU

- Des initiatives en matière d'accessibilité (tramway et développement des modes doux) ;
- L'accent mis sur la qualité tant urbaine pour les espaces publics que pour les interventions sur les immeubles ;
- Le dynamisme des nouveaux centres commerciaux et de la pépinière d'entreprises #58.
- La connexion en tramway entre le secteur de Croix Rouge et celui de la gare TGV de Bezannes dont le développement va s'accélérer au cours du NPNRU. La collectivité accorde une importance stratégique à ce secteur de développement dans une volonté de densification urbaine et à l'aide d'un accompagnement financier.

Les partenaires soulignent la position volontariste de l'agglomération de Reims favorable au développement de la production de logements pour les salariés, malgré le contexte complexe du marché rémois. Ils insistent toutefois sur la nécessité d'avoir une attention particulière sur l'offre susceptible d'entrer en concurrence avec celle qui serait développée sur les quartiers. Compte-tenu des contraintes des sites, le partenariat avec un ou plusieurs promoteurs privés, dès la phase protocole préfiguration est recommandé, notamment pour dimensionner et phaser les opérations de construction.
Les partenaires ont pris note des perspectives différenciées entre les quartiers Croix-Rouge et Orgeval. Sur le quartier Croix-Rouge la phase protocole devra permettre de définir les conditions préalables à la mutation souhaitée pour le quartier.

Sur le quartier Orgeval, la prise en considération, dans le projet, de la copropriété Fermat constitue un axe important de la stratégie de mixité sociale sur le quartier. Une action volontariste sur cette copropriété où le niveau des transactions est actuellement au plus bas permettrait de stabiliser une population de propriétaires.

Les partenaires relèvent qu'il n'est pas prévu d'étude spécifique sur ce volet diversification de l'offre résidentielle dans les quartiers et le regrettent. Ils encouragent à développer une réflexion précise sur ce sujet, à l'échelle d'agglomération.

Concernant la production neuve d'offre locative sociale:

Le porteur de projet et les bailleurs sociaux, envisagent la démolition d'une partie du parc de logements locatifs sociaux (1800 logements sont évoqués). Il est rappelé que dans un objectif de rééquilibrage de l'offre sociale, le porteur de projet devra chercher à produire l'ensemble des reconstitutions hors QPV. La collectivité indique que dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été recherché une valorisation de certains secteurs hors QPV pour permettre leur densification et d'y introduire du logement locatif social par le biais d'une programmation mixte.

Les partenaires relèvent que la ville de Reims comptant une part importante de parc locatif privé, la question du taux de reconstruction de l'offre locative démolie est à examiner en articulation avec les autres échelles et les autres segments du parc locatif. Lors de l'examen de la convention une vigilance particulière sera portée sur ce programme de reconstitution tant sur la quantité (quel taux de reconstruction), sur sa typologie au regard de la demande (financement, forme urbaine ou taille), que sur sa qualité et sur sa localisation.

Les partenaires demandent selon quels critères et à quel stade ce programme pourra être déterminé. Ils constatent qu'aucune demande en reconstitution n'est aujourd'hui prévue en vis-à-vis des démolitions demandées. Ils encouragent à ce que des programmes soient identifiés dès que possible.

Concernant le Peuplement :

Une étude a été lancée sur la stratégie de peuplement dans le cadre du PNRU à l'échelle communautaire sur une durée de 16 mois, à l'échelle des quartiers prioritaires et de l'agglomération. L'objectif est d'élaborer le Plan partenarial de gestion partagée de la demande et d'information, de définir la future Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial, incluant la stratégie de relogement et d'accompagnement des ménages dans le cadre du NPNRU. L'agglomération se donne les moyens de réaliser un diagnostic du parc de logements, de son occupation et des mécanismes de peuplement, de définir des enjeux et des orientations stratégiques par quartier prioritaire en matière d'offre et d'attribution de logement.
Les acteurs du logement sur le territoire Rémois s'engagent sur la mise en place d'une politique de peuplement (art 8 de la loi du 21 février 2014 sur la Politique de la ville).
Elle devra intégrer les évolutions récentes et futures du territoire de l'agglomération. Les partenaires saluent la prise en charge partenariale de ces questions, à commencer par le relogement des premières démolitions à venir.
Les collectivités (Ville et Reims Métropole) assurent le pilotage des plans de relogement en inter-bailleur.

Concernant le patrimoine social sur les quartiers :

Les partenaires relèvent que les quartiers concernés par le premier PNRU comportent encore un vaste ensemble de logements non traités. Afin de mieux appréhender les besoins sur ce patrimoine, et ses potentialités dans une logique de mutation des quartiers et de plus grande diversité, ils souhaitent que le protocole fournisse une vision différenciée des enjeux et des perspectives d'intervention (réhabilitation lourde, légère, démolition…) sur les différentes composantes de ce patrimoine, dans une dimension interbailleurs et en articulation étroite avec le projet urbain.
Une analyse transversale des patrimoines des bailleurs, de leurs qualités et handicaps et leur capacité d'évolution à long terme doit constituer un point de référence initial pour les acteurs locaux, la délégation territoriale et les partenaires nationaux. En parallèle de l'étude sur le peuplement et l'habitat, il conviendra donc de clarifier la stratégie patrimoniale de l'ensemble des bailleurs afin d'obtenir des éléments de connaissance partagés et pertinents pour l'ensemble des quartiers. Une réflexion complémentaire devra être inscrite en ce sens dans le cadre des études à réaliser dans le cadre du protocole.

Concernant le développement économique :

Les partenaires relèvent qu'il s'agit d'une potentialité importante dans le quartier de Croix-Rouge qui reste encore à développer à ce stade. Ils souhaitent que le travail du protocole soit l'occasion d'un approfondissement sur le volet économique. Il est demandé que la stratégie soit développée et affinée en vue du passage en convention.

Concernant la question scolaire dans les quartiers

Lors de la Réunion de Travail Partenarial, la question globale du développement territorial a été associée à la question scolaire dans les quartiers : quel est le fonctionnement des écoles ? Ont-elles des besoins d'évolution ? Est-on en présence de logiques d'évitement de la part des quartiers environnants ?

Reims Métropole a présenté, lors du Comité d'Engagement, les éléments suivants :

- Les groupes scolaires des quartiers NPRU connaissent plutôt des hausses de fréquentation depuis 4 ou 5 ans ;
- Cet apport de nouveaux élèves est à mettre en corrélation avec l'arrivée de populations nouvelles, souvent en situation de précarité, dans les quartiers depuis quelques années ;
- Le même diagnostic est posé sur les collèges.

Au vu de ces difficultés, certaines réponses ont été apportées. Par exemple, des classes spécialisées ont été développées afin d'attirer des élèves d'autres quartiers : sur le quartier Europe des classes musique ou langues, sur le quartier Croix-Rouge, une classe pour les enfants autistes.

Les réflexions urbaines autour des groupes scolaires devront être poursuivies dans le courant du protocole.
Concernant Croix-Rouge, des propositions de restructurations ont été faites dans le cadre des études urbaines, sur les groupes scolaires :
• « Docteur Billard » et « Gilberte et Jean Droit » sur Eisenhower,
• « Blanche Cavarrot » sur Croix-du-Sud,
• « Provençaux » sur Pays-de-France.

Des réflexions seront menées sur l'attractivité de ces établissements, ainsi que ceux des autres quartiers en NPNRU, pour préciser leur niveau de restructuration. Il est demandé que cette réflexion intègre la façon dont celle-ci pourrait accompagner un projet éducatif spécifique ou une révision de la carte scolaire qui favoriserait la mixité dans ces établissements. Ces éléments seront demandés au stade de l'examen de la convention en accompagnement d'éventuelles demandes relatives aux équipements scolaires. Il est rappelé que seules les transformations lourdes d'équipements pourront être accompagnées.

Concernant les Quartiers d'intérêt Régional :

Les partenaires rappellent que l'élaboration de la programmation urbaine sur ces quartiers doit être conforme aux objectifs et aux modalités d'intervention du règlement général de l'agence. Le Préfet de département est chargé de son application. Les interventions financières de l'ANRU s'inscrivent dans l'enveloppe régionale attribuée à l'ancienne région Champagne-Ardenne. Le Préfet de région sera en charge d'assurer la répartition de cette enveloppe entre les projets régionaux.

b. Financement de la conduite de projet et des études dans le protocole

Les partenaires actent qu'un certaine nombre d'études urbaines financées au titre du PNRU sont déjà réalisées ou actuellement en cours de réalisation :

- études prospective, de définition et de programmation sur Croix-Rouge, montant total de subvention ANRU 178 000 euros
- étude de programmation sur Orgeval, montant de subvention ANRU 50 000 euros.

Ceci justifie les propositions faites d'études de programmation ou définition par secteurs proposées par les bailleurs. Les partenaires en valident le principe mais soulignent la nécessaire coordination de ces démarches par le porteur de projet pour s'assurer de la cohérence et qualité d'ensemble des partis pris urbains. La délégation territoriale de l'ANRU devra s'en assurer.

En matière d'études bailleurs, au stade protocole les partenaires privilégient de manière générale le financement des études permettant d'opérer des choix stratégiques en matière d'intervention sur le patrimoine. Pour ce faire les partenaires demandent que soit adjoint aux réflexions sur l'habitat un volet sur la stratégie patrimoniale sur le parc existant et le rôle qu'il peut jouer dans la mutation des quartiers. Egalement nécessaire à la réalisation de la convention, le financement des études techniques des bailleurs pourra être assuré rétroactivement pour les opérations retenues à terme dans la convention.

Ainsi parmi les études bailleurs, le comité d'engagement accorde le financement des études de structures des parkings. Les partenaires estiment que les études techniques pré-opérationnelles sur la structure des parkings demandées constituent des préalables indispensables à l'élaboration des projets urbains et ont vocation à ce titre à figurer au protocole.

Les études spécifiées comme « techniques et sociales » proposées par les bailleurs sont toutes relatives à des opérations de démolition demandées en démarrage anticipé. Elles seront donc incluses dans ces opérations (leur coût sera inclus à l'assiette de dépenses de ces démolitions et couvert à ce titre dès lors que la prise en charge des opérations sera validée au stade convention) et exclues du programme d'études du protocole de par leur caractère technique.

Les partenaires saluent également le lancement préalable au protocole de l'AMO peuplement (financée au titre de l'avenant de clôture pour un montant ANRU de 50 000 euros) qui permettra d'approfondir ce sujet avant la convention. Ils sont toutefois soucieux, au vu de l'enjeu de la diversification résidentielle sur les QPV mais également de la bonne anticipation en matière de reconstitution de l'offre locative sociale, que les logiques de marché de l'habitat soient finement étudiées pour préparer les programmations en logement. Ils demandent que ce volet soit au besoin intégré au programme d'études.

Ce travail pourra permettre aux porteurs de projet d'appréhender les conditions à réunir pour rehausser l'ambition de diversification sur les quartiers dans le temps du NPNRU en cohérence avec les autres projets d'aménagement envisagés, notamment sur la zone Bezannes, les secteurs de l'hôpital et de l'hippodrome.

Les réflexions sur la diversification devront inclure un volet dédié à l'école explorant les possibilités en termes d'évolution du bâti mais aussi de la carte scolaire et des projets éducatifs.

Concernant l'étude de maîtrise d'œuvre en vue de la construction d'un équipement de proximité de Pays de France, les partenaires rappellent que le protocole n'a pas vocation à financer des études de maitrise d'œuvre. Le cas échéant, ces coûts pourront être rattachés au financement de l'équipement s'il est retenu au moment de la convention.

Les cahiers des charges des études seront élaborés avec la délégation territoriale de l'Anru, qui participera à l'examen des candidatures et la désignation des lauréats. L'ensemble des pièces sera rassemblé pour transmission à l'Anru.

c. Concernant le pilotage et la conduite de projet

Compte-tenu du nombre de projets et des vastes périmètres à suivre, il est proposé d'accepter le financement de 4 ETP pour les 2 quartiers d'intérêt national dont les deux chefs de projet renouvellement urbain. Concernant le poste « habitat-suivi du relogement », s'il est privilégié par le porteur de projet, il devra être axé sur la coordination des nombreux bailleurs dès la phase de protocole et dans l'objectif de contribuer à l'élaboration de la stratégie de peuplement (pilotage de l'AMO en cours).

Les partenaires notent que reste à valider par la Caisse des Dépôts et Consignations le principe du financement d'un chef de projet développement économique.

Une demande d'autorisation de démarrage anticipée pour l'ensemble des études et de prise en compte des équipes projet à partir de la date du comité d'engagement, est demandée par le porteur de projet dans le protocole soit le 14 avril 2016.
Le démarrage des études et de la conduite de projet à compter de la date du comité d'engagement est accordé, y compris pour les quartiers d'intérêt régional.

Un bilan intermédiaire avec les services de l'Etat et le CMT sera organisé mi-parcours du protocole afin de faire point d'étape de l'élaboration des projets, consolider la préparation des conventions pluriannuelles. Ce point permettra d'évaluer l'avancement des différentes études et les réponses apportées par la collectivité aux observations du présent comité.

Maître d'ouvrage	**Nature opération** *(conduite de projet, études…)*	**Libellé opération**	**Nb d'ETP** *(pour conduite de projet)*	**Date de démarrage prévisionnel** *(semestre année)*	**Cout total HT (K€)**	**Subvention ANRU prévisionnelle (K€)**	**Subvention CDC prévisionnelle (K€)**	**Avis du comité d'engagement et conditions de financement** *(taux, date de prise en compte des dépenses)*
Groupement SA d'HLM Le Foyer Rémois / OPH Reims habitat Champagne-Adrenne	Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge PRIN		T2 2016	50 000	25 000		Avis favorable
Sa d'HLM Plurial Novilia	Étude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge	Croix Rouge PRIN		T2 2016	20 000	10 000		Avis favorable
Sa d'HLM Plurial Novilia	Etude de définition du secteur Bettinger, quartier Orgeval	Orgeval PRIN		T2 2016	35 000	17 500		Avis favorable
Sa d'HLM Plurial Novilia	Étude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval	Orgeval PRIN		T3 2016	10 000	5 000		Avis favorable
Ville de Reims	Action visant à la participation et la co-construction du projet urbain	Croix Rouge Orgeval PRIN		S1 2016 18 MOIS	15 000		7 500	
				Total Etudes PRIN	**130 000**	**57 500**	**7 500**	
Ville de Reims	Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons	Les Chatillons, Europe PRIR		T3 2016	100 000	30 000	20 000	Avis favorable
SA d'HLM Le Foyer Rémois	Étude de programmation urbaine sur le secteur Jean Moulin, quartier Europe, incluant une étude de structure du centre commercial et du parking souterrain	Europe PRIR		T2 2016	60 000	30 000		Avis favorable
SA d'HLM Le Foyer Rémois	Étude de définition du projet urbain sur le patrimoine Aviateurs, Demaison et Oiseaux, quartier Europe	Europe PRIR		T2 2016	30 000	15 000		Avis favorable
SA d'HLM Plurial Novilia	Étude de définition du projet, quartier des Châtillons	Les Chatillons PRIR		T3 2016	70 000	35 000		Avis favorable
Ville de Reims	Étude sur les espaces publics, quartier des Châtillons	Les Chatillons PRIR		T2 2016	60 000	30 000		Avis favorable
SA d'HLM Plurial Novilia	Etude de structure des parkings place des Argonautes, quartier des Châtillons	Les Chatillons PRIR		T3 2016	20 000	10 000		Avis favorable
				Total Etudes PRIR	**340 000**	**150 000**	**20 000**	
TOTAL ETUDES					**470 000**	**207 500**	**27 500**	

Maître d'ouvrage	**Nature opération** *(conduite de projet, études…)*	**Libellé opération**	**Nb d'ETP** *(pour conduite de projet)*	**Date de démarrage prévisionnel** *(semestre année)*	**Cout total HT (K€)**	**Subvention ANRU prévisionnelle (K€)**	**Subvention CDC prévisionnelle (K€)**	**Avis du comité d'engagement et conditions de financement** *(taux, date de prise en compte des dépenses)*
Ville de Reims	Responsable de projet renouvellement urbain (chef de service)	Croix-Rouge, Orgeval	1 ETP sur la durée de la phase protocole	S1 2016 18 MOIS	172 500	86 250		arbitrage à mener dans la limite de 2 ETP
Ville de Reims	Chefs de projet renouvellement urbain	Croix-Rouge, Orgeval	2 ETP sur la durée de la phase protocole	S1 2016 18 MOIS	285 000	142 500		Favorable
Ville de Reims	Chef de projet "habitat - suivi du relogement"	Croix-Rouge, Orgeval	0,5 ETP sur la durée de la phase protocole	S1 2016 18 MOIS	71 250	35 625		arbitrage à mener dans la limite de 2 ETP et sous couvert des précisions ci-dessus.
Ville de Reims	Chef de projet "démarches participatives "	Croix-Rouge, Orgeval	0,5 ETP sur la durée de la phase protocole	S1 2016 18 MOIS	71 250	35 625		arbitrage à mener dans la limite de 2 ETP
Ville de Reims	Chef de projet développement économique, insertion et gestion urbaine et sociale de proximité	Croix-Rouge, Orgeval	1 ETP sur la durée de la phase protocole CDC finance 20Ke/an sur 18 mois	S1 2016 18 MOIS	142 500	41 250	30 000	arbitrage à mener dans la limite de 2 ETP
Total conduite de projet			**5**		**742 500**	**341 250**	**30 000**	
TOTAL			**5**		**1 212 500**	**548 750**	**57 500**	

d. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage à la date du Comité d'Engagement

Quartiers nationaux :
Les partenaires valident les demandes anticipées de démarrage concernant les démolitions.
Concernant l'opération de réhabilitation ils conditionnent le démarrage effectif (et donc la prise en compte des dépenses) à un avis formel de l'Agence suite à une présentation des avancées du projet urbain sur le quartier.
Concernant les aménagements, ils actent le démarrage anticipé sur la place de Fermat pour permettre si l'opération était retenue au stade convention, la prise en compte de travaux de démolition qui doivent démarrer en préalable à toute réalisation.
Les travaux d'aménagement des maisons de projet sont également validés en démarrage anticipé à la condition qu'il s'agisse de travaux nécessaires pour la reconfiguration des espaces et non de simple remise à niveau.
Ils ne sont pas favorables à la demande portant sur la rue Raoul Dufy.

Quartiers régionaux :
L'accord du démarrage anticipé pour les démolitions relève du préfet de département.
Consultés sur la prise en compte en démarrage anticipé de programmes de réhabilitation sur les quartiers Europe et Châtillons, les partenaires renvoient la décision à une instruction locale en préconisant là encore une bonne visibilité sur l'avancement des réflexions urbaine au préalable.
Dans les deux cas, il est rappelé l'accord préalable nécessaire du préfet de région.

Conformément à l'article 1.2.2 du règlement général de l'ANRU, ces autorisations anticipées de démarrage ne préjugent pas d'un financement de l'opération par l'Agence.

Maître d'ouvrage	**Nature opération** *(conduite de projet, études…)*	**Libellé opération**	**Nb de logts**	**Date de démarrage prévisionnel** *(semestre année)*	**Cout total HT (K€)**	**Subvention ANRU prévisionnelle (K€)**	**Prêt Action Logement prévisionnel (K€)**	**Avis du comité d'engagement et conditions de financement** *(taux, date de prise en compte des dépenses)*
OPH Reims habitat CA	Démolition (Croix Rouge)	Immeuble 31-37 rue pierre Taittinger et 12-14 rue de Rilly	80	S1 2017	2 050 000			Favorable
OPH Reims habitat CA	Démolition (Orgeval)	Immeuble 32-48 poincaré	73	S2 2016	1 387 000			Favorable
SA HLM Plurial Novilia	Démolition (Croix Rouge)	Immeuble 2-10 Cézanne et 18 Braque	124	S1 2016	2 182 400			Favorable
SA HLM le Foyer Rémois	Réhabilitation (Croix Rouge)	Immeuble 30-30 bis et 34-38 Rilly la Montagne	-	T2 2016	-			Non accordé à ce stade Les partenaires souhaitent conditionner le démarrage anticipé à une meilleure visibilité des avancées des études urbaines sur le quartier
Ville de Reims	Aménagement (Orgeval)	Aménagement place de Fermat		S1 2016	1 819 600			Favorable
Ville de Reims	Aménagement (Croix Rouge)	Aménagement rue Raoul Dufy		T4 2017	-			Défavorable
Ville de Reims	Equipement	Aménagement intérieur des maisons de projet		T1 2017	200 000			Favorable
TOTAL			**277**		**7 639 000**			

e. Opérations d'investissement pouvant être financées dans le protocole de préfiguration

Les partenaires sont favorables à l'inscription en pré-conventionnement des deux opérations de démolition présentées. Les conditions de démarrage demandées par les acteurs locaux, notamment pour garantir la visibilité sur les plans de relogement sont actés.

Maître d'ouvrage	**Nature opération** *(conduite de projet, études…)*	**Libellé opération**	**Nb de logts**	**Date de démarrage prévisionnel** *(semestre année)*	**Cout total HT (K€)**	**Subvention ANRU prévisionnelle (K€)**	**Prêt Action Logement prévisionnel (K€)**	**Avis du comité d'engagement et conditions de financement** *(taux, date de prise en compte des dépenses)*
SA HLM le Foyer Rémois	Démolition (Croix Rouge)	Démolition Immeuble 6 rue Olympe de Gouges et 7-9 Bonaparte	101		2 750 000	1 925 000		Favorable
SA HLM le Foyer Rémois	Démolition (Croix Rouge)	32 Rilly la Montagne	118 chambres		1 220 000	854 000		Favorable
Total			**219**		**3 970 000**	**2 779 000**		

4. Préconisations relatives à la mise en œuvre du protocole

Dans le cadre de la mise en œuvre du protocole, il est demandé au porteur de projet au vue du passage en convention :

- de mettre en place un processus de travail partenarial et d'échange de données fiabilisées.
- se définir une stratégie de diversification des fonctions des quartiers afin de permettre leur transformation durable : mixité résidentielle, fonctionnelle, …
- De déterminer les conditions de réussite de la maîtrise foncière qui seront actées et détaillées lors de la convention.

5. Synthèse financière à l'issue des arbitrages du comité d'engagement

Les montants plafonds de financement ANRU et CDC à l'issue des décisions du comité d'engagement s'établissent comme suit. Ces éléments sont susceptibles d'évolution dans le cadre de la finalisation du protocole de préfiguration, notamment du fait :

- de la réduction demandée du nombre d'ETP en co-financement

- de la proposition d'intégration éventuelle d'une réflexion spécifique sur l'habitat(diversification de l'offre notamment).

		COUT TOTAL	**Subvention ANRU**	**Subvention CDC**	**Prêt Action Logement**
Quartiers d'intérêt national	Conduite de projet & études	872 500 €	398 750 €	37 500 €	
	Opérations d'investissement	3 970 000 €	2 779 000 €		
	Total	**4 842 500 €**	**3 117 750 €**	**37 500 €**	**0**
Quartiers d'intérêt régional (à titre indicatif, à préciser par le préfet)	Conduite de projet & études	340 000 €	150 000 €	20 000 €	
	Total	**340 000 €**	**150 000 €**	**20 000 €**	

Annexe 13 – Echanges de courriers relatifs au calcul de l'assiette de subvention de l'opération de démolition 6 Olympe de Gouges / 7 et 9 Général Bonaparte, entre le porteur de projet, le Foyer Rémois et l'ANRU.

LE FOYER REMOIS
Groupe GLOBAL HABITAT

REIMSMETROPOLE

Reims.fr

Le 26 JUIL. 2016

MONSIEUR DENIS CONUS
PREFET DE LA MARNE
DELEGUE TERRITORIAL DE L'ANRU
1 RUE DE JESSAINT
CS 50431
51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Pôle Développement et Services à la Population

Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat

Renouvellement Urbain en Habitat Social et Insertion par l'Activité

Références
IC/CC/2016-07-13-1

Affaire suivie par
Isabelle CAUWEL

Téléphone :
03.26.35.61.92

Email :
isabelle.cauwel@mairie-reims.fr

Objet : Protocole de préfiguration du NPRU de Reims : demande de non prise en compte des logements du Foyer Rémois, situés 7 avenue du Général Bonaparte, dans le calcul du taux de vacance structurel de l'opération « démolition des immeubles 6 De Gouges / 7-9 Bonaparte ».

Monsieur le Préfet, Délégué Territorial de l'ANRU,

Le projet de Protocole de préfiguration du NPRU de Reims a été examiné par le comité d'engagement de l'ANRU le 14 avril 2016. Ce dernier a notamment validé la demande du Foyer Rémois de financement anticipé, dès la phase protocole, de l'opération de démolition « immeubles 6 De Gouges / 7-9 Bonaparte », quartier Croix-Rouge, au regard du caractère d'urgence à répondre à la problématique récurrente de sécurité du site (article 10 du protocole). Nous accueillons favorablement cet accord du comité d'engagement.

Toutefois, nous nous interrogeons sur un point particulier du règlement général de l'ANRU relatif aux opérations de démolition de logements locatifs sociaux : la base de calcul du taux de vacance moyen structurel de l'opération. Son résultat doit être inférieur à 25 % pour qu'une indemnité forfaitaire pour perte d'exploitation soit intégrée au montant de l'assiette de subvention (article 2.2.1 du RGA).

Or, concernant l'opération citée en objet, ce taux de vacance moyen structurel est de 47 % si sont pris en compte les 101 logements de l'opération, alors qu'un des trois immeubles (n°7 av. Bonaparte) est vide de tout occupant et ses accès condamnés depuis octobre 2012.

En effet, face à une situation se dégradant depuis 2010 (squat du hall d'entrée et des logements vacants, actes de malveillance, cambriolages, agressions verbales et physiques, trafic de stupéfiants...), le Groupe Local du Traitement de la Délinquance a été réuni le 9 mai 2012. Les mesures prises par le Procureur de la République (présence policière sur site, renforcement des contrôles et engagement de procédures judiciaires) n'ayant pas eu l'effet escompté, Le Foyer Rémois a pris l'initiative de procéder au relogement des locataires du 7 Bonaparte dès mai 2012, puis de condamner l'immeuble en octobre. Aussi, Le Foyer Rémois avait souhaité inscrire la démolition du 7 avenue du Général Bonaparte dans l'avenant de clôture du PRU 1. L'intégration de cette démolition a été déconseillée au Foyer Rémois par le Comité Exécutif du PRU de Reims du 23 novembre 2012, et renvoyée vers le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Aujourd'hui, nous sollicitons l'accord de l'ANRU d'exclure les logements du 7 Bonaparte du calcul du taux de vacance structurel de l'opération de démolition. Ce taux serait alors de 22 %, permettant ainsi au Foyer Rémois d'intégrer l'indemnité forfaitaire pour perte d'exploitation, prévue par le règlement général de l'ANRU, dans l'assiette de subvention. La subvention prévisionnelle de l'ANRU passerait donc de 1 606 000 € à 1 765 000 €.

Le Foyer Rémois a échangé à ce sujet avec les services de la DDT et de la Sous-Préfecture lors du Comité de Pilotage du 7 juillet 2016 relatif à l'étude urbaine sur le secteur Pays-de-France mais aucune réponse ferme n'a pu lui être donnée.

Compte tenu de ces éléments et sous réserve de votre autorisation, nous proposons d'intégrer dans le Protocole de préfiguration, un paragraphe dérogatoire à l'article 2.2.1 du RGA stipulant que l'immeuble n°7 avenue du Général Bonaparte n'est pas pris en compte dans le calcul de l'assiette de subvention de cette opération, et de modifier en conséquence le montant de l'opération et de la subvention de l'ANRU.

Il est prévu que ce document soit signé en septembre 2016, à Reims, en présence de Monsieur Nicolas GRIVEL qui en a expressément fait la proposition lors du comité d'engagement.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, Délégué Territorial de l'ANRU, l'assurance de notre haute considération.

La Députée de la Marne, Présidente de Reims Métropole	Le Député-Maire	Le Président du Directoire
Catherine VAUTRIN	**Arnaud ROBINET**	**Christophe VILLERS**

Copie : - Mme Valérie HATSCH, Sous-préfète de Reims
- Monsieur Patrick CAZIN BOURGUIGNON, Directeur Départemental des Territoires de la Marne

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA MARNE

Direction départementale des territoires

Châlons-en-Champagne, le 05 OCT. 2016

Madame la Présidente,

Le Comité d'Engagement de l'ANRU relatif au Protocole de Préfiguration de Reims Métropole, qui s'est tenu le 14 avril 2016, a émis un avis favorable au financement anticipé de deux opérations portées par le Foyer Rémois :

- la démolition de 113 chambres et 5 logements étudiants, situés au 32 rue Rilly la Montagne dans le quartier Croix-Rouge ;
- la démolition de 101 logements situés au 6 rue De Gouges, et au 7 et au 9 rue Bonaparte dans le quartier Croix Rouge.

Ce financement est accordé selon les modalités définies pas le Règlement Général de l'ANRU (RGA) relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Par courrier en date du 26 juillet 2016, cosigné avec Monsieur le Député-Maire de Reims et Monsieur le Président du Directoire du Foyer-Rémois, vous m'avez alerté sur deux problématiques relatives à ces opérations, rendant l'application du RGA complexe.

Concernant l'opération de démolition de 101 logements rue De Gouges et rue Bonaparte, et dans la mesure où le 7 Bonaparte a été condamné en mai 2012 pour des raisons de sécurité, vous m'interrogez sur les modalités de calcul du taux de vacance structurel, taux déterminant pour le calcul des pertes d'exploitation. Afin de ne pas pénaliser le bailleur suite à la décision de fermeture de cette entrée d'immeuble prise au regard de la situation spécifique de l'îlot, et en partenariat avec l'ensemble des acteurs, **je suis favorable à ce que, pour cette opération, les calculs relatifs aux pertes d'exploitation soient réalisés séparément pour chacune des entrées.** Pour ce faire, je vous propose d'inscrire à l'article 10 du protocole de préfiguration la mention suivante : « pour cette opération, les calculs relatifs aux pertes d'exploitation (montant quittancé moyen et taux de vacance moyen structurel) seront réalisés à l'échelle de l'entrée d'immeuble ».

Concernant l'opération de démolition du 32 rue Rilly la Montagne, vous m'indiquez que ces logements ne sont pas conventionnés au titre des aides personnelles au logement, rendant complexe un financement de l'opération selon les modalités relatives à la nature d'opération « démolition de logements locatifs sociaux ». Vous demandez néanmoins à ce que ces derniers puissent être reclassés comme tel de part « leurs usages, leurs loyers et leurs publics ».

Mme. Catherine VAUTRIN
Présidente de Reims Métropole
9 Place de l'Hôtel de Ville - CS 80036
51 722 Reims Cedex

Horaires d'ouverture : 08h30-12h00 / 13h30-17h00
Tél. : 03 26 70 80 00 – fax : 03 26 70 80 01
40, boulevard Anatole France – BP 60554
51022 Châlons-en-Champagne cedex

www.marne.gouv.fr

Au regard des documents justificatifs transmis à ce jour par le bailleur, le caractère social de l'immeuble ne peut être caractérisé de façon incontestable. Aussi, un financement de cette opération selon les modalités de la nature d'opération « démolition de logements locatifs sociaux » aurait nécessité un accord préalable explicite du Comité d'Engagement, décision prise sur la base d'un dossier justificatif rendant cette décision incontestable. En conséquence, après échange avec les services de l'ANRU, **je ne peux à ce jour répondre positivement à votre demande.** Je vous propose néanmoins de faire évoluer le protocole de préfiguration de la manière suivante :

- maintenir la demande de financement anticipé, mais dans les conditions du groupe d'opérations « aménagement d'ensemble », soit une base subventionnable restreinte aux seuls coûts de travaux et d'honoraires et un taux d'intervention de 25 % ;
- ou requalifier cette opération en démarrage anticipé dans le cadre de l'article 5 du protocole et reporter la décision définitive relative au financement de cette opération dans le cadre du futur Comité d'Engagement qui statuera sur la convention opérationnelle.

Le maintien de la demande en financement anticipé présente l'avantage de sécuriser d'ores et déjà un financement, même modeste, de cette opération. La requalification en démarrage anticipé laisse la possibilité d'un financement ultérieur plus important : le bailleur devra, le cas échéant, développer son argumentaire et démontrer de manière incontestable devant les membres du Comité d'Engagement la possibilité de financer cette opération selon les modalités d'une « opération de démolition de logements locatifs sociaux ».

Au regard de ces éléments, je vous invite, en lien avec le service Habitat et Ville Durables de la DDT, à finaliser le protocole de préfiguration, afin de programmer rapidement sa signature en présence de M. GRIVEL.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes plus respectueux hommages.

Très cordialement.

Le Préfet de la Marne
Délégué Territorial de l'ANRU

Denis CONUS

Copie : Mme. la Sous-préfète de l'arrondissement de Reims
M. le Député Maire de Reims
M. le Président du Directoire du Foyer Rémois
M. le Directeur Opérationnel de l'ANRU

CHARTE

DE RELOGEMENT INTER-BAILLEURS

dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Reims et sur le territoire de Reims Métropole

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ActionLogement

ICF HABITAT NORD-EST

SNCF IMMOBILIER

Reims

REIMSMETROPOLE

La Marne
CONSEIL GÉNÉRAL

LE FOYER REMOIS
Groupe GLOBAL HABITAT

Reims habitat
ACTEUR DU TERRITOIRE

PLURIAL
Action Logement
PLURIAL NOVILIA

Habitat de Champagne

I) PREAMBULE

Dans le cadre des conventions partenariales ANRU, les projets urbains des quartiers Croix-Rouge, Orgeval, Europe et Châtillons sont l'objet de lourdes opérations de démolitions, reconstructions, et de réhabilitations programmées par les bailleurs sociaux que sont Reims-habitat, Plurial Novilia et le Foyer Rémois.

Croix-Rouge et Orgeval sont deux quartiers prioritaires de la politique de la ville ayant fait l'objet du Programme de Renouvellement Urbain 2004-2014, et sont retenus parmi les 200 quartiers prioritaires d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Europe et Châtillons, qui n'avaient pas été éligibles au titre du PRU1, ont été intégrés et retenus parmi les quartiers d'intérêt régional.

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, changement d'usage...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs.

Dans ce cadre, les porteurs de projets et bailleurs sociaux conventionnant avec l'ANRU doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Les ménages à reloger dans le cadre d'opérations portant sur le patrimoine locatif social et sur l'ensemble du territoire de Reims Métropole, hors secteur d'intervention du NPRU, bénéficient du même dispositif d'accompagnement que celui exposé dans la présente charte, nonobstant un cadre administratif et financier différent de celui du NPRU de Reims. La présente charte prend effet, pour les locataires concernés, à compter de la date de dépôt du dossier d'intention de démolir.

Le suivi des relogements des locaux d'activités (associations, commerces, activités tertiaires, ...) fera l'objet, le cas échéant, d'un avenant à la présente charte.

Pour les ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération réalisée sur le territoire intercommunal, cette stratégie doit :
-s'appuyer sur un diagnostic préalable ;
-fixer des objectifs en termes de qualité du relogement et encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages ;
-préciser le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Cette stratégie de relogement sera formalisée dans la convention d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 (cf annexe 1), et donc s'inscrira dans la politique de peuplement de l'agglomération.

Le relogement des ménages dans les secteurs d'intervention du NPRU nécessite la conception d'un processus de relogement et de peuplement réfléchi et partagé entre partenaires, tant sur la définition d'une stratégie que pour la mise en œuvre opérationnelle et pour le suivi des relogements. Le principe de ce processus est acté dans le cadre du Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Reims (cf annexe 1).

II) OBJET ET PRINCIPES DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

1) Objet :

Selon les principes du relogement retenus par l'ANRU, cette charte de relogement étendue à l'ensemble des opérations de même nature du territoire intercommunal, doit permettre aux familles concernées par les opérations de bénéficier d'un déménagement et d'un accompagnement social spécifique.

La présente charte définit et contractualise les "règles du jeu" entre les différents partenaires du relogement et a pour objectif de formaliser :
- les engagements des différents partenaires en matière de mobilisation d'une offre de relogement ;
- les modalités opérationnelles de relogement ;
- la garantie aux ménages concernés, des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de territoires en matière de peuplement.

2) Principes :

A cette fin, une coordination inter-bailleurs est mise en place afin d'optimiser les plans de relogement, d'assurer une gestion commune et une meilleure cohérence du relogement des familles concernées. Cette instance de coordination sera chargée de formuler des préconisations communes notamment en :
- mutualisant la connaissance de la situation de l'ensemble des ménages impactés par les opérations de relogement (notamment via le tableau de suivi spécifique au relogement), ainsi que les offres de logements du parc social pour toutes les opérations ;
- partageant les situations complexes ou bloquées repérées en amont afin de trouver collectivement des solutions de relogement, dans le respect des objectifs de la présente charte.

Par ailleurs, les bailleurs devront porter à la connaissance des partenaires de la plateforme inter-bailleurs, l'état d'avancement des opérations de relogement (cf V-1)

La présente charte est conclue pour la durée du NPRU.

III) LES OBJECTIFS DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

Avant engagement de la phase opérationnelle de relogement, rappel est fait de la nécessité :
- d'informer les habitants sur les objectifs et le contenu du projet de rénovation urbaine,
- d'entendre les attentes et/ou les inquiétudes des habitants des quartiers concernés,
- de rappeler aux habitants la place laissée à la concertation, notamment au travers des conseils de citoyens et des Ateliers Urbains de Proximité.

Le relogement de chaque locataire est un moment qui lui est privilégié et particulier, chaque relogement sera étudié individuellement et au domicile, dans le cadre d'un entretien approfondi, afin de :

1) Répondre aux besoins personnels, familiaux et professionnels, en terme de :
- typologie de logement,
- de caractéristique technique,
- de compatibilité avec leurs capacités financières,
- de proximité du lieu de travail et/ou de scolarisation des enfants.

2) Prendre en considération les souhaits exprimés par les ménages concernés :
Tenir compte des liens de solidarité, d'attachement que les locataires manifestent au quartier.
Satisfaire dans la mesure du possible aux souhaits géographiques.

3) Actualiser l'adéquation des compositions familiales et des caractéristiques des logements :
- Résoudre les problèmes de sur occupation, et de sous occupation en concertation avec les locataires.
- Etudier les décohabitations.

4) Mener une politique de relogement vers davantage de mixité sociale :
- Conduire une politique d'attribution en articulant plusieurs échelles : l'immeuble, le secteur, les quartiers.
- Mobiliser une offre locative dans le patrimoine diffus, dans le respect des équilibres sociaux et en étudiant les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages proposés pour un relogement.
- Proscrire les relogements dans les immeubles voués à démolition hormis « opérations tiroir » liées aux exigences techniques et opérationnelles des chantiers de démolition ou de réhabilitation. Ces « opérations tiroir » ne pourront être qu'en nombre particulièrement limité, de même, les familles concernées devront y retirer un réel bénéfice à terme.
- Assurer une politique d'attribution équilibrée permettant une meilleure mixité sociale.
- Eviter de concentrer géographiquement des familles fragiles afin de ne pas aggraver ou générer des dysfonctionnements sociaux et urbains (objectif visé par le RGA).

5) Rechercher une offre locative en faveur des ménages nécessitant un habitat adapté à leurs besoins spécifiques : handicap physique, faiblesses des ressources, comportement induisant un habitat isolé.

6) Evaluer avec les services du Département, la situation des ménages fragiles, afin de déterminer, chaque fois que de besoin, un accompagnement social individuel pour faciliter un relogement durable, ou décider de renforcer l'accompagnement des ménages en mobilisant les partenaires sociaux et associatifs.

7) Mettre en oeuvre le plan de relogement dans des conditions valorisantes et sécurisantes :
- Favoriser les parcours résidentiels.
- Réaliser des travaux d'embellissement en fonction des besoins.
- Maintenir une qualité de vie quotidienne.

8) Actionner les leviers mis à disposition pour favoriser le relogement :
Afin de faciliter des parcours résidentiels pour les ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés (cf annexe 2).

9) Lien avec la Charte locale d'insertion :
Les personnes qui doivent être relogées conservent le bénéfice de la Charte locale d'insertion.

IV) LA CONDUITE OPERATIONNELLE DES RELOGEMENTS

Cette présente charte traduit un degré de coopération et de capitalisation importante entre les différents partenaires particulièrement entre les bailleurs.

Ces derniers choisissent de confier la conduite et le suivi des actions de relogement à leurs équipes spécialisées en interne ou via, le cas échéant, une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale.

La liste des interlocuteurs auprès de chaque équipe relogement des bailleurs et la liste des référents auprès des partenaires sociaux et associatifs seront communiquées à chacun des signataires de la présente charte, lesquels seront informés de tout modification/actualisation éventuelle.

1) Avant Relogement

Les bailleurs s'engagent à désigner un interlocuteur privilégié qui suivra l'opération de relogement tout au long de sa mise en œuvre.

Les équipes relogements seront les interlocuteurs directs et privilégiés pour l'ensemble des locataires concernés par les plans de relogement. Elles assurent la relation avec le locataire tout au long du processus de relogement, c'est-à-dire :

- L'enquête sociale à domicile

Elle est réalisée auprès de chaque locataire concerné afin de rassembler l'ensemble des informations nécessaires, au traitement de son relogement et à la prise en compte de ses besoins, et porte notamment sur :
- la situation familiale et sociale,
- la situation financière,
- les souhaits et besoins de relogement (localisation, typologie, contraintes),
- les problématiques spécifiques : handicap, décohabitation, sur-occupation, sous-occupation, surendettement, problèmes comportementaux, défaut d'occupation en bon père de famille.

Les locataires pourront se faire accompagner d'une personne de leur choix, y compris par un représentant d'association de locataires.

Le ménage se verra remettre une liste d'interlocuteurs avec leurs coordonnées, ainsi que les informations relatives à la procédure de relogement.

- L'articulation de la connaissance des familles et des actions, en lien avec les différentes équipes sociales et mesures en place sur le secteur, avec une attention particulière pour les publics fragilisés.

Le suivi social et financier est renforcé pour les situations de fragilité et de précarité.

Les dispositifs d'accompagnement, de suivi social et administratif existants seront actionnés. Les équipes relogement, en lien avec les bailleurs, s'engagent à interpeller et solliciter les acteurs sociaux compétents en matière d'aides liées au logement et à la personne (montage dossier FSL, mesure de suivi individuel...).

- Mise en place si nécessaire d'un réseau partenarial (acteurs sociaux, associatifs, institutionnels).

2) La Mobilisation de l'offre de relogement

- L'identification d'un ou plusieurs logements correspondant aux besoins des familles, en collaboration avec le bailleur.

Les équipes relogement travailleront en coordination inter-bailleurs afin de partager l'ensemble des dossiers de relogement, et d'apporter des solutions de relogement, en particulier pour les dossiers complexes/sans solution (grands logements, logements adaptés au handicap...).

Les bailleurs signataires s'engagent à mobiliser l'ensemble de leur patrimoine afin de dégager toutes les opportunités nécessaires à la mise en œuvre du plan de relogement. Les ménages se verront proposer des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de quartier. Après examen de leur situation, de leur demande, et en fonction des disponibilités dans le patrimoine des bailleurs, ils se verront présenter, autant que possible, des solutions de relogement hors QPV. S'ils expriment néanmoins le souhait de rester dans leur quartier ou dans un autre QPV (ex : des locataires éprouvent un certain attachement à leur quartier et ont leur réseau de solidarité sur place), les possibilités de relogement seront observées en ce sens.

- L'accompagnement social, financier, organisationnel des locataires tout au long du processus du plan de relogement par les équipes internes ou la MOUS relogement

- Une information continue individuelle et collective aux locataires du projet, du planning et des règles qui régissent le processus de relogement (charte individuelle de relogement).
- Un soutien à l'organisation des déménagements.
- L'adoption d'une démarche de médiation en cas de blocage avec le locataire.
- Un soutien au locataire dans l'établissement des dossiers d'aides (APL, ... jusqu'à leur octroi).

Cas particuliers :

Un dispositif spécifique de préparation au relogement sera proposé en cas de besoin, notamment aux personnes en situation de handicap, aux personnes âgées. Les équipes relogement veillent au bon déroulement du relogement.

Si un locataire ne répond plus aux critères du logement social, il sera toutefois orienté dans le cadre de sa recherche de logement.

3) Après relogement

- L'accompagnement et le suivi des locataires après leur relogement

A partir des enquêtes post-relogement, un suivi des ménages sera effectué par les bailleurs sur une durée de 12 mois pour s'assurer du maintien de la situation financière du ménage et de la bonne intégration dans le logement/le secteur, et, en cas de besoin, ces derniers s'organiseront afin de mettre en place l'accompagnement nécessaire.

4) Coordination inter-bailleurs

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires, les équipes dédiées des bailleurs veilleront à respecter, dans leurs pratiques et leurs moyens, la présente charte inter-bailleurs (dossier unique, plateforme inter-bailleurs ou autres instances nécessaires) pour traiter de manière uniforme les situations de relogement dont les services de la collectivité et de l'Etat doivent être saisis en amont.

V) ENGAGEMENTS ET CONDITIONS DU PLAN DE RELOGEMENT

Un premier courrier d'information (co-signé élus/bailleurs), concernant l'opération de renouvellement urbain et le relogement, sera adressé aux locataires.

Actions	Le bailleur	Le locataire
Constitution du dossier de relogement	▪Trouver un logement à l'ensemble des locataires titulaires d'un contrat de location concernés par une opération de renouvellement urbain. ▪Réaliser un entretien social avec chaque ménage afin de recueillir ses souhaits, besoins et possibilités (relations familiales, localisation, ressources…). Cet entretien sera réalisé par une personne respectueuse de la confidentialité des informations communiquées.	▪Fournir les documents administratifs demandés et effectuer toutes les démarches nécessaires au bon déroulement du déménagement. ▪Signaler toutes difficultés, évolutions, changements familiaux aux équipes de relogement. ▪Signer la charte individuelle de relogement (cf annexe 3).
Proposition de logement	▪Proposer un logement qui soit adapté aux capacités financières et à la taille de la famille en satisfaisant dans la mesure du possible aux souhaits géographiques. ▪Saisir la plateforme inter-bailleurs, avant passage en Commission d'attribution : -des propositions de relogement faites aux ménages, -des situations particulières nécessitant un examen plus approfondi du dossier. ▪Chaque proposition de logement doit parvenir sous forme écrite au locataire qui devra produire une preuve de sa réception (ex. : retour du bon de visite). Les propositions faites et les refus doivent pouvoir être justifiés par les deux parties. ▪Suite à la 3ème proposition, le bailleur se réserve le droit d'appliquer les dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Art L61) (loi Molle). ▪Les logements proposés répondront aux besoins des locataires, à leurs possibilités financières (notion du reste à vivre), aux normes techniques d'accessibilité, voire feront l'objet d'aménagements spécifiques en fonction des personnes à reloger. Ils seront (en fonction de la demande exprimée par les locataires) situés en bas étages pour les ménages dont la situation le nécessite (ex. : personnes âgées, handicapées et/ou à mobilité réduite, enfants en bas âges, ...). ▪Les acceptations ou les refus motivés seront restitués à la plateforme inter-bailleurs ▪Les bailleurs informeront la plateforme inter-bailleurs des mutations de logement survenues après le dépôt du dossier d'intention de démolir et avant le début de l'opération de relogement.	▪Visiter systématiquement les logements proposés en présence d'un représentant de l'équipe relogement et du bailleur. ▪Donner sa décision dans un délai de 10 jours. ▪Motiver et préciser par écrit les raisons de la non-acceptation du logement sur la fiche de visite prévue à cet effet. ▪Signer l'accord individuel de relogement (annexe 4).

Actions	Le bailleur	Le locataire
Dépôt de garantie Signature de bail	▪Etablir un nouveau bail pour le logement attribué, avec résiliation du contrat antérieur. Les bailleurs signataires de la Charte relogement, proposeront le transfert du dépôt de garantie initial sans revalorisation, quel que soit le bailleur qui réalisera le relogement. ▪Les bailleurs s'engagent à ne pas percevoir un double loyer. ▪Orienter si besoin (aide financière, accompagnement lié au logement ...) vers le montage d'un dossier auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et autres dispositifs.	▪Signer le nouveau bail du logement accepté ▪En cas de nécessité, la mise en œuvre des dispositifs d'aides avec les accompagnateurs sociaux se fera en étroite relation avec le locataire.
Etat des lieux de sortie	▪Un EDL de sortie sera établi en présence du locataire pour la clôture des comptes de charges locatives. ▪Aucune réparation ni aucune indemnité de remise en état des lieux ne seront exigées, sauf en cas de dégradation manifeste et volontaire.	▪Etre présent ou représenté à l'état des lieux de sortie. ▪Libérer entièrement le logement et ses dépendances dans un état correct de propreté. ▪Régler les sommes restant dues lors de la mutation au titre du logement quitté.
Etat des lieux d'entrée	▪Etablir un EDL d'entrée dans le nouveau logement. ▪Le ménage n'aura pas de travaux à réaliser avant son installation, sauf cas particuliers avec l'accord ou à la demande du locataire (ex : bon papier peint, peinture...). ▪Réaliser les travaux d'adaptation spécifiques au handicap ou à la mobilité réduite.	▪Etre présent ou représenté à l'état des lieux d'entrée.
Déménagement et frais d'installation	▪Le bailleur assure les frais de déménagement par l'intermédiaire d'une société mandatée aux conditions suivantes : - Fourniture des cartons et emballage, - Démontage/remontage à la condition unique de difficultés particulières (grande vétusté du mobilier, handicap, grand âge, personne seule ...), - Prise en charge d'un déménagement par ménage (transport + frais afférents*). ▪Aucune avance de frais de déménagement ne sera demandée aux locataires. ▪Si le déménagement ne peut être réalisé, du fait du bailleur, sur une seule journée, les frais liés à l'hébergement du foyer seront pris en charge par le bailleur qui assume financièrement le déménagement.	▪Assurer l'emballage de ses effets personnels dans les cartons fournis. ▪Démonter, sauf conditions particulières, les meubles et équipements. ▪Effectuer toutes les démarches en vue de transférer ou résilier ses abonnements (eau, gaz, électricité, téléphone, connexion internet...) auprès des concessionnaires et assurer l'avance des frais de transfert. ▪Le locataire présentera les factures en cas de déménagement par lui-même.

Actions	Le bailleur	Le locataire
Déménagement et frais d'installation	▪Le locataire ou son représentant devra être présent au moment du déménagement ainsi qu'à la livraison. ▪Si le locataire souhaite déménager par lui-même, il peut louer un véhicule ou recourir à une société de déménagement de son choix, sur présentation d'un devis accepté par le bailleur. ▪Le bailleur rembourse dès présentation des justificatifs, les frais d'installation*. ▪Possibilité de prise en charge de travaux exceptionnels relatifs aux équipements installés par le locataire (ex : démontage/remontage d'une cuisine intégrée). ▪Lorsqu'un relogement temporaire est envisagé et nécessaire, le bailleur s'engage à prendre en charge, dans les mêmes conditions, les frais liés au double déménagement. *Compteurs d'eau, fournisseurs électricité et gaz, frais de transfert téléphonique et adresse postale.	
Situations contentieuses	▪La dette locative d'un locataire ne peut bloquer le projet de relogement. Toutefois, l'opération de relogement ne donnera pas lieu à un effacement des dettes de loyer ou de charges du locataire qui devra s'en acquitter dans les conditions fixées conjointement avec le bailleur. Dans ce cadre, il sera proposé un logement dont le loyer et les charges seraient équivalents au logement que le locataire quitte, voire proposer un loyer plus bas. ▪L'adoption d'un dispositif de règlement des situations pré-contentieuses et contentieuses constitue un préalable au relogement. ▪Les procédures d'expulsion engagées avant le lancement du plan du relogement, suivront leur cours.	▪Les procédures d'expulsion engagées suivront leur cours. ▪S'engage le cas échéant à établir et respecter un plan d'apurement en collaboration avec le bailleur.
Gestion des bâtiments voués à démolition	▪Lors de la phase précédant la démolition, les bailleurs s'engagent à maintenir une gestion du bâtiment dans des conditions de sécurité et d'entretien préexistantes. ▪ Ils procèderont à la sécurisation des parties communes et des logements au fur et à mesure des départs. ▪Les locataires en place ne subiront pas d'augmentation de charges consécutives à la libération des logements.	▪Préserver l'entretien locatif de son logement et des parties communes jusqu'au départ, si ces dernières étaient entretenues à l'origine par le locataire. ▪Ne pas laisser d'encombrants ni dans les parties communes, ni à l'extérieur de l'immeuble.

VI) GOUVERNANCE ET SUIVI DU DISPOSITIF

1) La plateforme de relogement inter-bailleurs

La plateforme inter-bailleurs, pilotée par la Direction de la Politique de la Ville, avec en appui les services de la Direction Départementale des Territoires, composée des bailleurs sociaux, d'Action Logement et du Département de la Marne, assure la mise en oeuvre opérationnelle de la politique du relogement et de son suivi. Ce groupe de travail peut revêtir un aspect social ou technique selon la nature des sujets et des difficultés abordés.

Elle a principalement pour objet de :

- participer à l'élaboration et mettre en œuvre la charte relogement ;
- partager l'état d'avancement de chaque plan de relogement, en lien avec le planning opérationnel du projet urbain dans le cadre du PRU et hors PRU, et émettre les alertes nécessaires ;
- analyser les situations sociales le nécessitant ;
- faire des préconisations en matière de relogement au regard des situations évoquées ;
- émettre des propositions d'accompagnement à mettre en œuvre par un ou plusieurs partenaires ;
- proposer et ajuster si nécessaire les étapes du process individuel de relogement des ménages ;
- porter un regard sur le suivi des familles après relogement afin de pouvoir en analyser les conséquences/les effets.

Avant chaque réunion de la plateforme inter-bailleurs, et au minimum 8 jours avant, chaque bailleur transmettra aux membres de cette instance le tableau de suivi du relogement de chaque opération en cours, mis à jour depuis la précédente réunion et dûment renseigné.

Pilotée par la Direction de la Politique de la Ville et de l'Habitat, avec en appui les services de la Direction Départementale des Territoires, la plateforme de relogement inter-bailleurs sera composée de :

- Mmes et MM. les représentants des bailleurs sociaux,
- Mmes et MM les équipes relogement,
- M. ou Mme le représentant d'Action Logement,
- M. ou Mme le représentant du Conseil départemental.

D'autres organismes intervenant dans le champ du logement et de l'insertion, et missionnés pour des mesures d'accompagnement spécifique, pourront être conviés.

En séance, un état d'avancement de la situation et des besoins des ménages sera exposé par les bailleurs, suite à l'enquête sociale que les équipes relogements auront menée auprès d'eux.

Chaque bailleur présentera l'offre de logement qu'il aura identifié dans son patrimoine (parc social, réservataires).

En cas de difficultés liées au relogement, la plateforme inter-bailleurs devra être avertie en amont afin de pouvoir trouver, le plus rapidement possible et de manière collégiale, des propositions à présenter au ménage concerné.

La plateforme inter-bailleurs orientera alors le relogement des familles, de façon concertée et en toute transparence, vers la solution la plus adaptée, et, en tant que de besoin, donnera un avis technique sur d'éventuelles dérogations accordées aux ménages dont le nouveau taux d'effort dépasse celui lié au précédent logement ou dépasse un taux d'effort acceptable.

L'état des propositions, présenté par les bailleurs via un modèle de tableau ad'hoc ou RIME facilement exploitable et validé par le groupe de travail, permettra ainsi d'analyser la situation des ménages et les propositions de relogement.

La décision d'attribution est prise par la Commission d'Attribution de l'organisme gestionnaire dans le cadre des règles définies en matière d'attribution, laquelle se verra exposer les préconisations de la plateforme inter-bailleurs lors de l'examen des dossiers de candidats concernés par un plan de relogement. Pour mémoire et selon le CCH (art. R441-9), le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer (ou de son représentant) a une voix délibérative et éventuellement prépondérante en cas de partage des voix, et le Président de l'EPCI (ou de son représentant) a une voix consultative pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.

La plateforme inter-bailleurs pourra également être saisie en cas de décision de minoration de loyer au bénéfice des ménages relogés.

Cette instance de concertation sociale et technique se réunira au minimum 2 fois par trimestre et autant que de besoin.

Les plans de relogement concernant les immeubles situés hors secteur d'intervention du NPRU, seront traités de manière identique s'agissant du process de relogement, en fonction des équipes de relogement et partenariats constitués.

2) Le Comité de suivi relogement

Le Comité de suivi relogement, présidé par Reims Métropole, avec en appui les services de la Direction Départementale des Territoires, composé de la Ville de Reims, des services de l'Etat, des bailleurs sociaux, d'Action Logement et du Département de la Marne, veille à la mise en œuvre de la charte de relogement et propose son actualisation le cas échéant. Il s'inscrit dans le schéma de gouvernance du Contrat de Ville et du NPRU (cf annexe 5).

En outre, le Comité de suivi valide les indicateurs d'évaluations qualitatives et quantitatives qui lui seront proposés. Il proposera des synthèses de l'avancement des opérations de relogement et arbitrera les points identifiés en plateforme inter-bailleurs.

Le Comité de suivi se réunit 1 à 2 fois par an, et autant que de besoin.

Une synthèse des opérations de relogement et de leur suivi sera proposée une fois l'an au comité technique du NPRU ainsi qu'aux comités de pilotage du Contrat de Ville et du NPRU.

Présidé par la Direction de projet, le Comité de suivi sera composé :

- du représentant de la Direction Départementale des Territoires,
- du représentant de la Direction Grand Est d'Action Logement,
- des représentants des Directions générales des bailleurs sociaux,
- du représentant du Conseil départemental,
- des représentants des Confédérations de logement (au titre de la représentation des locataires et associations de locataires).

En tant que de besoin, les chargés de relogement pourront être entendus.

VI) EVOLUTION DE LA CHARTE

La présente charte a pour ambition de définir le cadre général opérationnel des relogements. Elle ne saurait prendre en compte des conditions particulières résultant de situations humaines et juridiques complexes.
Au travers des différents comités de suivi relogement, l'analyse et l'examen de l'avancée des plans de relogement pourront faire évoluer la charte de relogement afin d'y intégrer des modifications et précisons révélées nécessaires.

Les évolutions législatives en la matière pourront également venir amender la présente charte.

Toute modification s'effectuera dans un accord partenarial de l'ensemble des signataires.

À Reims, le 23 DEC. 2016

L'Etat,
représenté par le Ministre de la Ville,
de la Jeunesse et des Sports

Monsieur Patrick KANNER

L'État,
représenté par le Préfet de la Marne,

Monsieur Denis CONUS

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
représentée par le Directeur Général,

Monsieur Nicolas GRIVEL

La Communauté d'agglomération Reims Métropole,
représentée par la Présidente,
Députée de la Marne,

Madame Catherine VAUTRIN

La Ville de Reims,
représentée par le Maire,
Député de la Marne,

Monsieur Arnaud ROBINET

Le Département de la Marne,
représenté par le Président du Conseil
Départemental,

Monsieur René-Paul SAVARY

Action Logement,
représentée par la Préfiguratrice
de la région Grand Est,

Madame Caroline MACE

La SA d'HLM Plurial Novilia,
représentée par le Directeur Général,

Monsieur Alain NICOLE

L'OPH Reims habitat Champagne-Ardenne,
représenté par le Directeur Général,

Monsieur Patrick BAUDET

La SA d'HLM Le Foyer Rémois,
représentée par le Président du Directoire,

Monsieur Christophe VILLERS

L'ICF Habitat Nord-Est,
représentée par le Responsable Territorial
de Champagne-Ardenne,

Monsieur Grégoire THIEBLEMONT

La SA d'HLM Habitat de Champagne,
représentée par le Directeur Général Délégué,

Monsieur Bruno MOUTON

Annexe 1: Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
Extraits du Protocole de préfiguration NPRU de Reims *(dans sa version du 05/12/2016)*

Article 3 Synthèse des questions soulevées et des demandes d'approfondissement exprimées par les partenaires de l'ANRU lors de l'instruction en Comité d'Engagement du dossier (en particulier, le projet et le programme urbain et l'adéquation du programme de travail).

Le présent protocole de préfiguration a été présenté aux partenaires lors du Comité d'Engagement de l'ANRU du 14 avril 2016, dont le compte rendu figure en annexe.

Tout en saluant la qualité du travail présenté, les partenaires ont émis plusieurs avis et interrogations qui devront trouver des réponses dans le cadre de la phase de préfiguration des conventions de renouvellement urbain. Il est en particulier précisé que les études à réaliser doivent permettre à la collectivité et aux bailleurs de définir une ambitieuse stratégie de renouvellement des quartiers qui les replacent durablement dans les dynamiques d'agglomération.

Ainsi durant les 18 mois de la phase protocole, les partenaires signataires du présent protocole seront attentifs aux différents points évoqués ci-dessous.

Afin de permettre la production d'une offre résidentielle diversifiée sur les quartiers, la phase protocole devra permettre de définir les conditions préalables à la mutation différentiée, souhaitée pour les quartiers. Aussi, les études urbaines et l'AMO relative au peuplement, financées par l'ANRU dans le cadre de l'avenant n°11 à la convention de rénovation urbaine de Reims, devront permettre de définir les capacités et les conditions d'accueil d'une offre nouvelle diversifiée. Une attention particulière devra être portée sur l'offre susceptible d'entrer en concurrence avec celle qui serait développée sur les quartiers. Compte-tenu des contraintes des sites et du marché rémois, le partenariat avec un ou plusieurs promoteurs privés, dès la phase protocole de préfiguration est recommandé, notamment pour dimensionner et phaser les opérations de construction.

Concernant la production neuve d'offre locative sociale, la reconstruction de l'offre exclusivement hors des QPV devra être recherchée, dans le cadre d'opérations mixtes. Néanmoins, au regard de l'importance du parc locatif privé, la question du taux de reconstruction de l'offre locative démolie, de la typologie des logements reconstruits et de leur localisation sera à examiner en articulation avec les autres échelles et les autres segments du parc.

Les réflexions sur la stratégie de peuplement seront l'occasion de réaliser un diagnostic du parc de logements, de son occupation et des mécanismes de peuplement, de définir des enjeux et des orientations stratégiques par quartier prioritaire en matière d'offre et d'attribution de logements. Cette analyse, qui contribuera à la rédaction de la convention d'équilibre territorial, sera assortie de la formalisation de la charte de relogement inter-bailleurs. Sauf opérations spécifiques, cette charte devra être formalisée préalablement au lancement de tout plan de relogement. Elle devra définir les modalités de mise en place des plans de relogement dans le triple objectif mentionné par le règlement général de l'ANRU :

- garantir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion par un accompagnement fort des ménages,
- garantir les équilibres sociaux du territoire.

La collectivité assure le pilotage des plans de relogement en inter-bailleurs et la Délégation Territoriale de l'ANRU devra être étroitement associée à toutes les étapes de ce processus.

Les acteurs du logement sur le territoire Rémois s'engagent sur la mise en place d'une politique de peuplement (article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine). Elle devra intégrer les évolutions récentes et futures de la réglementation et du territoire de l'agglomération.

Afin de mieux appréhender les besoins du patrimoine social sur les quartiers, les bailleurs devront partager leur analyse des enjeux des différents parcs (leurs qualités et handicaps et leur capacité d'évolution à long terme, ...). Cette analyse transversale des patrimoines des bailleurs, doit constituer un point de référence initial pour les acteurs locaux, la délégation territoriale et les partenaires nationaux, afin d'apprécier les stratégies d'intervention proposées pour les différents parcs. En lien avec les plans stratégiques de patrimoines, une convergence interbailleurs dans les degrés d'intervention, sur les différentes composantes de ce patrimoine, en articulation étroite avec le projet urbain sera à rechercher.

La phase protocole sera l'occasion d'approfondir la prise en compte dans le projet urbain des questions relatives à l'ensemble des thématiques du développement urbain et du contrat de ville : le développement économique, la mobilité, l'éducation, les équipements publics, la sécurité publique. En particulier, devront être approfondies les questions scolaires et les interrogations liées aux équipements publics, ciments du lien social dans les quartiers. Sur les secteurs Croix-Rouge et Orgeval notamment, le devenir des écoles à restructurer (situées en cœur d'îlots) devra nécessairement être mis en débat. Les projets liés aux équipements publics devront être particulièrement partagés avec l'ensemble des partenaires afin de s'assurer de la bonne capacité des gestionnaires futurs à s'approprier les lieux.

La collectivité devra également s'assurer que les conditions de sécurité publique au sein des quartiers ne freinent pas leur attractivité. Pour ce faire, une coopération avec les autorités compétentes à tous les stades du projet est nécessaire.

Dans le quartier Croix-Rouge en particulier, la collectivité a souligné le fort potentiel, qu'il reste encore à développer à ce stade. Le travail du protocole sera l'occasion d'un approfondissement sur le volet économique.

Enfin, le protocole devra déterminer les conditions de réussite de la maîtrise foncière à acter et détailler dans les conventions de renouvellement urbain.

Au regard de l'état d'avancement des réflexions et afin de permettre la définition d'une convention la plus précise possible, de nombreuses opérations de démarrage anticipée ont été accordées par les partenaires. La délégation territoriale de l'ANRU, qui doit être associée à toutes les étapes des études et opérations autorisées par le protocole, sera vigilante à la bonne coordination des études.

Lors de l'engagement financier de l'opération visée à l'article 10 (opération de démolition de 105 logements sis au n°6 rue Olympe de Gouges, aux n°7 et 9 avenue du général Bonaparte), la Délégation Territoriale de l'ANRU sera particulièrement attentive aux modalités de financement. En effet, conformément à la règlementation (règlement général de l'ANRU et règlement financier de l'ANRU), l'opération ne pourra être engagée sans un calcul préalable et précis des recettes pour valorisation foncière, déterminées en fonction des conclusions de l'étude urbaine en cours sur le secteur Pays de France. Globalement, il est rappelé que les montants de subvention de l'ANRU inscrits dans le présent protocole sont des maximums et que conformément à la règlementation, ils seront recalculés à chaque étape de l'avancement financier des opérations, en fonction des éléments justificatifs fournis par le maitre d'ouvrage.

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

Article 4 Programme de travail à réaliser au titre du protocole (extrait)

Ce programme de travail détermine les études, missions et actions d'ingénierie à mener par le porteur de projet, la Ville de Reims, et les trois bailleurs sociaux signataires pour préciser le programme urbain futur.

Il intègre aussi les moyens nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de relogement partenarial et d'accompagnement du changement des habitants qui peuvent être financés par l'ANRU et/ou la CDC. Il s'appuie sur les actions et des études réalisées antérieurement, ou en cours, sur les quartiers d'interventions afin de définir les objectifs et programme opérationnels du NPNRU.

Le porteur de projet est garant de la cohérence et de la gouvernance du projet d'ensemble : la collectivité porte les études stratégiques fixant les grands principes d'aménagement et les grandes orientations intangibles des projets (volets urbains, sociaux, économiques, habitat / peuplement), les bailleurs portent des études ciblées sur leur patrimoine mais dont les conclusions sont nécessaires à la définition du programme opérationnel global. Toutefois, si certaines études de définition sont portées par les bailleurs (quartier Europe et Châtillons notamment), elles seront suivies par la Direction de projet, laquelle reste garante du respect des principes urbains validés lors des comités de pilotage et inscrits dans le présent document.

4.1.- Actions et études, réalisées ou programmées, participant à la définition des projets de renouvellement urbains des quartiers et des dispositifs d'accompagnement (financées hors du protocole de préfiguration).

- Études et évaluations réalisées (hors protocole)

Étude prospective pour l'aménagement du quartier Croix-Rouge dans la perspective du NPNRU. Cette étude a été lancée en 2012 par la Ville de Reims, en partenariat avec l'ANRU, Reims habitat, Le Foyer Rémois et Plurial Novilia (co-financeurs) avec un double objectif : actualiser le plan de référence urbain du quartier réalisé en 2006 et définir une seconde tranche opérationnelle pour le moyen terme correspondant à un second programme de renouvellement urbain (convention NPNRU 2015-2024), et plus long terme. Cette étude a été confiée à l'agence UP (architectes urbanistes), Tétra (sociologue) et Thiérache ingénierie (bureau d'études techniques). La mission s'est achevée en décembre 2014 par un chiffrage et une proposition de pré-programmation opérationnelle. Les orientations urbaines définies ont été validées par le comité de pilotage du 16 juillet 2015. Néanmoins, compte tenu du contexte urbain qui a évolué (Grand campus, présidence de l'URCA, projet de cluster du Foyer rémois) une nouvelle étude urbaine a été relancée en octobre 2015 pour le secteur Pays-de-France.

Étude prospective relative au projet de renouvellement urbain du quartier Orgeval : étude confiée par la Ville de Reims à l'Atelier Choiseul en mars 2015, dans la cadre de sa mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage visant à l'élaboration et au suivi du projet urbain Orgeval. Cette étude, menée en partenariat avec Plurial Novilia, Reims habitat et Le Foyer Rémois, a permis de réaliser un état des lieux actualisé, de définir des secteurs possibles d'interventions et des premières propositions d'intervention dans le cadre du NPNRU. Les orientations urbaines ainsi définies ont été validées par le comité de pilotage du 16 juillet 2015.

Étude prospective relative au projet de renouvellement urbain du quartier Europe : étude conduite par la Ville de Reims, en partenariat avec Le Foyer Rémois, Reims habitat et la DDT de décembre 2013 à juin 2015, et confiée au groupement d'étude représenté par l'agence Tandem+. Un schéma directeur d'aménagement prévisionnel et un plan masse général, étayés d'un préprogramme opérationnel ont été définis, ainsi que des préconisations d'actions en matière de redynamisation commerciale (place Jean Moulin en particulier) et d'accompagnement des habitants. Le plan masse prévisionnel et les grandes orientations urbaines ont été validés par le comité de pilotage du 25 juin 2015.

Évaluation du dispositif de relogement du PRU 2004-2014 de Reims : Cette évaluation du dispositif de relogement a été menée par la collectivité, accompagnée par le cabinet CfGéo en 2013 (prestation incluse dans la mission d'OPCU).
Cette évaluation a conclu à une réussite globale des plans de relogements (résultats conformes aux objectifs et ménages globalement satisfaits) mais a aussi mis en évidence la difficulté des plans de relogements à dépasser l'effet structurellement ségrégatif de la différence de loyers entre le parc existant et le parc neuf. Aussi, afin de maintenir et promouvoir la mixité dans les quartiers récemment renouvelés, CfGéo a préconisé de mettre en place un outil de connaissance fine du parc locatif social et de partager avec les bailleurs des objectifs en termes d'attribution des logements sociaux.

Étude et AMO économique 2010-2013 sur les 4 quartiers du PRU
Pilotée par la Ville de Reims, l'étude et l'AMO économique a porté sur les quatre quartiers en renouvellement urbain de Reims. Elle a été confiée en 2010 au cabinet D2H. Elle a porté sur l'élaboration d'un diagnostic économique des quartiers et de leur environnement ; l'évaluation des besoins en commerces, services, associations et immobilier d'entreprises, puis sur la proposition d'un niveau de finition des cellules d'activité créées dans le cadre du PRU (12 000 m²) et d'un prix de location moyen, et enfin sur la proposition d'une stratégie de commercialisation. Cette étude a été financée par la Ville de Reims, l'ANRU, le FEDER et la Caisse des dépôts. Des outils ont été mis en œuvre dans le cadre de cette mission : la Charte des enseignes et des vitrines, signée entre la ville et les maîtres d'ouvrage 2011 et la commission de commercialisation trimestrielle visant notamment à étudier les dossiers des prospects et à veiller à la qualité de l'occupation des cellules.

Évaluation à mi-parcours du PLH, confiée à Espacité en septembre 2015, pour une durée de 4 mois, par Reims Métropole. Cette mission se décompose en 3 temps : mesurer les effets de la mise en œuvre du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale, économique, démographique sur l'ensemble des communes de l'agglomération (étape 1), proposer, si besoin, les modifications rendues nécessaires par l'évolution du contexte et réinterroger les partis pris/objectifs du PLH (étape 2) et enfin, proposer une rédaction du projet de PLH modificatif (étape 3). L'analyse des trois premières années d'exécution du PLH permettront notamment d'alimenter la connaissance du marché de l'habitat, donc d'affiner les projets urbains et de rédiger la convention NPNRU.

Étude prospective pour l'aménagement du quartier des Châtillons. Cette étude a été lancée en 2014 par Plurial Novilia et confiée au bureau d'étude « AREP Ville » avec pour objectif de définir les grandes orientations urbanistiques du projet. Ces grandes orientations ont fait l'objet d'une validation par Reims Métropole et la Ville de Reims à l'occasion du comité de pilotage d'avril 2015.

- Études et mission d'AMO en cours (hors protocole)

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le volet économique du Contrat de Ville : pilotée par la Ville de Reims, accompagnée par le cabinet D2H depuis janvier 2015 pour une durée de 36 mois, cette mission a comme objectifs : la réalisation d'une étude économique prospective portant sur les sept QPV (avril 2015), l'accompagnement de la collectivité dans la rédaction du volet économique du contrat de ville et du NPNRU (juin 2015), et l'accompagnement de la collectivité et des bailleurs sociaux pour l'élaboration du NPRU de Reims, l'animation de la commercialisation des locaux d'activités dans les quartiers en rénovation urbaine et les autres quartiers prioritaires (jusque janvier 2018). Cette étude est cofinancée par la CDC.
Au regard de l'ambition donnée au quartier Croix-Rouge en matière de développement économique, une mission spécifique pourra être confiée au cabinet D2H (bon de commande) pour analyser finement le site, ses potentialités et établir des préconisations pour le NPRU.

Mission d'étude et d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement à l'échelle des sept quartiers prioritaires de la politique de la ville et à l'échelle intercommunale. Cette étude/AMO est prévue pour une durée de 15 mois, à compter de sa notification (29 avril 2016). Portée par la Ville de Reims et copilotée par Reims Métropole, cette mission est cofinancée par l'ANRU à hauteur de 50% dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention du PRU 2004-2014. Elle a pour but de définir les orientations stratégiques en matière de peuplement, à l'échelle des QPV et à l'échelle de communes de l'agglomération, sur la base d'un diagnostic et d'une analyse partagée du contexte local, puis d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre des dispositifs attendus dans le cadre de la politique nationale du logement.

Les orientations proposées en matière d'attribution et d'occupation du parc social devront notamment permettre l'élaboration du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (loi ALUR) et de la convention intercommunale d'équilibre territorial (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine), laquelle définira notamment la stratégie de relogement. Les orientations proposées en matière de rééquilibrage social de l'offre de logements devront notamment permettre d'orienter les choix de Reims Métropole en matière de choix de typologie et de localisation de l'offre nouvelle de logements.

La mission d'étude et d'assistance à maitrise d'ouvrage se détaille se la manière suivante :

Mission 1 : Réalisation d'un diagnostic qualitatif et quantitatif, préalable à la définition d'orientations stratégiques en matière de peuplement, véritable outil de connaissance partagé de la demande de logement et des caractéristiques de l'occupation du parc social, lequel comportera :

- des fiches de diagnostic détaillées par quartier avec des données chiffrées et la description de points forts et des points de vigilance.
- un classement des immeubles [avec un focus sur chacun des 7 QPV] au niveau intercommunal en fonction de leur occupation sociale, sur la base de critères économiques objectifs.
- un état des lieux partagés des partenariats, des pratiques d'attribution et de gestion de la demande de logements.
- des cartographies de ces données (démographie, statut d'occupation, occupation sociale...).
- une cartographie de l'occupation précise des différents quartiers permettra d'élaborer des axes clairs dans la politique d'attribution afin de répondre aux enjeux de mixité sociale attendus.

Mission 2 : Définition d'orientations stratégiques à l'échelle de chaque quartier prioritaire de la Politique de la Ville et à l'échelle des communes de l'agglomération :

- en matière d'occupation du parc social, d'attribution et de mutation,
- en matière d'offre de logement.

Mission 3 : Assistance à la mise en place des dispositifs prévus par la loi ALUR.

Mission de création et de suivi de l'observatoire territorial des 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville. Au-delà de l'obligation fixée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, les difficultés rencontrées au moment de l'élaboration du diagnostic préalable à la définition des orientations du Contrat de ville ont mis en lumière la nécessité de disposer d'un outil d'observation territorial concernant les quartiers classés en Politique de la Ville. De plus, l'évaluation est un enjeu pour mieux appréhender l'impact et les modalités d'intervention des politiques publiques, les dispositifs du Contrat de ville au regard du droit commun, mais surtout de connaître l'évolution des besoins sociaux.

Reims Métropole a choisi de confier cette mission à un prestataire extérieur le 17 mars 2016, jusqu'au 31 décembre 2020, et de la financer dans le cadre du contrat de ville 2015-2020. Elle a pour objet de concevoir un outil pérenne de connaissance des territoires et doit permettre :

- d'analyser la situation et les trajectoires des quartiers et de leurs résidents,
- de mesurer l'évolution des inégalités,

- d'évaluer les écarts entre les quartiers, la ville de Reims et l'agglomération,
- d'évaluer les politiques publiques mises en place en faveur de ces quartiers, pour permettre aux signataires du Contrat de Ville d'infléchir ou de réorienter leurs interventions.

Cet observatoire constituera un ensemble homogène de données, dont l'analyse réalisée par le prestataire permettra à Reims Métropole de conduire son contrat de ville dans la durée, en étant aux prises avec les dynamiques à l'œuvre sur les territoires. En ce sens, l'observatoire intégrera un indice de décrochage des quartiers, à construire dans le cadre de la mission.

Étude urbaine relative à l'aménagement du secteur Croix-Rouge Pays-de-France, étendue au secteur Hippodrome. Elle a été lancée en octobre 2015 par la Ville de Reims pour une durée de 12 mois. Elle est cofinancée à 50% par l'ANRU dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention du PRU 2004-2014, et à 25% par Le Foyer Rémois. Cette étude a pour objectifs de définir l'aménagement de ce secteur stratégique (centre du quartier Croix-Rouge, articulation avec les campus de l'Université, le CHU et la zone d'activités de Bezannes), et de localiser le futur équipement public de proximité dont la réalisation sera proposée dans le temps du NPNRU.

➢ Études à mener (hors financement protocole)

Mission(s) d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative(s) aux quartiers NPNRU d'intérêt national (PRIN) Orgeval et Croix-Rouge
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à compter de T4 2016
Montant prévisionnel HT : 2 x 100 000 €
Financement : ANRU à hauteur de 50% pour chacune des 2 missions d'AMO dans le cadre de l'avenant de clôture à la convention PRU1 – marché 2 en lots.
Description : pour chaque quartier, le prestataire aura pour mission de finaliser le programme opérationnel du projet de renouvellement urbain et d'élaborer le cahier des prescriptions urbaines et architecturales. Concernant le quartier Orgeval, il devra aussi approfondir le projet de schéma directeur approuvé par le comité de pilotage du 16 juillet 2015 et à apporter des éléments de phasage opérationnel et de coûts d'intervention. La co-construction avec les habitants et acteurs des quartiers sera recherchée au travers des outils de participation citoyenne voulue par Reims Métropole dans son contrat de ville 2015-2020, et par l'ANRU.
Le prestataire accompagnera techniquement la collectivité et, exceptionnellement, les autres maîtres d'ouvrage dans le suivi opérationnel des projets, afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, depuis les études de conception jusqu'à la phase préalable au dépôt du permis de construire, en passant par les phases de concertation avec la population et les forces vives des quartiers.

Élaboration du plan local d'application de la nouvelle charte d'insertion et organisation du dispositif de suivi.
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : à partir du T4 2016
Montant prévisionnel HT : en interne à la collectivité
Description : Mission réalisée en interne au sein de la collectivité, en partenariat avec les autres maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux en particulier) et les services de l'État (DIRECCTE) et Pôle Emploi. Sur la base d'un diagnostic local de l'emploi et des besoins en recrutement, elle doit permettre d'actualiser le dispositif de pilotage et de suivi et d'élaborer le plan local d'application de la nouvelle charte nationale d'insertion.

OPAH de Reims Métropole – suivi opérationnel :
Maître d'ouvrage : Reims Métropole

Calendrier : T1 2016 – durée 3 ans
Description : Un diagnostic préalable du parc privé a été réalisé sur le territoire de Reims Métropole en 2011, puis une étude pré-opérationnelle a abouti à la proposition d'une stratégie d'OPAH sur le territoire des 16 communes de l'agglomération en décembre 2014. La phase opérationnelle dite de suivi-animation va être lancée en 2016 pour une période de trois ans. Dans ce cadre, certaines copropriétés identifiées comme présentant des signes de fragilité en termes de bâti mais aussi en termes financier, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, seront analysées.

Mise à jour des Plans stratégiques patrimoniaux des bailleurs :
Maîtres d'ouvrage : Le Foyer Rémois, Plurial Novilia, Reims habitat, séparément
Calendrier : phase protocole
Description : chacun des bailleurs partenaires du NPRU travaille à l'actualisation de son PSP, notamment durant la phase Protocole, et en tenant compte des réflexions urbaines et des enjeux de diversification portées par la collectivité, l'ANRU et l'Etat.
Dans le cadre de l'élaboration des conventions NPRU, chaque bailleur extraira de son PSP actualisé les éléments permettant à l'Agence et au porteur de projet d'avoir une connaissance fine et transversale des besoins sur le patrimoine locatif social et d'identifier les potentialités du patrimoine (enjeux et perspectives d'intervention différenciée, en reconstitution de l'offre, réhabilitation notamment) dans une logique de mutation des quartiers et de plus grande diversité.
La stratégie patrimoniale des bailleurs devra en effet être en adéquation avec les conventions de renouvellement urbain, dans une logique inter-bailleurs, et en étroite articulation avec les projets urbains.

4.2.- Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain, pour lesquelles des financements sont sollicités dans le cadre du présent protocole.

Le détail financier du programme de travail, études et ingénierie, est développé à l'article 9 et en annexe du présent protocole. Les co-financements éventuels y sont détaillés.

Conformément au compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU du 14 avril 2016, le démarrage des études identifiée dans le programme de travail (article 4) et de la conduite de projet est accordé, y compris pour les quartiers d'intérêt régional, à compter de la date du comité d'engagement pour les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent.

➢ Quartiers d'intérêt national : Croix Rouge et Orgeval

Actions portant sur la participation et la co-construction du projet urbain.
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : janvier 2017 – 18 mois
Montant prévisionnel HT : 15 000 € (financement à 50% par la CDC – cf. art 9)
Description : conception et diffusion de documents et de supports, permettant notamment l'organisation de réunions publiques et l'organisation d'actions visant à mobiliser les habitants autour de la conception du projet (dont les conseils citoyens).

Étude de structure des parkings souterrains G5 et G6, quartier Croix-Rouge
Maître d'ouvrage : Reims habitat (mandataire d'un groupement avec Le Foyer Rémois)
Calendrier : T4 2016 – 6 mois
Montant prévisionnel HT : 50 000 €
Description : Expertise de la structure du parking sous dalle multi-niveaux G5 et G6 pour tester la faisabilité des hypothèses d'orientations programmatiques validées par le comité de pilotage de l'étude prospective et urbaine Croix-Rouge du 16 juillet 2015. Elles consistent à démolir partiellement ou

totalement ces deux parkings pour créer des voiries de liaison quartier/grand campus et réaménager les espaces extérieurs et les pieds d'immeubles (enjeu d'accessibilité).

Le groupement de MOA est rendu nécessaire par l'imbrication des propriétés et la nécessité d'avoir une même étude pour ces deux parkings : le parking G5 est propriété du Foyer Rémois et utilisé par ses locataires mais la dalle le recouvrant est à usage de tous, notamment des locataires de l'immeuble 39/45 Taittinger de Reims habitat, dont les halls sont accessibles par cette dalle. La démolition partielle de ce parking entraînera la réorganisation de ces accès ainsi que le déchaussement des immeubles 34-38 rue de Rilly la Montagne (Foyer Rémois) et 39/45 rue Taittinger (Reims habitat).
Le parking G6 est propriété de Reims habitat, il est dans la même configuration technique que le G5 et l'usage de sa dalle est aussi grand public.

Étude de structure du parking Braque, quartier Croix-Rouge
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 17 mois
Montant prévisionnel HT : 20 000 €
Description : Expertise de la structure du parking sur et sous dalle de manière à tester la faisabilité des hypothèses d'orientations programmatiques proposées par Plurial Novilia et d'affiner le projet urbain (étudier la construction d'un bâtiment au-dessus du parking pour requalifier l'entrée de quartier et aménager un boulevard bâti). Cette étude devra aussi expertiser la faisabilité juridique de l'opération du fait du statut de copropriété du parking.

Étude de définition du projet sur le secteur Bettinger, quartier d'Orgeval
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 9 mois
Montant prévisionnel HT : 35 000 €
Description : Cette étude a pour objectif d'affiner le programme d'intervention sur les ensembles immobiliers et d'élaborer un scénario opérationnel à partir des orientations générales issues de la Direction de projet.

Étude de structure du parking Charpentier, quartier Orgeval
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Calendrier : T4 2016 – 3 mois
Montant prévisionnel HT : 10 000 €
Description : expertise de la structure du parking sous dalle multi-niveaux. Cette étude devra concourir à la définition du projet urbain en évaluant la faisabilité des différentes hypothèses d'orientation du programme.

➢ Quartiers d'intérêt régional : Les Châtillons et Europe

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage relative aux quartiers NPNRU d'intérêt régional (PRIR) Europe et Châtillons (partielle)
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Calendrier : T4 2016 – 24 mois (la durée de la mission d'AMO est de 36 mois)
Montant prévisionnel HT : 100 000 € pour la phase protocole (financement à 30% par l'ANRU et à 20% par la CDC)

Description : le prestataire aura pour mission première de finaliser le programme opérationnel du projet de renouvellement urbain de ces deux quartiers, et notamment celui du quartier Europe, et d'élaborer les cahiers des prescriptions urbaines et architecturales (missions à réaliser durant la phase protocole). La seconde phase de la mission sera à bon de commande et pourrait être en partie mobilisée à la fin de la phase protocole puis se poursuivre dans le cadre de la convention NPRU. Dans ce cadre, le

prestataire accompagnera techniquement la collectivité et les maîtres d'ouvrage (les bailleurs sociaux) dans le suivi opérationnel des projets, afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble, depuis les études de conception jusqu'au dépôt du permis de construire, en passant par les phases de concertation avec la population et les forces vives des quartiers.

Étude de programmation urbaine et architecturale sur le secteur Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 35 000 €
Calendrier : T4 2016 – 12 mois
Description : étude de programmation en vue d'élaborer un scénario opérationnel ainsi qu'un bilan d'aménagement, à partir des orientations générales définies dans le cadre de l'étude prospective (agence Tandem+) validées en comité de pilotage en juin 2015. Le bureau d'études mènera notamment une réflexion sur la répartition foncière et celle de la maîtrise d'ouvrage, notamment avec la collectivité (en lien avec l'AMO missionné par la Ville). Le prestataire proposera un programme de reconstruction de logements sur le site Jean Moulin, en tenant compte des premières conclusions de l'étude/AMO sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement (Ville de Reims) et du règlement général de l'ANRU.

Étude de structure du centre commercial Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 15 000 €
Calendrier : S1 2017 – 7 mois
Description : étude de structure du parking souterrain et du centre commercial (cellules d'activité, dalle, sous-sol) permettant de percevoir les potentialités de transformation de l'ensemble de la place Jean Moulin

Étude de marché et de l'offre commerciale, site Jean Moulin, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 10 000 €
Calendrier : S1 2017 - 7 mois
Description : étude de marché et une analyse commerciale afin de percevoir les prérequis pour la restructuration de l'appareil commercial situé place Jean Moulin et d'en garantir sa cohérence avec les tendances de l'urbanisme commercial. Cette analyse s'appuiera notamment sur l'étude économique réalisée par la collectivité en 2015 via le bureau d'études D2H, ainsi que sur l'étude réalisée par l'USH en 2016 sur les pieds d'immeubles.

Étude de définition du projet urbain des secteurs Aviateurs, Demaison et Oiseaux, quartier Europe
Maître d'ouvrage : Le Foyer Rémois
Montant prévisionnel HT : 30 000 €
Calendrier : T4 2016 - 12 mois
Description : Cette étude de définition s'appuie sur les orientations urbaines issues de l'étude prospective validée en Comité de Pilotage en juin 2015 et des éléments issus de l'étude urbaine de l'Atelier Choiseul réalisée par Le Foyer Rémois entre octobre 2015 et mars 2016. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur (sur le QPV, secteur Aviateurs) et hors QPV. La première mission sera la mise à jour du programme global et schéma de principe, la seconde mission, la déclinaison opérationnelle du projet en terme de formes urbaines, de transformations architecturales et types de travaux (réhabilitations / résidentialisations / constructions), étayée par un phasage et un bilan financier des différentes opérations et aménagements.

Étude de définition du projet, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Montant prévisionnel HT : 70 000 €
Calendrier : T4 2016 – 12 mois

Description : un plan guide a déjà été réalisé et ses orientations validées par Reims Métropole et la Ville de Reims. Cette étude de définition vise à assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des carnets ou programmes de lots sur la base des conclusions du Plan Guide Général, et pour l'élaboration des cahiers des charges des équipes de Maîtrise d'œuvre en précisant les contraintes de projets conjuguant espaces extérieurs et bâtis. Cette étude sera menée en articulation avec l'étude relative aux espaces publics menée par la collectivité.

Étude sur les espaces publics, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Ville de Reims
Assiette de subvention validée en CE : 60 000 € HT
Montant du marché : 114 000 € TTC
Calendrier : mai 2016 - 6 mois
Description : les objectifs de cette étude sont d'élaborer un plan d'organisation des espaces publics du secteur d'étude, en articulation avec le plan guide élaboré par Plurial Novilia en 2015 et validé par Reims Métropole et la Ville de Reims, ainsi que d'élaborer un plan masse détaillé sur les différents secteurs de projet (place des Argonautes, « tour de ville », etc.), puis de préconiser un emplacement pour le futur équipement public, et enfin de mettre en place une stratégie foncière sur le périmètre d'étude, adapté au projet urbain proposé.

Étude de structure des parkings place des Argonautes, quartier des Châtillons
Maître d'ouvrage : Plurial Novilia
Montant prévisionnel HT : 20 000 €
Calendrier : T4 2016 – 6 mois
Description : expertise de la structure des parkings de la tour des Argonautes situés sous dalle. Cette étude devra concourir à la définition du projet urbain en évaluant la faisabilité des différentes hypothèses d'orientations du programme.

Article 7 Articulation du NPRU avec la convention intercommunale définie par l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, notamment son article 8, et la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 obligent les EPCI compétents en matière d'habitat et couverts par un PLH, à s'approprier la réforme nationale de la demande de logement locatif social et à repenser ou élaborer une stratégie de peuplement à l'échelle intercommunale, visant la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires.

Afin de formuler sa stratégie de peuplement à l'échelle intercommunale et à celle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, Reims Métropole s'appuiera sur les orientations de sa Conférence intercommunale du logement, créée le 28 septembre 2015 et qui se réunira dans sa forme plénière à compter de fin 2016.

En corolaire à ces ateliers, la Ville de Reims s'est attaché les services d'un prestataire extérieur pour réaliser une mission d'études et d'assistance à maitrise d'ouvrage sur l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie de peuplement à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à l'échelle intercommunale pour une durée de 15 mois.

Cette étude/AMO, co-pilotée par Reims Métropole, est financée à 50% par l'ANRU dans le cadre de l'avenant de clôture de la convention de renouvellement urbain de Reims.

Le prestataire est missionné pour réaliser un diagnostic qualitatif et quantitatif et une analyse partagée du contexte local (en s'appuyant notamment sur le travail initié par les services de l'EPCI dans le cadre des entretiens et ateliers thématiques), puis pour proposer les orientations stratégiques de la politique d'agglomération en matière de peuplement, à l'échelle des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des 16 communes de l'agglomération.

Ainsi, Reims Métropole s'appuiera sur les orientations et dispositifs proposés par le prestataire dans le cadre de ses missions et sur le travail des ateliers thématiques préfigurant la CIL, afin d'élaborer le dispositif de pilotage et les documents de cadrage prévus par les lois ALUR et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine :

- La conférence intercommunale du logement (CIL), créée par délibération du Conseil communautaire du 28 septembre 2015 et visée par la loi ALUR, cette instance intercommunale se réunira en forme plénière à compter de fin 2016. Elle actera les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ; formulera des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes ; émettra un avis sur le projet PPGDLSID (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs) et ses évaluations, et enfin, elle conduira l'élaboration de la convention d'équilibre territorial.

Afin de la préfigurer, des ateliers ont été initiés par l'EPCI dès l'automne 2015 sur les thématiques suivantes : système National d'Enregistrement et dispositif de gestion partagée ; service d'information et d'accueil des demandeurs, orientations stratégiques et convention intercommunale de mixité sociale.

- la convention d'équilibre territorial, visée à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Ce document de cadrage de la politique intercommunale de l'habitat, annexée au contrat de ville 2015-2020, détaillera :
  - les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations ;
  - Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
  - Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Dans ce cadre, sera également proposée une stratégie de diversification de l'offre de logements, économiquement viable et génératrice de mixité sociale, dans les quartiers en rénovation urbaine (en lien avec les schémas directeurs) et hors sites sur l'ensemble du périmètre de l'agglomération. Cette stratégie sera définie conformément aux orientations du PLH 2012-2017, modifié après évaluation triennale pour la période 2015-2017 : il affiche des objectifs ambitieux pour le territoire en matière de logements tout en opérant un rééquilibrage entre la ville centre et les autres communes afin de mieux répartir l'offre de logements locatifs sociaux en fonction des besoins recensés, de la programmation des aides à la pierre, de la desserte en transports et des services à la population.

De plus, seront définis la stratégie et le dispositif de suivi du relogement des ménages résidant dans les logements voués à la démolition dans les secteurs d'intervention du NPRU. Sur ce point précis, la collectivité, les bailleurs et le prestataire s'appuieront notamment sur les conclusions de l'évaluation du dispositif de relogement du PRU 2004-2014, rendues par le cabinet CFGéo en 2013.

- le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) visé à l'article 97 de la loi ALUR du 24 mars 2014, est établi pour une durée de six ans. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Il sera arrêté par délibération de Reims Métropole, après avis des communes et du Préfet.

Parmi les éléments devant figurer dans le PPGDLSID, la définition des modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, de l'échelle et des indicateurs utilisés, sera un élément repris pour étayer la stratégie de diversification de l'offre nouvelle de logements, attendue par l'ANRU dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle convention de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie de l'Etat, a mis en place deux dispositifs d'animation dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions locatives de la loi ALUR : le club des acteurs de la réforme et le groupe d'EPCI volontaires. Reims Métropole, Reims habitat, Plurial Novilia, Le Foyer Rémois et Action Logement sont membres du Club depuis son lancement en juillet 2015. Cet atelier est un lieu d'échanges et de relais de la connaissance partagée entre les territoires, ainsi qu'un lieu de production visant à contribuer aux réflexions en cours sur les mesures de la loi ALUR et l'interaction avec le projet de loi Egalité – Citoyenneté.

Annexe 2: Extraits du règlement général de l'ANRU (RGA), validé par le Conseil d'administration de l'ANRU le 16 juillet 2015

TITRE I-4 - LES CRITÈRES DE RECEVABILITÉ DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN / La stratégie de relogement et d'attributions

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les bailleurs sociaux conventionnant avec l'ANRU doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, les services de l'État, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans la convention prévue à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014. Dans ce cadre, l'ANRU sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans cette convention, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, et aux modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en oeuvre ces objectifs. »

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :
- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par l'octroi d'une aide forfaitaire- cf Titre III point 8 de la présente charte - en contrepartie d'une minoration de loyer, définie selon la typologie du logement par ménage relogé).
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à la mixité sociale.

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :
- les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'ANRU (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la règlementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'ANRU ;
- le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

TITRE II - 2.1.3.2 - LA NATURE DES OPERATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS / La nature des opérations aidées / Les opérations d'ingénierie / L'accompagnement des ménages

L'octroi de financements par l'ANRU est conditionné par l'engagement des maîtres d'ouvrage à assurer aux ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération financée par l'ANRU des relogements de qualité prenant en compte [...] leurs besoins et leurs capacités financières selon les modalités définies dans la convention partenariale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour ces ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés. Deux conditions doivent être respectées :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ;
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des engagements relatifs au relogement des ménages avec minoration de loyer est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement conformément aux modalités définies dans la convention partenariale visée à l'article 8 de la loi du 21 février 2014. Ils doivent faire l'objet d'un suivi tout au long du projet.

Montant forfaitaire de l'aide :

L'indemnité pour minoration de loyer correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive :

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé selon la typologie du logement
T1/T2	1 500
T3/T4	4 000
T5 et +	5 000

Les modalités d'octroi de l'aide pour minoration de loyer sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

TITRE II-2.2.1 - LA NATURE DES OPERATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS / La nature des opérations aidées / Les opérations d'aménagement / La démolition de logements locatifs sociaux

Les subventions de l'Agence sont accordées pour la démolition de logements locatifs sociaux (LLS) appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM), des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte (SEM), ou à d'autres maîtres d'ouvrage propriétaires de logements locatifs notamment lorsque les loyers sont du même ordre de grandeur que ceux des logements locatifs sociaux conventionnés au titre des aides personnelles au logement.
Conformément à l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les projets de renouvellement urbain doivent garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés notamment dans les programmes locaux de l'habitat. À cet effet, la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolie peut être financée par l'Agence conformément à l'article 2.3.1 du présent titre.

Assiette de subvention :

L'assiette de subvention est constituée du déficit hors taxes du bilan de l'opération, qui intègre :

En dépenses :

- les coûts d'analyse du site, des études et des prestations nécessaires à l'opération à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre de l'article 2.1 du présent titre relatif aux opérations d'ingénierie ;
- les éventuels coûts d'acquisition des immeubles indispensables à l'opération validés par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence, y compris les frais notariés, et les éventuels frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'éviction des espaces de nature associative ou économique, dès lors que ces coûts ne relèvent pas de l'article 2.3.8 du présent titre relatif à l'immobilier économique. En cas de cession par un EPCI ou une commune signataire de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain au maître d'ouvrage de l'opération, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum celle de la première acquisition par la collectivité cédante ;
- une indemnité compensant la valeur nette comptable de l'immeuble objet de la démolition. Cette indemnité correspond au montant de la valeur nette comptable effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir, telle qu'attestée par le commissaire aux comptes. En cas d'achat de patrimoine ou de réhabilitation dans les cinq ans précédant le comité d'engagement actant le financement de l'opération, ou la date de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence, la valeur absolue prise en compte par l'Agence est au maximum la valeur nette comptable effective de l'immeuble au 31 décembre précédant la date du rachat du patrimoine ou de la réhabilitation de l'immeuble, diminué de l'amortissement qui aurait été effectué entre cette dernière date et le 31 décembre précédant la date de prise en compte du dossier d'intention de démolir ;
- une indemnité pour perte d'exploitation d'un montant forfaitaire correspondant à dix-huit mois de loyers mensuels moyens quittancés calculés sur les douze mois précédant le mois de la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID). Ce montant forfaitaire peut être porté dans les mêmes conditions jusqu'à vingt-quatre mois par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non examinées par le comité d'engagement de l'Agence, lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité du programme urbain réalisé suite aux démolitions, de qualité du relogement répondant aux objectifs définis à l'article 4 du titre I du présent règlement, et de qualité de la reconstitution de l'offre conformément aux attendus définis à l'article 3.3 du titre I du présent règlement. Un taux de vacance moyen structurel supérieur ou égal à 25% ne donne pas droit à la prise en compte de cette indemnité. Le taux de vacance moyen structurel retenu se calcule de la manière suivante : le nombre total de logement(s) ayant été vacant(s) pendant au moins trois mois au cours des douze mois précédant, soit le premier jour du mois de la publication au journal officiel de l'arrêté relatif au présent règlement, soit le premier jour du mois de la date de la PCDID, rapporté sur le nombre total de logements concernés par l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage concerné d'opter pour une des deux dates ci-dessus ;
- un forfait pour relogement d'un montant de 3 000 euros par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage (dont aménagement des logements servant au relogement), l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement. La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la PCDID, ou à la date du comité d'engagement - ou à celle de la signature de la convention pluriannuelle pour les opérations inscrites dans des projets non soumis à l'examen du comité d'engagement de l'Agence - si ces dernières sont postérieures à la date de la PCDID ;
- les coûts des travaux qui concourent directement à l'opération de démolition de logements locatifs sociaux : les coûts des travaux de démolition des logements et des locaux éventuels, les coûts de remise en état a minima des terrains libérés par la démolition (« recouturage » des réseaux existants, aménagement sommaire de type préverdissement), et les coûts préparatoires nécessaires à l'opération (tels que les actions de sécurisation passive) ;

- un forfait pour honoraires de maîtrise d'oeuvre liés aux travaux d'un montant de 10 % du coût des travaux ;
- les éventuelles autres dépenses validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

En recettes :

- la valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles est déterminée en fonction de la destination des biens prévue à l'issue de l'opération. Le montant minimum attendu de cette valorisation foncière est défini dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain conformément aux règles suivantes :
  - pour les terrains ou immeubles destinés à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés ;
  - pour les terrains destinés à la réalisation de voies publiques, ou d'espaces publics qui ne sont pas assimilables à la constitution de réserve foncière, la valeur forfaitaire au mètre carré de terrain est nulle ;
  - pour les terrains ou droits à construire destinés à Action Logement au titre des contreparties, la valeur forfaitaire de cession au mètre carré de terrain ou de surface de plancher est nulle, conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou pour la constitution de réserve foncière, la valeur retenue au solde de l'opération doit être référée a minima à la valeur estimée par France Domaines ;
  - pour les terrains ou immeubles destinés à un autre usage, la valeur retenue au stade de la contractualisation correspond à la valeur de marché estimée telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération. Au solde de l'opération, la valeur définitive retenue correspondra aux valeurs des cessions réelles. Cependant, la valeur retenue par l'Agence au solde de l'opération ne pourra être inférieure à 90 % de la valeur prévisionnelle globale retenue pour ces terrains et immeubles au stade de la contractualisation. Pour l'ensemble des terrains ou immeubles non cédés au solde de l'opération, la valeur retenue correspondra à la valeur estimée par France Domaines selon la destination prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.
- les éventuelles autres recettes validées par le comité d'engagement ou par le directeur général de l'Agence.

Taux de subvention :

Le taux maximum de subvention applicable à l'assiette de subvention est de 70%.Ce taux peut être porté à 80 % par le comité d'engagement de l'Agence, ou par le directeur général pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non examinées par le comité d'engagement de l'Agence, lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité du programme urbain réalisé suite aux démolitions, de qualité du relogement répondant aux objectifs définis à l'article 4 du titre I du présent règlement, et de qualité de la reconstitution de l'offre conformément aux attendus définis à l'article 3.3 du titre I du présent règlement.

À titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

TITRE II-2.3.3.2 LA NATURE DES OPERATIONS AIDÉES ET LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS / La nature des opérations aidées / Les programmes immobiliers / La requalification de logements locatifs sociaux / Les modalités de financement de la requalification de logements locatifs sociaux

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 1er août 2003, les subventions accordées par l'Agence pour financer la réhabilitation de logements locatifs sociaux ainsi que la réhabilitation de structures d'hébergement, d'établissements ou logements de transition, de logements foyers ou de résidences hôtelières à vocation sociale, sont assimilées aux aides de l'État prévues au livre III du code de la construction et de l'habitation pour l'octroi des prêts et pour l'application de l'article L. 351-2 du même code.

Conformément à la convention tripartite État-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU, l'Anru attribue des concours financiers pour la requalification de logements locatifs sociaux sous forme de :
- prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement ;
- subventions distribuées par l'Agence.

Ces concours financiers sont attribués selon les modalités suivantes :

Modalités de calcul du prêt bonifié :

Le volume de prêt bonifié représente 60 % du montant total d'investissement de l'opération concernée diminué du montant de la subvention attribuée par l'Agence.

Les conditions financières des prêts bonifiés finançant des opérations de requalification de logements locatifs sociaux sont déterminées de telle sorte que l'équivalent subvention ne peut être inférieur à 28%.

L'équivalent subvention de ces prêts est défini sur la base de la formule d'équivalent actuarielle inscrite en annexe 2 de la convention État-UESL Action Logement du 2 décembre 2014 et rappelée en annexe 2 du présent règlement.

Le taux minimum d'équivalent subvention défini ci-dessus est révisable selon les modalités prévues dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU et est valable pour la période couverte par la convention tripartite visée ci-dessus. En cas de modification de ces éléments dans la convention tripartite, cet article du présent règlement est modifié en conséquence.

Les caractéristiques financières des prêts bonifiés (durée, taux nominaux annuels et taux planchers, différé éventuel d'amortissement) sont fixées par directive de l'UESL-Action Logement.

Modalités de calcul de la subvention :

Assiette de subvention:

L'assiette de subvention intègre l'ensemble des coûts hors taxes relatifs à l'opération : les travaux de requalification, y compris les travaux de désamiantage, les éventuels coûts d'adaptation et de connexion de l'immeuble aux réseaux, les honoraires de maîtrise d'oeuvre, la certification et la labellisation pour performance énergétique et environnementale, le relogement dans le cas de restructuration lourde de logement sur la base d'un forfait global de 3000 euros par ménage relogé pris en compte en référence à l'enquête sociale menée en amont, l'accompagnement des ménages aux nouveaux usages dans les logements énergétiquement performants dès lors que cet accompagnement n'est pas subventionné dans le cadre de l'article 2.1.3.1 du présent titre, hors frais financiers.

Taux de subvention :
Le taux de subvention est modulé par tranches de coûts hors taxes de l'opération par logement au regard du programme de requalification approuvé par l'Agence.

Le taux de subvention marginal par tranche est de :
- 0 % pour la tranche de coûts inférieure à 10 000 euros par logement ;
- 10 % pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

À titre exceptionnel, ce taux peut être modulé à la hausse pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la CGLLS conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence définis à l'article 3.1.2 du présent titre.

Les opérations obtenant le label « BBC rénovation 2009 » donnent lieu à une majoration du taux de financement marginal de 10 points pour la tranche de coûts supérieure à 10 000 euros par logement.

Annexe 3: Charte individuelle de relogement

La charte individuelle de relogement s'inscrit dans le respect de la charte de relogement inter-bailleurs signée entre l'Etat, le Conseil Départemental, Reims Métropole, la Ville de Reims, Action Logement et les bailleurs sociaux que sont Plurial Novilia, le Foyer Rémois et Reims habitat.

La présente charte individuelle s'adresse aux locataires concernés par un plan de relogement lié aux interventions sur les logements (démolition, requalification, changement d'usage...) pouvant induire des relogements temporaires ou définitifs.

Cette charte précise les engagements respectifs du bailleur et du locataire ainsi que les conditions du plan de relogement, et suppose de part et d'autre une collaboration concernant le relogement.

Actions	Engagement du bailleur	Engagement du locataire
Constitution du dossier de relogement	▪Trouver un logement à l'ensemble des locataires titulaires d'un contrat de location concernés par une opération de renouvellement urbain. ▪Réaliser un entretien social avec chaque ménage afin de recueillir ses souhaits, besoins et possibilités (relations familiales, localisation, ressources…). Cet entretien sera réalisé par une personne respectueuse de la confidentialité des informations communiquées.	▪Fournir les documents administratifs demandés et effectuer toutes les démarches nécessaires au bon déroulement du déménagement. ▪Signaler toutes difficultés, évolutions, changements familiaux aux équipes de relogement. ▪ Prendre connaissance de la charte individuelle de relogement et la signer.
Proposition de logement	▪Proposer un logement qui soit adapté aux capacités financières et à la taille de la famille en satisfaisant dans la mesure du possible aux souhaits géographiques. ▪Chaque proposition de logement doit parvenir sous forme écrite au locataire. ▪Suite à la 3ème proposition, le bailleur se réserve le droit d'appliquer les dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Art L61) (loi Molle). ▪Les logements proposés répondront aux besoins des locataires, à leurs possibilités financières (notion du reste à vivre) aux normes techniques d'accessibilité, voire feront l'objet d'aménagements spécifiques en fonction des personnes à reloger. Ils seront (en fonction de la demande exprimée par les locataires) situés en bas étages pour les ménages dont la situation le nécessite (ex. : personnes âgées, handicapées et/ou à mobilité réduite, enfants en bas âges, ...).	▪En cas d'accord signer l'accord individuel de relogement. ▪Visiter systématiquement les logements proposés en présence d'un représentant de l'équipe relogement et du bailleur. ▪Donner sa décision dans un délai de 10 jours (retour du bon de visite, du coupon réponse…). ▪Motiver et préciser par écrit les raisons de la non-acceptation du logement sur la fiche de visite prévue à cet effet.

Actions	Engagement du bailleur	Engagement du locataire
Dépôt de garantie Signature de bail	▪Etablir un nouveau bail pour le logement attribué, avec résiliation du contrat antérieur. ▪Les bailleurs signataires de la Charte de relogement inter-bailleurs, proposeront le transfert du dépôt de garantie initial sans revalorisation, quel que soit le bailleur qui réalisera le relogement. ▪Les bailleurs s'engagent à ne pas percevoir un double loyer. ▪Orienter si besoin (aide financière, accompagnement lié au logement ...) vers le montage d'un dossier auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) et autres dispositifs.	▪Signer le nouveau bail du logement accepté ▪En cas de nécessité, la mise en œuvre des dispositifs d'aides avec les accompagnateurs sociaux se fera en étroite relation avec le locataire.
Etat des lieux de sortie	▪Un EDL de sortie sera établi en présence du locataire pour la clôture des comptes de charges locatives. ▪Aucune réparation ni aucune indemnité de remise en état des lieux ne seront exigées, sauf en cas de dégradation manifeste et volontaire.	▪Etre présent ou représenté à l'état des lieux de sortie. ▪Libérer entièrement le logement et ses dépendances dans un état correct de propreté. ▪Régler les sommes restant dues lors de la mutation au titre du logement quitté.
Etat des lieux d'entrée	▪Etablir un EDL d'entrée dans le nouveau logement. ▪Le ménage n'aura pas de travaux à réaliser avant son installation, sauf cas particuliers avec l'accord ou à la demande du locataire (ex : bon papier peint, peinture...). ▪Réaliser les travaux d'adaptation spécifiques au handicap ou à la mobilité réduite	▪Etre présent ou représenté à l'état des lieux d'entrée.
Déménagement et frais d'installation	▪Le bailleur assure les frais de déménagement par l'intermédiaire d'une société mandatée aux conditions suivantes : - Fourniture des cartons et emballage, - Démontage/remontage à la condition unique de difficultés particulières (grande vétusté du mobilier, handicap, grand âge, personne seule ...), - Prise en charge d'un déménagement par ménage (transport + frais afférents*).	▪Assurer l'emballage de ses effets personnels dans les cartons fournis. ▪Démonter, sauf conditions particulières, les meubles et équipements.

Actions	Engagement du bailleur	Engagement du locataire
Déménagement et frais d'installation	▪Aucune avance de frais de déménagement ne sera demandée aux locataires. ▪Si le déménagement ne peut être réalisé, du fait du bailleur, sur une seule journée, les frais liés à l'hébergement du foyer seront pris en charge par le bailleur qui assume financièrement le déménagement. ▪Le locataire ou son représentant devra être présent au moment du déménagement ainsi qu'à la livraison. ▪Si le locataire souhaite déménager par lui-même, il peut louer un véhicule ou recourir à une société de déménagement de son choix, sur présentation d'un devis accepté par le bailleur. ▪Le bailleur rembourse dès présentation des justificatifs, les frais d'installation*. ▪Possibilité de prise en charge de travaux exceptionnels relatifs aux équipements installés par le locataire (ex : démontage/remontage d'une cuisine intégrée). ▪Lorsqu'un relogement temporaire est envisagé et nécessaire, le bailleur s'engage à prendre en charge, dans les mêmes conditions, les frais liés au double déménagement. *Compteurs d'eau, fournisseurs électricité et gaz, frais de transfert téléphonique et adresse postale.	▪Effectuer toutes les démarches en vue de transférer ou résilier ses abonnements (eau, gaz, électricité, téléphone, connexion internet...) auprès des concessionnaires et assurer l'avance des frais de transfert. ▪Présenter les factures en cas de déménagement effectué par lui-même. ▪Fournir les factures liées aux frais d'installation* pour remboursement. *Compteurs d'eau, fournisseurs électricité et gaz, frais de transfert téléphonique et adresse postale.
Situations contentieuses	▪La dette locative d'un locataire ne peut bloquer le projet de relogement. Toutefois, l'opération de relogement ne donnera pas lieu à un effacement des dettes de loyer ou de charges du locataire qui devra s'en acquitter dans les conditions fixées conjointement avec le bailleur. Dans ce cadre, il sera proposé un logement dont le loyer et les charges seraient équivalents au logement que le locataire quitte, voire proposer un loyer plus bas.	▪Les procédures d'expulsion engagées suivront leur cours. ▪S'engage le cas échéant à établir et respecter un plan d'apurement en collaboration avec le bailleur.

Actions	Engagement du bailleur	Engagement du locataire
Situations contentieuses	▪L'adoption d'un dispositif de règlement des situations pré-contentieuses et contentieuses constitue un préalable au relogement. ▪Les procédures d'expulsion engagées avant le lancement du plan du relogement, suivront leur cours.	
Gestion des bâtiments voués à démolition	▪Lors de la phase précédant la démolition, les bailleurs s'engagent à maintenir une gestion du bâtiment dans des conditions de sécurité et d'entretien préexistantes. ▪Ils procèderont à la sécurisation des parties communes et des logements au fur et à mesure des départs. ▪Les locataires en place ne subiront pas d'augmentation de charges consécutives à la libération des logements.	▪Préserver l'entretien locatif de son logement et des parties communes jusqu'au départ, si ces dernières étaient entretenues à l'origine par le locataire. ▪Ne pas laisser d'encombrants ni dans les parties communes, ni à l'extérieur de l'immeuble ▪Prévenir, dans la mesure du possible, de toutes atteintes aux biens et aux personnes.

Annexe 4: Accord individuel de relogement

Entre les soussignés :

«BAILLEUR », dont le Siège Social est situé à REIMS « ADRESSE » – représenté par son « » dûment habilité par délibération du « » ,

Ci-après dénommé le «BAILLEUR »,

Et

Monsieur .....locataire
Madame .....locataire
Demeurant et domiciliés actuellement à .....
Agissant, solidairement et indivisément, à l'effet des présentes,
Désignés ci-dessous comme le « locataire »

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

«BAILLEUR » est propriétaire d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain programmé à échéance « »

A ce titre, il va procéder à la démolition de logements situé à.....

Le projet de démolition ci-dessus oblige la société à procéder au relogement des occupants des immeubles concernés, dans les conditions de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

«BAILLEUR » s'est employé à rechercher avec le locataire une solution de relogement correspondant à ses besoins personnels et familiaux et satisfaisant aux exigences légales et règlementaires. Une solution a été trouvée pour assurer son relogement définitif.

C'est ainsi que «BAILLEUR » dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 1948 modifiée, procède à la notification du présent projet de convention de relogement.

Après expiration du délai de réflexion de dix jours ouvert au bénéfice du locataire, il sera possible de procéder entre les parties à la signature de la convention définitive de relogement dans les termes fixés aux présentes.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

«BAILLEUR » s'engage à mettre à la disposition du locataire, à titre de relogement définitif, au sens de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 1948, le logement répondant aux caractéristiques énoncées ci-dessous.
En contrepartie, le locataire s'engage à libérer le logement loué, au plus tard à la date d'effet du contrat de bail joint à la présente.

Logement nouveau :
- Adresse :
- Typologie :
- Superficie habitable :
- Montant du loyer mensuel à la date du :
- Montant des charges prévisionnelles.

Article 2 :

Afin de permettre au locataire de se reloger dans le logement visé à l'article 1er, ci-dessus, «BAILLEUR » prendra à sa charge le paiement des frais suivants afférents à :
- Déménagement,
- Ouverture de compteur (électricité, gaz, ligne téléphonique, adresse postale...),

Article 3 :

«BAILLEUR » , propose, au locataire, un contrat de bail relatif au nouveau logement, (un exemplaire du contrat de bail est joint en annexe). Ce contrat prendra effet au plus tard à la date du : ...

A cette date, le locataire ainsi que toute personne occupant le logement aura libéré les lieux qu'il occupe actuellement et l'aura vidé de tout mobilier et objet quelconque.

A cette date le locataire s'engage expressément à restituer toutes les clés du logement et des locaux loués accessoirement à un représentant du bailleur.

Article 4 :

Le locataire reconnait que le logement offert à titre de relogement définitif répond aux conditions posées par l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, et notamment qu'il est en bon état d'habitation, qu'il remplit les conditions d'hygiène normales et qu'il correspond à ses besoins personnels ou familiaux et à ses possibilités financières. Ainsi, le locataire se reconnait valablement rempli de ses droits par le relogement qui lui est assuré par le bailleur.

«BAILLEUR » précise que le présent document constitue le projet de convention de relogement visé par l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 1948.

Le caractère définitif de cet accord entre les parties sera concrétisé par la signature de chacune d'entre elles de la convention de relogement.

Convention établie en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, faite à ..... le .....

P.J : un contrat de location

Annexe 5: Schéma de gouvernance du Contrat de Ville et du NPRU
Extraits du Protocole de préfiguration NPRU de Reims *(dans sa version du 05/12/2016)*

