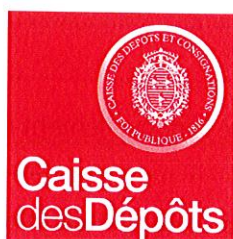


**PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PORTES DE FRANCE – THIONVILLE
CO-FINANCES PAR L'ANRU**



PdR

PL 2
K 5

1

un

SOMMAIRE

Article 1. Quartiers d'intervention	8
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration.....	11
2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville.....	11
2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain.....	13
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	18
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	18
Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	27
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain.....	28
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	30
Article 8. Gouvernance et conduite de projet.....	30
8.1. Gouvernance	30
8.2. Conduite de projet.....	32
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés.....	34
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail	34
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	34
9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail.....	36
9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail	37
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	37
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	38
Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....	38
Article 11. Durée du protocole de préfiguration.....	38
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU	39
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration ..	39
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....	39
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....	39
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole.....	39
13.4. Contrôle et audits	40
13.5. Conséquences du non-respect des engagements.....	40

13.6. Clause de renégociation du protocole.....	41
13.7. Traitement des litiges	41
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....	41
Annexes	43

PdR M 3
 ps we on h

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 la délibération du Conseil Communautaire

Vu la délibération du Conseil Municipal de Thionville

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

SIGNATAIRES

- Etat
- ANRU
- Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville
- Ville de Thionville
- MOSELIS
- OPH Thionville
- BATIGERE SAREL
- Caisse des Dépôts

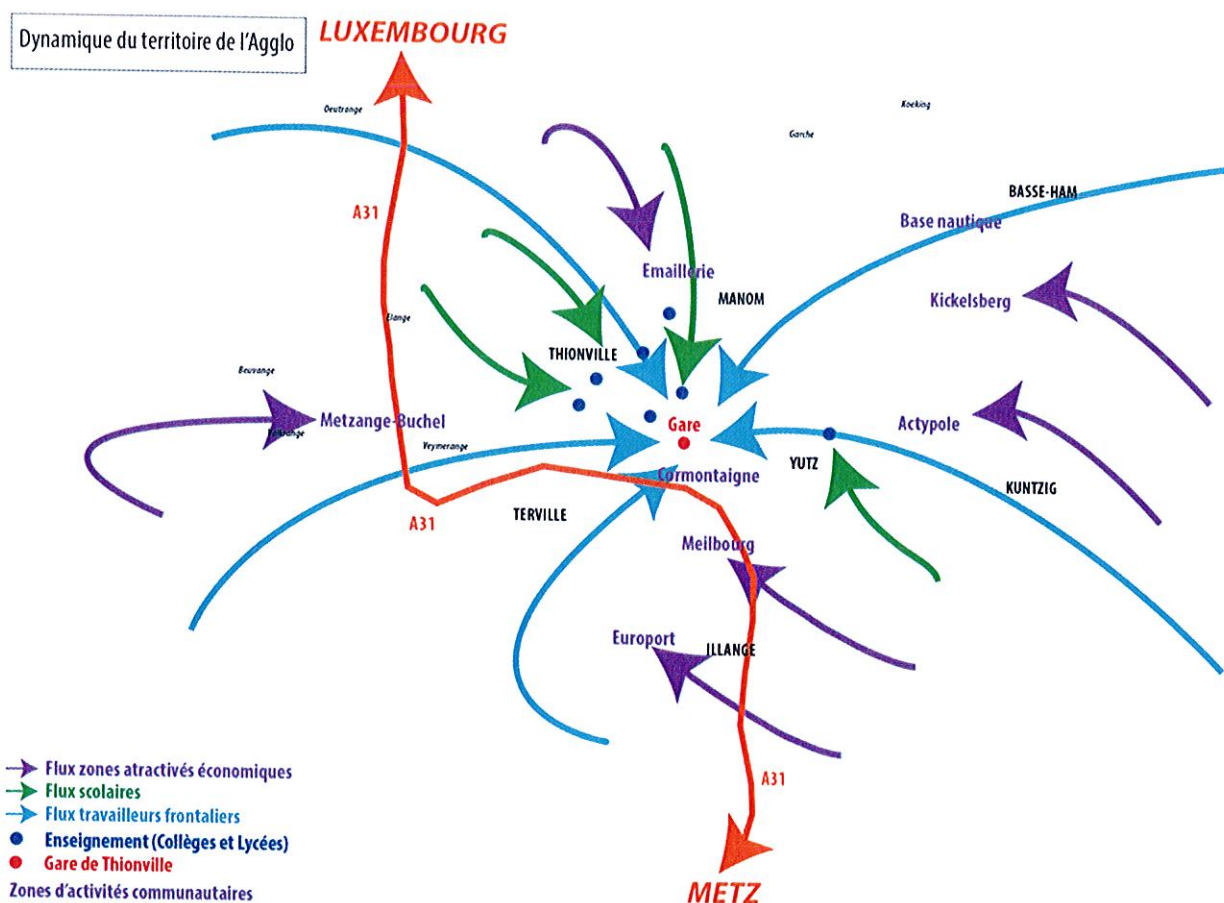
PdR

pc 7/8 4 L
h 5 ue en

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville (CAPFT), créée en 2003, regroupe 13 communes dont de la Ville centre est Thionville, composée de 42 000 habitants.

Les dynamiques du territoire sont nombreuses, notamment du fait de sa localisation géographique privilégiée dans le Sillon Lorrain.



Dans l'accompagnement de ces dynamiques, la CAPFT et la Ville de Thionville sont attentives au devenir des différents territoires, en particulier au niveau des quartiers reconnus plus fragiles.

Le décret n° 201-1750 du 30 décembre 2014 reconnaît sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville, trois quartiers prioritaires (cf. annexe 1):

- Côte des Roses à Thionville
- Saint-Pierre – La Milliaire à Thionville
- Terrasses des Provinces à Yutz

Le Contrat de Ville, signé le 12 octobre 2015, traite ces territoires ainsi que deux quartiers placés en veille active (Yutz Cité à Yutz et Acacias – Val de Terville à Terville). Il identifie également trois secteurs fragilisés à Thionville (les Basses-Terres, le Centre-Ville Gare et la Cour de Rome).

Le diagnostic de territoire réalisé en amont du processus d'élaboration du Contrat de Ville a permis de définir plusieurs priorités, s'inscrivant au sein des trois piliers et des axes transversaux de la politique de la ville.

→ Cohésion Sociale

Tout d'abord, une dualité sociale a été constatée sur le territoire communautaire, à travers la cohabitation de populations aux revenus élevés, en lien avec le travail frontalier, et de ménages en situation de précarité. Ce phénomène renvoie à la problématique d'accès au logement.

En outre, le diagnostic a permis d'identifier dans les quartiers relevant de la politique de la ville, une population jeune, proportionnellement plus de familles nombreuses et de familles monoparentales et des problèmes de délinquance accentués. Plusieurs problématiques ont été soulevées : des situations de précarité, des décrochages et des échecs scolaires, des phénomènes de radicalisation, des tendances à l'isolement, un sentiment d'insécurité, de fortes dépendances aux prestations sociales, un manque d'accès à la santé et aux loisirs.

Neuf orientations stratégiques ont donc été définies en matière de cohésion sociale :

- Favoriser la réussite éducative
- Soutenir la parentalité
- Améliorer le recours aux soins primaires, à la prévention et à la promotion de la santé
- Traiter la question du mieux-être et améliorer la qualité de vie des habitants dans les aspects sanitaires
- Prévenir les conduites déviantes et promouvoir les valeurs citoyennes communes
- Lutter contre l'isolement et la radicalisation
- Développer et soutenir la prévention, dont celle de la délinquance, et la sécurité
- Favoriser l'accès aux droits, à l'information et aux services publics
- Favoriser l'insertion sociale et l'accès aux loisirs, au sport et à la culture

→ Développement Economique et Emploi

En matière de développement économique et d'emploi, on note l'économie diversifiée développée sur le territoire communautaire et l'importance du travail frontalier dans le Nord Mosellan, qui fait de l'apprentissage des langues un enjeu important.

Au sein des quartiers prioritaires, sont pointés un taux de chômage élevé, une précarité dans l'emploi, un niveau de formation faible et des phénomènes de discrimination à l'embauche. Ont également été observées des difficultés de mobilité chez les demandeurs d'emploi, très peu d'autonomie dans la recherche d'emploi et des problèmes de maîtrise de la langue et de garde d'enfants, en lien avec l'accès à l'emploi. En découlent des besoins d'accompagnement de la population, le retour à l'emploi étant un axe fort du Contrat de Ville.

Le pilier relatif au développement économique et à l'emploi regroupe ainsi six objectifs stratégiques :

- Mettre en place les outils nécessaires à une analyse fine et de qualité de la situation de l'emploi dans les quartiers
- Accompagner les populations
- Agir en faveur du développement économique
- Favoriser l'accès au numérique
- Former et professionnaliser les acteurs des quartiers sur la question de l'emploi, de la formation et du développement économique
- Favoriser l'apprentissage des langues

→ Cadre de Vie et Renouvellement Urbain

La Communauté d'Agglomération se caractérise par des logements de grande taille, en majorité collectifs, et par une pression résidentielle forte, liée au caractère frontalier du territoire.

Au niveau des quartiers prioritaires, on note l'importance de l'habitat social (habitat social quasi exclusif), ainsi que des problèmes d'enclavement.

Le Contrat de Ville reconnaît cinq orientations stratégiques en matière de cadre de vie et de renouvellement urbain :

- Favoriser le renouvellement du cadre de vie des quartiers et la diversification de l'habitat
- Accompagner l'accès et la réhabilitation des logements
- Désenclaver et dynamiser les quartiers
- Améliorer les équipements et les services dans les quartiers
- Valoriser la mobilisation, la parole des habitants et le travail de mémoire

Par ailleurs, la Côte des Roses a fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine, à travers une convention signée avec l'ANRU en 2010. La Ville de Thionville a lancé un plan directeur sur l'ensemble de la Zone Urbaine Sensible. Sa mise en œuvre a été phasée en une intervention retenue par l'ANRU, notamment centrée sur le secteur Sud et Centre (cf. annexe 6 : schéma de l'ensemble des interventions du PNRU) et engageant les premières opérations du secteur Nord. L'enjeu futur est sa mise en œuvre sur le secteur Nord.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la CAPFT mène concomitamment différents travaux (cf. schéma annexe 8). Outre le projet de rénovation urbaine de la Côte des Roses dans le cadre du NPNRU, l'EPCI a entrepris la révision de son PLH, la création de la Conférence Intercommunale du Logement et la mise en œuvre des travaux incombant à cette instance, la rédaction de la convention d'équilibre territorial, l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID), la mise à jour de son observatoire de l'habitat, une participation au Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC Moselle Copropriétés), etc.

Cette concordance des calendriers présente l'avantage de créer des liens étroits entre ces différents dispositifs, pour développer une politique communautaire de l'habitat cohérente, réfléchie et ambitieuse. Ces différentes démarches, conduites ensemble, pourront ainsi s'alimenter l'une de l'autre.

Le diagnostic territorial réalisé dans le cadre du PLH ou du renouvellement urbain de la Côte des Roses, permettra ainsi d'alimenter les travaux de la CIL, notamment dans sa définition des orientations en matière d'attribution de logements.

La convention d'équilibre territorial devra en outre, inclure la politique de relogement, en lien avec le projet de rénovation urbaine de la Côte des Roses. Elle fera ainsi apparaître une stratégie de relogement ambitieuse, mais réaliste, et en définira les modalités.

Par ailleurs, l'actualisation des indicateurs de l'Observatoire de l'Habitat permettra un approfondissement des analyses diagnostiques réalisées dans le cadre des différents travaux engagés.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 29 juin 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'Anru.

PdR

16 705 7
h 7
ve on h

Article 1. Quartiers d'intervention

Parmi les trois quartiers prioritaires présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville, aucun n'a été reconnu d'intérêt national par l'ANRU.

Le quartier de la Côte des Roses a été retenu quartier d'intérêt régional et bénéficiera du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024, à ce titre, doit faire l'objet d'une convention ANRU. Conformément au courrier en date du 21 septembre 2015, adressé par le Secrétaire Général, Sous-Préfet de Metz, Délégué Territorial de l'ANRU, à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville, ce territoire entre dans le programme d'intervention régional de l'ANRU. A ce titre, seul le quartier de la Côte des Roses fait l'objet du présent protocole de préfiguration (cf. annexe 2), en tant que quartier d'intérêt régional.

Par ailleurs, bien que les quartiers Saint-Pierre La Milliaire à Thionville et Terrasses des provinces à Yutz, ne fassent pas l'objet d'un soutien dans le cadre du NPNRU, des interventions de renouvellement urbain y sont portées.

Bilan des interventions du premier programme de rénovation urbaine :

La genèse du projet

Le quartier de la Côte des Roses identifié en ZUS a fait l'objet en 2004 d'un schéma directeur d'aménagement permettant d'identifier les enjeux du quartier et d'aboutir à la définition des multiples opérations intégrées en partie au sein d'une convention ANRU 2007-2012. Un diagnostic précis a permis l'identification des dysfonctionnements majeurs :

- La coupure géographique du quartier avec le centre-ville par la Chaussée d'Océanie (phénomène d'enclavement)
- La vétusté de l'habitat et l'inadaptation des logements (de trop grande taille),
- Le Square Fénélon, espace « vide » et sans vocation précise,
- Le Centre commercial Saint-Hubert, au bâti dégradé avec des passages insécurisants et aux arrières délaissés, malgré son rôle stratégique de par son positionnement géographique au centre du quartier,
- La mauvaise liaison urbaine et scolaire entre la côte du Haut et la côte du Bas impliquant une restructuration de l'îlot des écoles.
- La présence de 3 tours MOSELIS dont leur démolition est recommandée par la DDT, pour des raisons de sécurité.
- Le centre commercial Sainte-Anne et le manque de fonctionnalité de la place Bel-Air : manque de synergie avec le CHR et problème de stationnements notamment aux abords des commerces, vétusté du bâti commercial et des logements,
- Les copropriétés des immeubles OPH à la côte du Haut, frein à l'entretien du bâti,
- L'enclavement viaire de par les nombreuses impasses sur l'ensemble du quartier et le manque de liaison à l'intérieur même du quartier,
- Le manque de lisibilité entre l'espace public et privé,
- Le manque de diversité sociale et urbaine de par l'omniprésence d'un habitat social.

La mobilisation des différents acteurs et partenaires a conduit à la définition des 3 volets d'intervention suivants :

- Le désenclavement du quartier, extérieur et intérieur, physique et visuel (y compris sur le plan des usages sociaux : mixité)
- La diversité sociale et urbaine, et l'adaptabilité de l'offre en logements (mixité) et l'amélioration de l'habitat existant
- L'optimisation du service public et de l'offre commerciale (et associative : garantie de la cohésion sociale)

Les principales interventions du PNRU

Les interventions retenues pour répondre aux trois volets précédemment cités, ont été urbanistiques et sociales. Les réalisations débutées ont été les suivantes :

- En termes de logements :
 - o 202 logements démolis et 40 logements restent à démolir,
 - o 139 familles relogées avant le 01/01/2012,
 - o 303 logements réhabilités et résidentialisés,
 - o 245 logements à reconstituer, dont 75 % hors site (dont 58 % sur Thionville), 58 logements restent à reconstituer.

Suite à ces diverses interventions du PNRU, le nombre de logements sur le quartier de la Côte des Roses devrait être quasi-stable.

Par ailleurs la mixité de l'habitat a été entamée puisque le quartier compte 150 logements sociaux en moins et 40 logements sociaux sont également programmés pour être démolis en 2018. Le projet inclut la création d'un nombre similaire de logements en diversification (en cours d'étude). Il s'agit des sites Saint-Hubert, Chaussée d'Océanie et Agriculture, Sainte-Anne et secteur Coteau.

- En termes d'équipements et espaces publics :
 - o Aménagement et création des espaces publics : cheminement piétonnier, suppression des impasses, squares (dont square Fénelon)...
 - o Reconfiguration des équipements publics : écoles, centre de loisirs, gymnases...
- En termes d'actions sociales (chartes signées en juin 2010) :
 - o Insertion par l'économie
 - o Animations culturelles et urbaines (dont GUP)
 - o Relogement

L'état d'avancement du PNRU

Le PNRU a permis une modification importante du quartier de la Côte des Roses tant sur la rénovation de l'habitat que sur l'aménagement des espaces publics et la réhabilitation et la restructuration des équipements publics. L'avenant de sortie de convention fixe celles qui devront être menées avant la fin 2018 ou fin 2019 pour le site Saint-Hubert. Les dernières interventions contribueront également à engager le PNRU et ce en particulier par la démolition de la barre de la Bécasse et la mutation de l'îlot Sainte Anne, projets situés sur la Côte du Haut.

Les interventions suivantes sont à poursuivre :

- Constructions Côte du Bas

Le foncier libéré le long de la Chaussée d'Océanie suite aux démolitions successives est divisé en deux lots. Ces deux lots dont le programme de construction est en cours d'approfondissement, pourraient accueillir une soixantaine de logements. Un lot est attribué à Cilgère pour la réalisation de 18 logements.

- Mutation îlot Saint-Hubert

Il s'agit de la mise en œuvre du PNRU la plus complexe. Une expertise commerciale, réalisée par Objectif Ville, a abouti à un projet commercial sur St-Hubert de 1390 m², incluant les commerces et activités libérales actuels et de nouvelles enseignes. Ce projet a été réétudié à la suite d'un départ volontaire de la pharmacie (identifiée comme la locomotive du centre commercial St-Hubert) sur un autre site dans la ZUS – Chaussée d'Océanie. L'expertise commerciale a conclu à la consolidation de deux sites commerciaux sur la ZUS, chaussée d'Océanie et place Sainte-Anne.

Dès lors, une évolution du site St Hubert en deux îlots constructibles d'environ 70 logements et 360 m² d'activités libérales, a été mise en œuvre (Permis de construire délivré et purgé de tout recours) et demeure en attente face aux difficultés rencontrées.

Le projet comprend la création de 43 logements locatifs sociaux en PLS, des locaux d'activité en rez-de-chaussée et 24 logements en accession sociale, validé en revue de projet en janvier 2015. Celui-ci a été remis en cause par l'ANRU en juin 2015, du fait de sa composition en logements PLS. Le projet a fait l'objet d'une étude pour engager un programme de substitution au second semestre 2015 impliquant alors un décalage calendaire de l'opération. Cependant, force est de constater que le programme de résidence services n'est pas financièrement viable. C'est pourquoi, l'ensemble des partenaires a sollicité l'ANRU et obtenu l'accord du Directeur Général de l'ANRU de revenir au projet initial de logements PLS (Courrier du 12/10/2016).

- Construction Rue de la Perdrix

Un permis de construire a été délivré au premier semestre 2016 pour la construction de 9 logements intermédiaires en accession sociale suite à la démolition de l'ancien presbytère.

- Démolition de la barre de la Bécasse

Afin de permettre le désenclavement de la Côte du Haut, la barre de la Bécasse, composée de 40 logements et propriété de l'OPH, sera démolie en 2018. Cette intervention permettra d'ouvrir le secteur Sainte-Anne et accompagnera l'opération de restructuration de l'espace commercial, menée en lien étroit avec le CHR et la démolition souhaitée de la tour de la Bécasse, propriété de Moselis. L'office a débuté les relogements de la barre de la Bécasse et engagé la reconstitution de l'offre.

- Mutation de l'îlot Sainte-Anne

Le centre commercial Sainte-Anne, identifié par Objectif Ville comme un pôle de la ZUS à consolider, fait l'objet d'interventions. Des acquisitions ont été menées. Les transferts, démolitions et reconstructions sont à engager. La ville est déjà propriétaire des murs de la boulangerie et de l'ancien local de coiffure. L'arrêté de DUP est effectif depuis janvier 2015.

L'intervention du NPNRU doit permettre d'approfondir et de faire correspondre les résultats des études antérieures et les études de composition urbaine, économique et sociale qui seront menées lors du protocole de préfiguration. L'objectif est d'étudier un projet mixte commerces, services et logements, en lien avec les activités de l'hôpital et conforme au résultat de l'étude de potentialité économique.

Les transferts des commerçants sont programmés à la livraison du premier bâtiment, estimée au 2^{ème} semestre 2019. Un enchaînement efficace des opérations sera mené pour engager à la suite, la démolition des commerces existants et l'aménagement des espaces publics nécessaires au bon fonctionnement du centre commercial (parkings, mail piétonnier, accès). Le second bâtiment serait construit après démolition de l'existant, soit à partir de 2020, engageant une livraison probable pour mi-2022. L'ensemble de ce projet sera étudié à l'échelle de la place Sainte-Anne dans sa globalité. De ce fait, un diagnostic réseau est engagé en amont de l'étude urbaine.

Les principaux enjeux dont la conduite sera à poursuivre dans le NPNRU

- La diversification de l'offre

De nombreuses réhabilitations et résidentialisations ont été menées dans le PNRU. Elles ont permis d'améliorer les conditions de vie des habitants et de contribuer au changement d'image du quartier. Toutefois, des difficultés pour la recherche de nouveaux investisseurs sur le quartier se sont présentées. En effet, alors que le projet de NPNRU débute, des opérations sont immobilisées sur le PNRU faute d'investisseurs privés et de montages économiques pérennes. Ce point est pourtant

crucial pour l'attractivité du quartier et la venue de nouveaux habitants. L'intervention sur la Côte du Haut présente un enjeu fort en ce sens et devra être en mesure d'anticiper ces difficultés.

Le schéma directeur d'aménagement qui sera élaboré contribuera à la diversification de l'offre, en proposant de nouvelles typologies de logements mais également par le changement d'image du quartier. C'est pourquoi les collectivités souhaitent conforter le schéma esquissé qui prévoit la démolition des tours du Chevreuil et de la Bécasse.

- L'offre commerciale, de services et médicale

Le projet esquissé sur le centre Sainte-Anne prévoit la réalisation d'un centre commercial, de locaux d'activités et de logements. L'équilibre de cette opération d'ensemble devra être conforté avec les projets connexes. La proximité immédiate du CHR doit permettre d'élaborer un programme opérationnel efficient et moteur pour le quartier et les multiples usagers.

Par ailleurs, le site Saint-Hubert est ciblé pour l'accueil d'une maison médicale en rez-de-chaussée.

- Le désenclavement du quartier

Le premier schéma directeur réalisé permet une organisation cohérente entre la Côte du Haut et la Côte du Bas et notamment en termes de mobilités. Le cheminement piéton et la création de nouveaux axes viaires permettent de répondre au désenclavement du quartier. Un nombre important d'opérations est à prévoir (impasse de la Bécasse, rue de la Caille, du Chevreuil...). La redistribution du foncier notamment via la démolition de bâtiments dont la barre de la Bécasse et les tours de la Bécasse et du Chevreuil est primordiale pour conforter le désenclavement et conduire le projet tel que défini actuellement.

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

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

Au titre de son volet urbain, les orientations stratégiques du Contrat de Ville tournent autour de cinq axes :

- Favoriser le renouvellement du cadre de vie des quartiers et la diversification de l'habitat : par un apport de mixité sociale par le logement, la démolition de certains patrimoines présentant des difficultés urbaines, sociales, sécuritaires ou autres, l'apport d'une diversité urbaine d'habitat (destinée à accroître l'attractivité du territoire), l'amélioration de la gestion quotidienne des quartiers avec une appropriation des nouveaux aménagements par les habitants, le développement d'espaces de vie favorisant le lien social, une gestion réfléchie du stationnement et un partenariat entre les principaux acteurs, en faveur d'une réflexion globale de renouvellement et de dynamisation des quartiers.

- Accompagner l'accès et la réhabilitation des logements : en soutenant et en accompagnant les projets de rénovation de logement et un programme de résidentialisation, en luttant contre la précarité énergétique, en favorisant l'accès et le maintien dans le logement ainsi que la venue de nouveaux habitants, en proposant une architecture attractive des bâtiments publics et privés, en favorisant une bonne articulation des interventions entre espaces privé et public, en encourageant la mise en œuvre de clauses obligatoires par les bailleurs sociaux dans le cadre de la rénovation urbaine.

- Désenclaver et dynamiser les quartiers : par une amélioration de l'accès au quartier, un traitement de la délinquance, une réappropriation des espaces publics, un accès aux transports en commun facilité.

- Améliorer les équipements et les services dans les quartiers : en confortant l'offre de commerces, en créant des services adaptés à la situation de la population, en améliorant l'offre socio-éducative, en permettant l'ouverture des habitants aux pratiques culturelles et sportives.

- Valoriser la mobilisation, la parole des habitants et le travail de mémoire : par un accompagnement des Conseils Citoyens, d'une Maison du Projet ou toute autre structure nécessitant un appui, par une redynamisation des espaces publics, par un investissement dans la gestion urbaine de proximité et un soutien aux initiatives citoyennes.

Ces orientations devront nécessairement s'articuler avec les politiques communautaires définies dans le projet de territoire 2015/2020 de la Communauté d'Agglomération, adopté en septembre 2015. Le programme d'actions s'articule autour de quatre axes : l'attractivité économique, la solidarité et les services aux habitants, le rayonnement et l'identité communautaire, l'aménagement durable du territoire et les mobilités.

La poursuite des objectifs de renouvellement urbain se fera donc notamment en lien avec les grands projets structurants du territoire et l'action sociale de l'agglomération. Le projet de Transport en Commun en Site Propre urbain, développé par le syndicat mixte en charge des transports sur le territoire communautaire (SMITU), aura aussi un impact sur le cadre de vie des quartiers. Ils seront en effet desservis par cette infrastructure qui permettra notamment un accès à l'emploi à travers plus de mobilité et le désenclavement de certains territoires.

D'autres documents cadres sont également en relation directe avec les problématiques urbaines des quartiers :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Thionvilloise (SCOTAT) a été approuvé en février 2014. Il offre un cadre de programmation et une vision partagée en matière de développement urbain, d'habitat, de mobilité et d'équipements commerciaux.
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville est actuellement en cours de révision, afin de définir une politique de l'habitat cohérente sur le territoire
- L'élaboration d'une convention d'équilibre territorial et d'un plan partenarial de gestion des demandes de logement social et d'information des demandeurs par la Conférence Intercommunale du Logement

La stratégie d'intervention du NPNRU est la **poursuite de l'action du PNRU afin de rendre le quartier attractif pour l'intégrer de façon durable dans la Ville et l'Agglomération** (cf. Annexe 3: Schémas des orientations stratégiques). Ceci doit permettre de répondre aux besoins et attentes des populations présentes et futures d'un quartier urbain.

Il s'agira ainsi de mener les actions qui conduiront à répondre aux enjeux suivants :

- Désigmatiser le quartier et lui donner une dynamique positive
- Accompagner les habitants dans leur intégration et leur réussite sociale
- Attirer de nouvelles populations et activités
- Intégrer le quartier dans son environnement
- Développer les fonctions du quartier et créer des dynamiques sociales et économiques
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Permettre le bon fonctionnement du quartier

PdR

PC 12 L
K) ne in

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Le Programme National de la Rénovation Urbaine a engagé de nombreuses actions en faveur de la résorption des problématiques et des dysfonctionnements présents sur le quartier de la Côte des Roses. Il s'agit désormais, sur un périmètre plus restreint, avec des enjeux tout aussi importants, de poursuivre les actions menées et d'agir de sorte que les effets bénéfiques soient confortés et perdurent dans le temps. C'est pourquoi ce Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine se veut ambitieux et s'inscrit dans la continuité du PNRU en s'intégrant davantage comme un projet social, économique et urbain.

L'apport de mixités sociale et fonctionnelle sera l'un des principes fondamentaux de l'intervention à poursuivre. En effet, il est attendu des échanges et des synergies qui formeront une réelle dynamique de quartier et d'intérêts. Les accompagnements urbains, sociaux et économiques doivent permettre de conduire ces mouvements et de s'assurer de leur réussite à court et long termes.

Lors du PNRU, plusieurs études ont été menées à l'échelle du quartier de la Côte des Roses, permettant ainsi d'avoir une vision globale du quartier et de s'assurer de la cohérence des actions entre la côte du Haut et la côte du Bas.

Ainsi, une étude de définition, un schéma directeur accompagné d'esquisses d'aménagement et une expertise commerciale ont été réalisés. Bien que les actions aient principalement été menées sur la côte du Bas et l'îlot des écoles, des orientations d'interventions sur la côte du Haut ont été définies. Celles-ci constituent pour la CAPFT et la Ville de Thionville des principes d'aménagement à conforter au sein du NPNRU.

Aussi, le principe du schéma directeur mettant en lumière la nécessaire démolition des tours du Chevreuil et de la Bécasse apparaît comme un intangible qui conduira à la réussite du projet dans son ensemble. La mutation du quartier de la Côte des Roses sera optimale et durable par la réalisation de ces démolitions. En effet, les impacts de la démolition des deux tours sont nombreux :

- Le changement définitif d'image du quartier
La prédominance des tours sur le reste du quartier, leur pauvreté architecturale, la densité de population qu'elles procurent (impliquant de réelles problématiques de GUP) et leur vétusté sont autant d'éléments qui, par la démolition, permettront d'être traités et ainsi d'impacter positivement l'image du quartier, à la fois pour les habitants présents que les populations extérieures au quartier.
- Le lancement d'un nouveau type d'habitat
Les mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle sont au cœur des ambitions du nouveau programme de renouvellement urbain. Afin de contribuer à la mise en œuvre de ces dynamiques, il est indispensable que la mutation du quartier soit définie en cohérence et participe à l'attraction d'investisseurs privés proposant un type d'habitat innovant pour le quartier et répondant aux besoins et souhaits des habitants et des populations de la Ville et de l'Agglomération.
La démolition des deux tours permettra ainsi de redistribuer le foncier et d'assurer une transition et une cohérence urbaine.
- L'amélioration des conditions de vie
La démolition des tours contribuera également à améliorer les conditions de vie des habitants actuellement présents dans celles-ci. En effet, un travail étroit avec les locataires doit permettre de leur proposer dans le cadre d'un relogement, un logement récent et adapté à leurs besoins.

Ainsi, les partenaires mèneront l'ensemble des études techniques, financières et opérationnelles permettant de statuer sur la faisabilité des démolitions. Il est à noter que la Caisse des Dépôts et

Consignations et l'ANRU ont également validé ce principe de démolition des deux tours en sortie de convention ANRU 1. Dans le cas où ce schéma d'aménagement validé ne pourrait être mis en œuvre, l'ensemble du projet devrait être réétudié.

Les collectivités souhaitent, en outre, intégrer dans leur stratégie d'intervention l'ensemble des réhabilitations des barres OPH (bâtiments Renard – Sanglier, Chevreuil, Perdrix, Faisan, Caille), en lien avec la réflexion à mener sur la population du quartier. En ce sens, l'OPH mène des réflexions qui ont pour objectif de conduire à la réalisation d'un projet économiquement viable. L'analyse de différentes propositions d'interventions sur le patrimoine associée à l'équilibre financier des moyens mobilisables permettront de préciser la stratégie qui sera mise en œuvre. (cf. Annexe 11-A).

Par ailleurs, au vu des difficultés de diversification constatées sur l'ANRU 1, les collectivités s'attacheront à la diversification de l'offre des produits. A ce titre, une étude du marché de l'immobilier sera engagée et permettra d'adapter l'offre aux besoins et à la demande. La proximité du CHR sera un atout indéniable.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux de la poursuite du PNRU et de définition du NPNRU de façon transversale, la stratégie repose sur 3 axes dont les divers enjeux sont déclinés en objectifs opérationnels, développés dans le *Rapport de Présentation Cf. Partie II Chapitre 1*.

AXE 1 : Aider les populations présentant des difficultés sociales et conduire la réussite sociale

- a. Favoriser la réussite éducative pour dissoudre les situations d'échec scolaire, favoriser l'inscription de nouveaux élèves et préparer à l'emploi
 - Mettre en place l'Accompagnement Educatif Personnalisé
 - Mobiliser le droit commun au profit de la réussite éducative
 - Favoriser l'apprentissage des langues étrangères en s'appuyant sur un laboratoire de langue
- b. Soutenir les associations notamment sportives et sociales qui viennent en aide aux populations et qui favorisent les liens sociaux et la mixité
 - Repositionner la Maison de Quartier
 - Accompagner le développement de l'association Passage
 - Ouvrir les équipements sportifs vers des vocations sociales et sanitaires
- c. Ancrer la participation citoyenne notamment via les Conseils citoyens
 - Former les habitants et préparer la Maison du Projet
 - Soutenir les projets et les initiatives pour le quartier
 - Organiser la concertation
- d. Favoriser l'accès aux droits et aux soins pour lutter contre la précarité, l'isolement...
 - S'appuyer sur une maison médicale et soutenir les actions de promotion de la santé
 - Renforcer les médiateurs sociaux
 - Créer des actions de proximité
 - Créer une offre de coursier de quartier
- e. Travailler sur le retour à l'emploi par la création de synergies de réussite dans le quartier
 - Renforcer la Maison Thionville Emploi
 - Assurer la mise en œuvre et le pilotage de l'insertion professionnelle par l'activité économique des habitants des QPV
 - Développer l'esprit d'entreprendre via CitéLab, outil d'accompagnement de l'initiative économique dans les QPV développé par la CDC
 - Mobiliser les dispositifs jeunesse municipaux

AXE 2: Offrir un parc résidentiel et un environnement diversifiés et qualitatifs

- a. Améliorer significativement l'habitat (intérieur et extérieur) existant pour agir sur les conditions de vie et le cadre de vie des habitants et attirer de nouvelles populations
 - Améliorer le cadre de vie et les conditions de vie par la démolition des deux tours Moselis
 - Réhabiliter et résidentialiser les bâtiments
- b. Créer une nouvelle offre de logements qui conduira à l'apport de mixité sociale
 - Diversifier la typologie de l'habitat
 - Développer l'accession sociale et l'accession privée
 - Permettre l'accès à des logements répondant à des besoins spécifiques
- c. Définir et conduire une politique d'attribution des logements sociaux sur le quartier et hors QPV
 - Organiser l'attribution des logements sociaux
- d. Conforter les espaces publics et permettre l'appropriation des lieux de vie favorisant les échanges
 - Poursuivre la restructuration des espaces publics
 - Travailler les liens avec la proximité de la forêt
 - Animer ces espaces
- e. Améliorer les conditions de desserte et de mobilité dans le quartier et depuis et vers le quartier pour favoriser les déplacements et les échanges
 - Restructurer les espaces publics
 - Etudier l'opportunité de la création de bornes de recharge pour voitures électriques
 - Inciter l'utilisation de moyens de déplacement doux
- f. Conforter le respect du cadre de vie en termes d'hygiène, de gestion des déchets, de bruit... afin d'inscrire les actions dans la durée
 - Etablir un projet sur le bien vivre ensemble, la propreté et l'hygiène
 - Mobiliser les efforts collectifs
- g. Renforcer le sentiment de sécurité sur le quartier
 - Animer le CLSPD et ses groupes thématiques
 - Favoriser la communication et la médiation
 - Intervenir sur l'espace public

AXE 3 : Impulser une dynamique de quartier par une véritable mixité des fonctions et un développement de l'activité

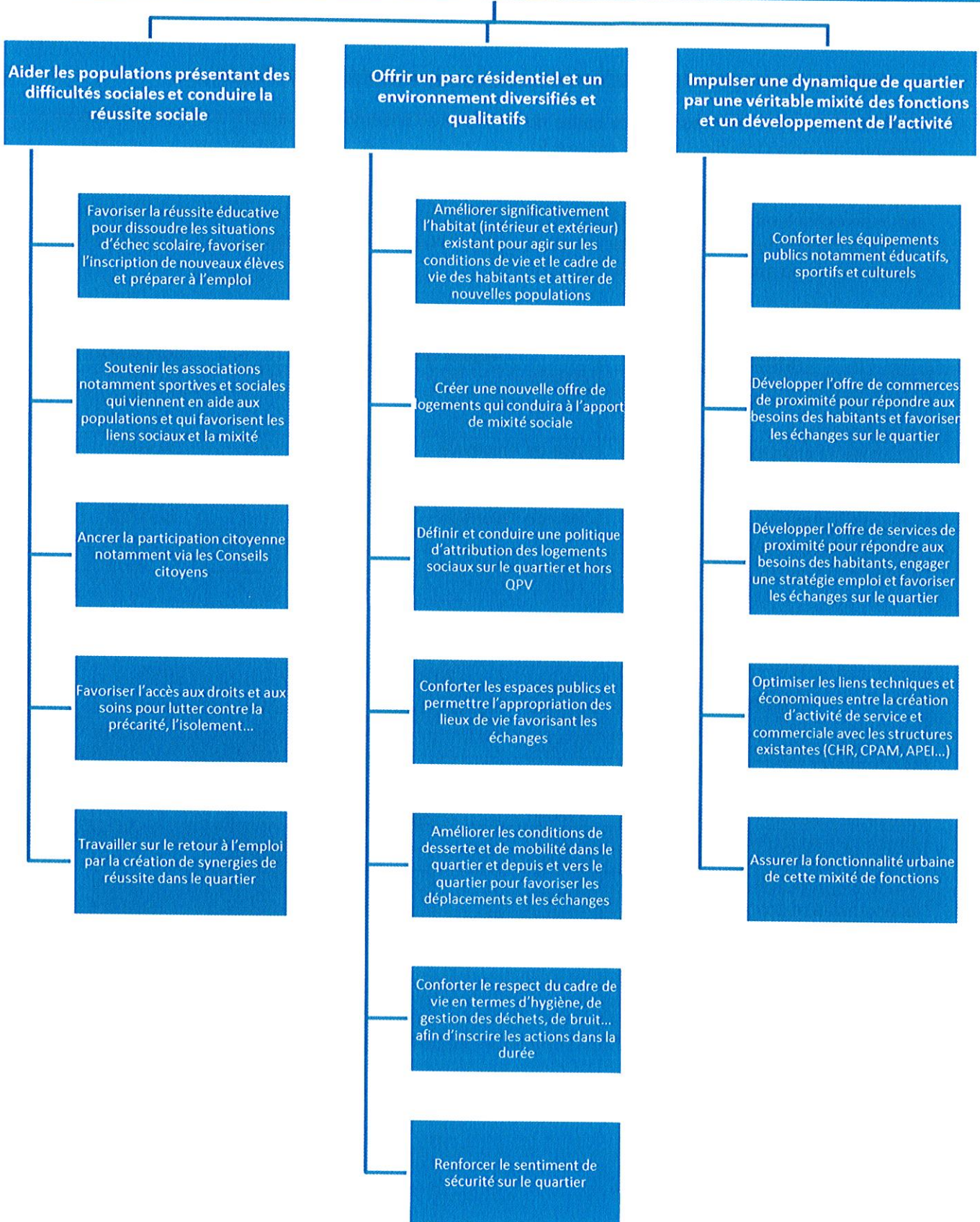
- a. Conforter les équipements publics notamment éducatifs, sportifs et culturels
 - Coordonner l'action des partenaires de la jeunesse et soutenir les animations de promotion et de valorisation
 - Encourager le développement d'une politique d'animation du quartier
- b. Développer l'offre de commerces de proximité pour répondre aux besoins des habitants et favoriser les échanges sur le quartier
 - Etudier une offre commerciale adaptée aux habitants du quartier, aux individus travaillant sur le quartier et aux entreprises : conforter le centre commercial existant, maintenir et développer l'offre commerciale

- c. Développer l'offre de services de proximité pour répondre aux besoins des habitants, engager une stratégie emploi et favoriser les échanges sur le quartier
- Créer des services en s'appuyant sur les besoins exprimés par l'activité économique du quartier et du quartier vécu
 - o Mise en place d'une franchise solidaire et développement des activités de conciergerie
 - o Création d'une agence de services à la personne
 - o Création d'une agence d'intérim spécialisée dans les domaines de la santé et des services à la personne
 - Mettre en place des structures d'aide à l'emploi, au développement économique et à la création d'entreprise
 - o Développement d'un laboratoire de langues
 - o Développement d'un outil favorisant la création d'entreprise : CitéLab
 - Développer des services tournés vers la santé, le bien-être et l'hygiène
 - o Création d'une maison médicale
 - o Création d'un centre de remise en forme
- d. Optimiser les liens techniques et économiques entre la création d'activité de service et commerciale avec les structures existantes (CHR, CPAM, APEI...)
- Optimiser les dynamiques commerciales
 - Apporter des solutions en termes de compétences et donc d'emploi qualifié
 - Agir en faveur de la rupture de l'isolement
- e. Assurer la fonctionnalité urbaine de cette mixité de fonctions
- Optimiser les dynamiques commerciales
 - Identifier le domaine public et le domaine privé
 - Travailler les espaces de liaison et dessertes

Le schéma page suivante représente les axes stratégiques et les principaux enjeux d'intervention.

Protocole de Préfiguration NPNRU 2016-2024

Cadre stratégique



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

Cf. Annexe 12 - Courrier d'avis de la commission locale du 29 juin 2016 réunie par M. le préfet de la Moselle

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

Des études ont été menées dans le cadre du PNRU sur l'ensemble de la ZUS Côte des Roses et notamment sur la Côte du Haut. Cf. Annexe 5

Les interventions du NPNRU sur le QPV Côte des Roses seront menées à l'échelle du QPV bien que les interventions urbaines s'orientent principalement sur la Côte du Haut. La phase protocole sera le moment d'approfondir et de conforter les études déjà menées et de les compléter en conservant une vision globale du quartier dans son environnement.

Les études nécessaires à la définition du projet sont les suivantes :

Etudes	Maître d'ouvrage	Coût TTC
Etude de peuplement	CAPFT	60 000 €
Définition du schéma directeur opérationnel	Ville de Thionville	100 000 €
Etude de fonctionnement urbain	Ville de Thionville	10 000 €
Etude de soutenabilité financière	CAPFT	20 000 €
Etude de sécurité et de sûreté	Ville de Thionville	15 000 €
Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial	Ville de Thionville	70 000 €
Etude de marketing territorial	Ville de Thionville	20 000 €

Le calendrier prévisionnel de ces études est le suivant :

Etudes	Durée estimée	2016		2017		2017		2018
		2 ^e semestre		1 ^{er} semestre		2 ^e semestre		1 ^{er} semestre
Etude de peuplement	10 mois							
Définition du schéma directeur opérationnel	12 mois							
Etude de fonctionnement urbain	3 mois							
Etude de soutenabilité financière	5 mois							
Etude de sécurité et de sûreté	3 mois							
Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial	11 mois							
Etude de marketing territorial	4 mois							

Les études à engager sont :

Etude de peuplement

Objectif de l'étude

L'objectif de l'étude de peuplement est de procéder à une analyse sur l'ensemble du territoire communautaire, menant à un diagnostic sur l'occupation du parc de logements, en lien avec l'observatoire de l'habitat développé par la Communauté d'Agglomération, et à une proposition de stratégie de peuplement, qui devra être reprise dans la convention d'équilibre territorial. L'étude constituera un appui pour la CIL.

Cette étude s'intéressera également aux effets de la rénovation urbaine sur l'occupation du parc social à l'échelle du QPV de la Côte des Roses, notamment suite au programme de l'ANRU 1.

Il s'agira de mesurer les effets indirects de la rénovation urbaine en matière d'attractivité du quartier et d'appréhender les trajectoires résidentielles de ses habitants, évaluer un changement de peuplement des logements sociaux qu'ils aient été reconstruits ou réhabilités.

Cette étude devra notamment dégager les contraintes rencontrées par les acteurs locaux, identifier les leviers dont ils pourraient disposer pour permettre d'ouvrir quelques pistes de réflexion et définir les objectifs de relogement.

Contenu de l'étude

Zoom sur la composition familiale, les ressources, etc. par quartier, sur l'ensemble de la CAPFT.

L'étude devra préciser dans la cadre du NPNRU, la typologie de la population à reloger, son parcours professionnel, la sur-occupation ou la sous-occupation des logements et définir notamment les principaux objectifs opérationnels du relogement :

- la localisation du nouveau logement souhaité
- le type de loyer acceptable
- le type de logement imposé : neuf, récent moins de 3 ans...
- etc.

Cette étude mènera à une MOUS relogement inter bailleurs : il faudra trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire, adaptées à la situation de ménages identifiés. Dans ce cas, le volet social est prépondérant : il s'agit de bien appréhender les besoins des ménages ainsi que leurs capacités financières, afin de faire émerger des projets viables de logement adapté.

L'accompagnement du Bureau d'Etudes en charge de l'étude de peuplement se fera jusqu'à la mise en place de la démarche MOUS et l'émergence des enjeux, qui seront inscrits et approfondis dans la convention d'équilibre territorial, laquelle inclura la politique de relogement.

Afin de lancer une démarche cohérente à l'échelle de l'EPCI, le périmètre de l'étude sera celui de la CAPFT, et l'étude devra s'inscrire plus largement dans une réflexion sur le relogement en lien avec l'élaboration de la convention d'équilibre territorial. Une attention particulière sera portée aux trois QPV et aux quartiers de veille afin d'établir un suivi spécifique de ces quartiers fragilisés.

Pilote

CAPFT

Planning

Janvier 2017 – durée : 10 mois (hors périodes de validation)

Coût

50 000 € HT, soit 60 000 € TTC

Budget

CAPFT

Financeur

ANRU : 50% - Montant de subvention attendu : 25 000 €

Suite à l'étude de peuplement et en cohérence avec les enjeux qui y seront définis et les orientations fixées dans la convention d'équilibre territorial, une MOUS Relogement inter-bailleurs sera chargée de mettre en œuvre les solutions de relogement dans le parc existant ou à produire, adaptées à la situation des ménages identifiés.

Une stratégie de relogement ambitieuse, mais réaliste, devra être mise en œuvre sur le QPV et conduite au regard des objectifs définis au moyen de l'étude de peuplement qui sera menée en phase protocole et dans le cadre des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Une MOUS Relogement inter-bailleurs pilotée par la CAPFT sera chargée de la mettre en œuvre.

Des actions d'accompagnement social des ménages dont le relogement est rendu nécessaire, devront être mises en place. Il s'agira aussi d'accompagner le relogement dans une logique de lien à l'emploi.

Pour cela, une MOUS Relogement inter-bailleurs sera pilotée par la CAPFT, réunissant et mettant à contribution l'ensemble des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur le territoire communautaire. La mission sera réalisée en lien étroit avec la Conférence Intercommunale du Logement qui traitera la stratégie de relogement dans la convention d'équilibre territorial.

Celle-ci s'effectuera en deux tranches successives : une première tranche concernera la démolition de la tour du Chevreuil de Moselis, la démolition de la barre de la Bécasse et la réhabilitation de la barre Sanglier/Renard, toutes deux appartenant à l'OPH ; à laquelle s'ajoutera une seconde tranche, conditionnelle, confortée par l'étude de soutenabilité financière et concernant la tour de la Bécasse, propriété de Moselis.

L'étude de peuplement, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, doit définir les objectifs du relogement (objectifs concernant l'évolution du reste à charge et du taux d'effort, le relogement dans un logement neuf ou réhabilité, lien au travail, accompagnement social,...) et les modalités de mise en œuvre (MOUS interbailleurs, modalités de pilotage par la CAPFT et de participation des bailleurs, méthode de recensement de l'offre de logement disponible, ...). Ces modalités seront intégrées dans la convention d'équilibre territorial.

Cette étude définira également les besoins en reconstitution de l'offre, approche complémentaire du PLH (nombre, localisation, typologie, niveaux de loyers,...).

Définition du schéma directeur opérationnel

Objectif de l'étude

S'assurer de la pertinence du schéma directeur établi lors de l'ANRU 1 sur le haut du quartier, le poursuivre et le préciser en vue d'une réalisation opérationnelle et s'assurer de son opérationnalité.

Contenu de l'étude

Reprise du schéma directeur ou approfondissement du schéma existant et zoom par secteur. L'étude sera menée en deux phases et comprendra en particulier les points suivants :

Phase 1 :

→ *Etude de faisabilité par secteur*

Elle concernera le secteur Saint Anne et les périmètres qui seront libérés par les tours Chevreuil et Bécasse, il s'agira notamment de définir :

- un schéma et un programme d'aménagement,
- un bilan d'aménagement et la compatibilité avec l'étude de soutenabilité financière conduite en parallèle,
- une programmation,
- un calendrier prévisionnel qui devra notamment intégrer les différents paramètres de mise en œuvre du projet dont le relogement,
- la gestion du lien domaine public et domaine privé, les résidentialisations des barres existantes,
- les points de vigilance mis en exergue par les études conduites en parallèle dont les études de sécurité et économique et intégrer des solutions.
- La définition des ilots à commercialiser intégrant un cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et permettant de proposer la contrepartie à UESL Action Logement.

Cette phase s'appuiera sur l'ensemble des études connexes et notamment sur la réalisation d'un diagnostic réseaux, réalisé par les Services de la Ville de Thionville. Celui-ci comprendra :

- une localisation précise de l'ensemble des réseaux,
- un état des réseaux et de leur capacité,
- une analyse de la compatibilité de la position des réseaux et des aménagements envisagés,
- un chiffrage de la requalification des réseaux et des dévoiements nécessaires éventuels,
- une synthèse des enjeux.

Phase 2 :

→ *Etude de faisabilité au regard du marché immobilier*

Celle-ci permettra de s'assurer de la pertinence du schéma directeur et de la programmation définie. De plus elle aura pour objectif de conforter les orientations en particulier en termes de diversification de l'offre, de conforter la faisabilité financière des opérations par des privés et de l'accessibilité financière des produits à des populations aux ressources disparates. Ceci doit notamment permettre de franchir les obstacles rencontrés dans le PNRU.

Ainsi elle se composera de:

- un diagnostic du marché immobilier aux différentes échelles que sont : l'agglomération, la ville et le quartier,
- une analyse de la mise en cohérence de la programmation (nombre de logements, typologie, composition urbaine et architecturale...) avec le marché de l'immobilier adéquat sur le QPV et un lien étroit avec l'étude de marché immobilier effectuée par un privé.

Le contenu de l'étude de marché immobilier attendu est :

- Définition de l'offre et de la typologie actuelle et future envisagée, d'habitat, de logements, de produits
- Définition des populations cibles (QPV, hors QPV), selon les usages et le niveau d'effort financier pour le logement
- Définition du prix au m² acceptable pour un promoteur privé et pour les familles
- Définition des besoins en termes de logements, en lien avec le PLH, les constructions parallèles et le phasage des différentes opérations
- Lien étude de marché/étude urbaine : fournir les principes de construction compatibles au marché de l'immobilier local, pour intégration au sein de l'étude urbaine
- Analyse du marché développé dans l'ANRU 1

→ *Un cahier des charges d'appel à promoteur (intégrant les résultantes de l'étude urbaine et de marché)*

Ceci doit permettre d'anticiper les difficultés de recherche de promoteurs et doit ainsi conduire à une mise en œuvre opérationnelle pragmatique. Ceci sera notamment mis en parallèle de la stratégie de marketing territorial.

Pilote

Ville de Thionville

Planning

Janvier 2017 – durée : 12 mois (hors périodes de validation)

Coût

83 333 € HT, soit 100 000 € TTC

Budget

Ville de Thionville

Financier

ANRU : 50% - Montant de subvention attendu : 41 667 €

Etude de fonctionnement urbain

Objectif de l'étude

Identifier les éléments clefs d'une mixité des fonctions dans un quartier où se côtoient les fonctions résidentielles et d'activités dont le Centre Hospitalier Régional Bel Air et le centre commercial Sainte Anne. En particulier autour des enjeux de mobilités urbaines dont le stationnement est particulièrement générateur de dysfonctionnements urbains. Cette étude s'inscrit également dans les échanges entrepris avec le CHR pour permettre d'intégrer pleinement cet établissement au sein d'un quartier urbain. Il s'agit d'appuyer le schéma directeur qui fait l'objet d'une nouvelle étude vers un fonctionnement optimum du quartier pour ses habitants et ses usagers en orientant son organisation.

Cette étude doit également permettre d'intégrer les projets connexes qui participent au fonctionnement urbain tel que le projet de desserte du quartier par un Bus à Haut Niveau de Service.

Contenu de l'étude

Il s'agit sur le périmètre de la Côte du Haut et du CHR Bel Air d'établir :

- un diagnostic de la situation pour comprendre le fonctionnement actuel du quartier tant sur les usages, les besoins et les points durs où se rencontrent les différents utilisateurs du quartier.
- des propositions relatives à l'organisation des diverses fonctions du quartier et en particulier de proposer une gestion efficiente des mobilités dont le stationnement.
- un parallèle constant entre les besoins présents et futurs qui permettront la définition d'un schéma directeur opérationnel efficient et de prescriptions urbanistiques dont notamment le traitement des limites entre le domaine public et le domaine privé.

Pilote

Ville de Thionville

Planning

2016 - 2017

Coût

8 333 € HT, soit 10 000 € TTC

Budget

Ville de Thionville

Financeur

ANRU : 50% - Montant de subvention attendu : 4 167 €

Etude de sécurité et sûreté

Objectif de l'étude

Il est complexe à ce jour de mesurer concrètement l'écart entre le fort sentiment d'insécurité qui demeure et qui nuit à l'image du quartier et la réalité des faits. Il convient en lien avec le CISPD ou CLSPD de conduire une étude de sécurité sur le quartier qui permettra de mesurer les phénomènes et de définir les actions à mettre en œuvre pour les résoudre.

Contenu de l'étude

L'étude de sécurité sur le quartier devra :

- mesurer l'ampleur des phénomènes,
- définir leur évolution et la perception par les habitants ;
- mesurer les écarts entre les deux,
- identifier les éventuelles poches de résistance dans le but de traiter les dysfonctionnements par un traitement urbain.
- dégager des perspectives en termes d'interventions et de communication afin de traiter le sentiment d'insécurité et d'améliorer la perception que les habitants peuvent avoir de leur propre quartier et ainsi contribuer à faire évoluer son image.

Pilote

Echelon communal – Périmètre à définir

Planning

Premier semestre 2017

Coût

12 500 € HT, soit 15 000 € TTC

PdR

Handwritten notes and signatures in blue and red ink, including the number 23 and the letters 3A.

Budget

Echelon communal

Financier

FIPD

Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial

Objectif de l'étude

L'étude de potentiel local a pour objet de se prononcer sur l'opportunité d'implantation du projet de développement économique et commercial sur le quartier de la Côte des Roses et le quartier vécu.

Nous attendons une évaluation de l'offre et de la demande correspondant à l'analyse de l'ensemble des caractéristiques liées à l'environnement socio-économique, urbain, commercial et concurrentiel ainsi que les comportements et les attentes des consommateurs locaux.

Il s'agira également de s'assurer que le projet de développement de services et commercial, décrit dans le rapport de présentation, soit réalisable commercialement et techniquement avec un niveau d'exigence en termes de rentabilité.

L'étude doit également permettre de questionner le projet inhérent aux commerces actuels situés place Saint Anne et à la restructuration de l'îlot en programme mixte commercial, d'activités et de services. Il s'agit de conforter les orientations esquissées dans le PNRU et de s'assurer d'un montage opérationnel efficient.

Contenu de l'étude

L'étude distinguera le volet économique et commercial. Elle s'appuiera notamment sur le projet esquissé dans le PNRU sur le centre commercial Sainte Anne.

Afin de réinterroger la pertinence des projets et objectifs visés, il s'agira de conduire :

→ **Définition de la composition des activités et services à mettre en place**

L'objectif est d'obtenir le maximum d'informations sur les secteurs d'activité détaillés dans le projet, de vérifier l'offre et la demande sur le quartier et le quartier vécu, leur pertinence et leur faisabilité, d'engager une recherche d'investisseurs.

→ **Définition de sa mise en œuvre et de sa faisabilité financière**

○ **Une analyse du marché et des potentialités**

Projet global en termes d'offre de services, emprise urbaine, forces et faiblesses, opportunités et contraintes, synthèse définissant un cadrage du développement possible (atouts, limites) en prenant en compte l'activité existante.

○ **Étude de faisabilité financière**

Il s'agira de s'assurer que le projet étudié soit réalisable commercialement et techniquement en tenant compte d'un niveau d'exigence en termes de rentabilité. A l'issu, nous envisageons que cette étude donne lieu à la déclinaison d'un plan de communication en direction des investisseurs.

→ **Un programme des actions** qui sera retenu et mis en œuvre. Il se décompose en trois phases :

- Définition et caractéristique technique des commerces et services
- Lien de l'étude économique et commerciale avec l'étude urbaine afin d'intégrer les caractéristiques techniques du projet au sein de l'étude urbaine : Identifier les

emprises foncières nécessaires au projet commercial et localiser les commerces et services en recherchant le maximum de synergie.

- Déclinaison des acteurs économiques type franchiseur probable permettant le développement des fonds de commerce retenus par l'étude.

→ **Un montage opérationnel** : définition des modalités de portage public/privé d'investissement (copropriétés, investisseur unique ou multiple), des incidences juridiques (division en volume) et financières, des financements, de l'implantation, des caractéristiques des locaux, un calendrier prévisionnel...

Pilote

Ville de Thionville

Planning

Janvier 2017 – durée : 11 mois (hors périodes de validation)

Coût

58 333 € HT, soit 70 000 € TTC

Budget

Ville de Thionville

Financier

CDC : 50% - Montant de subvention attendu : 29 167 €

Etude de marketing territorial

Objectif de l'étude

Définir une stratégie de communication et de promotion du quartier auprès du grand public et des investisseurs privés, pendant et après sa rénovation urbaine mais également suite aux interventions sociales et économiques. Il s'agit de mettre en lumière la transformation du quartier, le changement d'image, l'attractivité et les dynamiques créées afin de promouvoir le quartier à l'échelle de la Ville et de l'Agglomération et notamment d'inciter les investisseurs privés à se positionner sur le quartier. Les volets concernés seront notamment ceux de l'Habitat et de l'Economie. Ces derniers feront l'objet d'une expertise et d'un développement lors du protocole.

Contenu de l'étude

L'étude de marketing territorial se rattachera aux trois volets : urbain, économique et social. Ils regrouperont chacun une stratégie de communication à court et moyen terme, en fonction des différentes phases d'avancement du projet. Celle-ci doit permettre de définir les acteurs et les moyens ciblés et à mobiliser, la méthode de promotion et un calendrier des différentes phases.

La stratégie de promotion et de communication sera établie d'une part à destination des investisseurs privés et d'autre part au grand public.

Pilote

Ville de Thionville

Planning

Deuxième semestre 2017 – durée : 4 mois

Coût

16 667 € HT, soit 20 000 € TTC

Budget

Ville de Thionville

Financeurs

ANRU : 50% - Montant de subvention attendu : 8 334 €

Etude de soutenabilité financière**Objectif de l'étude**

L'étude doit permettre de mesurer la faisabilité économique des interventions qui figureront dans la convention du NPNRU afin de conforter le schéma directeur conduisant notamment à la démolition des deux tours Chevreuil et Bécasse, à la réhabilitation des barres de l'OPH et à l'aménagement des espaces publics.

Contenu de l'étude

Etude de faisabilité économique confrontant l'estimation des coûts des opérations (investissement, exploitation, maintenance) et les capacités de financement des différents partenaires.

Pilote

CAPFT

Planning

Février 2017 – durée : 5 mois – durée du marché : 12 mois

Coût

16 667 € HT, soit 20 000 € TTC

Budget

CAPFT

Financeur

CDC : 50% - Montant de subvention attendu : 8 333 €

Concertation

La conduite de l'ensemble de ces études et la construction du projet de NPNRU du quartier de la Côte des Roses s'accompagnera des Conseils Citoyens. Par ailleurs, les modalités de la mise en œuvre de la concertation doivent être précisées et notamment définir la Maison du projet dans l'ensemble de ces composantes.

D'ores et déjà il apparaît que la concertation pourra s'articuler autour de deux axes :

De l'information :

- Panneaux d'information sur le quartier
- Plaquettes distribuées aux habitants (ex : flyers « La Côte des Roses change de visage »)
- Magazines Ville et bailleurs (Le Journal de Thionville, Le Journal de l'Agglo, etc.)
- Sites internet (Ville, CAPFT, bailleurs)

Des rencontres et échanges :

- Réunions publiques : présentation du projet puis des études
- Conseils Citoyens : association des membres aux études et expertises
- Maison du projet : identification physique dans le quartier et projet de développement d'une présentation virtuelle, en cours de définition
- Animations éventuelles : par les bureaux d'études, les bailleurs, les collectivités, les associations, etc.

Il est nécessaire de préciser l'ensemble de la démarche qui sera mise en œuvre afin de procéder à une concertation qui réponde aux objectifs des collectivités et du projet puis de la conduire.

Un assistant à maîtrise d'ouvrage pourra accompagner les collectivités afin de définir, mettre en œuvre et éventuellement animer la concertation.

Pilote

CAPFT – Ville de Thionville

Planning

Durée du protocole jusqu'à la Convention

Coût

8 333 € HT, soit 10 000 € TTC

Budget

Ville de Thionville

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

- Moselis sollicite une autorisation anticipée de démarrage pour la démolition de la tour du Chevreuil, dans le but de pouvoir, au plus tôt, engager les relogements, tout en conservant l'octroi de subventions par l'ANRU.

Les collectivités relèvent l'urgence d'entamer le processus, au vu de l'importance de la démolition dans le projet global, opération qui apparaît comme un intangible qui conduira à la réussite du projet dans son ensemble. La CAPFT et la Ville de Thionville appuient donc la demande d'autorisation anticipée de démarrage formulée par Moselis.

Cf. Annexe 11-B

- Une autorisation anticipée de démarrage est également sollicitée par l'OPH de Thionville pour la réhabilitation de la barre Sanglier/Renard, au vu de son impact dans le projet et des relogements nécessaires à sa réalisation. Cette demande se justifie par le délai impératif de construction des 10 PLUS prévus en sortie de convention ANRU 1 et par la nécessité de précéder la construction par la réhabilitation, d'où l'enjeu d'effectuer au plus vite les relogements. Les collectivités appuient cette demande.

Ces autorisations anticipées de démarrage doivent permettre d'entreprendre au plus tôt le processus de relogement, pour un déroulement optimal des opérations concernées.

Cf. Annexe 11-A

PdR

PC 75 27
h 7 km en

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maitre d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition tour du Chevreuil	Côte des Roses	MOSELIS	1 700 000 €	Engagement des relogements	Janv-2017	
Réhabilitation barre Renard Sanglier	Côte des Roses	OPH de THIONVILLE	3 000 000 €		Janv-2017	

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

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

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine pose un principe de co-construction du Contrat de Ville avec les habitants. Un Conseil Citoyen, composé de deux collègues (habitants/associations et acteurs locaux) a été mis en place dans chaque quartier prioritaire. La composition du Conseil Citoyen du quartier de la Côte des Roses a été fixée par l'arrêté préfectoral n° 2015-38 – SCAD-MAT en date du 31 mars 2015. La Maison de Quartier de la Côte des Roses a été désignée structure porteuse, afin d'assurer le fonctionnement de cette instance représentative de la population du quartier.

Les trois Conseils Citoyens présents sur le territoire communautaire ont été associés au travail d'élaboration du Contrat de Ville ; ils ont été intégrés au Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

Dans le cadre du présent protocole, le Conseil Citoyen de la Côte des Roses sera également associé afin d'apporter sa connaissance des réalités territoriales et son expertise d'usage.

Par ailleurs, valoriser la mobilisation, la parole des habitants et le travail de mémoire est un des objectifs stratégiques définis par le Contrat de Ville, à travers notamment l'accompagnement des Conseils Citoyens et d'une Maison du Projet.

En s'appuyant notamment sur les Conseils Citoyens (CC) et les maisons du projet, les modalités de concertation devront être précisées, elles s'articuleront autour de deux axes :

De l'information :

- Panneaux d'information sur le quartier
- Plaquettes distribuées aux habitants (ex : flyers « La Côte des Roses change de visage »)
- Magazines Ville et bailleurs (Le Journal de Thionville, Le Journal de l'Agglo, etc.)
- Sites internet (Ville, CAPFT, bailleurs)

De la concertation :

- Réunions publiques : présentation du projet puis des études
- Conseils Citoyens : association des membres aux études et expertises

- Maison du projet : identification physique dans le quartier et projet de développement d'une présentation virtuelle, en cours de définition
- Animations éventuelles : par les bureaux d'études, les bailleurs, les collectivités, les associations, etc.

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

En vertu de l'article 97 de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014, le Conseil Communautaire, par délibération en date du 19 novembre 2015, a décidé la création de la Conférence Intercommunale du Logement, lieu d'échanges et de concertation entre les acteurs du logement du territoire. Sa composition a été entérinée par arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2016.

La réunion d'installation du 7 mars 2016 a permis l'adoption d'un règlement intérieur et la mise en place trois commissions : la première dédiée à l'observation/évaluation, la deuxième affectée au document cadre et à la convention d'équilibre territorial, la troisième traitant le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID).

Ces commissions se sont réunies au cours des mois de juin et octobre afin de mettre en place les démarches, réflexions et outils nécessaires à la poursuite des objectifs de la CIL.

La CIL permettra d'entériner le PPGDLSID et la convention d'équilibre territorial, laquelle jouera un rôle important, notamment en termes de mixité sociale, sur le quartier de la Côte des Roses.

La convention d'équilibre territorial devra en outre, inclure la politique de relogement, en lien avec le projet de rénovation urbaine de la Côte des Roses. Elle fera ainsi apparaître une stratégie de relogement ambitieuse, mais réaliste, et en définira les modalités.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Composition du Comité de Pilotage du Contrat de Ville

- Communauté d'Agglomération Portes de France – Thionville
- Préfet de la Région Lorraine, Préfet de la Moselle
- Villes de Thionville, Yutz et Terville
- Région
- Département de la Moselle
- Pôle Emploi
- Mission Locale
- ARELOR HLM
- Bailleurs sociaux
- ARS
- CAF
- Procureur de la République près le TGI de Thionville

- Education Nationale
- CCI
- CMA
- CDC
- SMITU
- CPAM
- Conseils Citoyens

Les modalités de pilotage du NPNRU sont définies en continuité du pilotage élaboré dans le cadre du Contrat de Ville une instance de coordination et validation politique (COPIL) et une instance de coordination et validation technique (COTECH) sont établies. Il s'agit d'un co-pilotage entre la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville et la Ville de Thionville.

L'Instance de coordination et validation politique (COPIL) sera présidée par un élu de la Ville de Thionville et un élu de la Communauté d'Agglomération. Elle rassemblera les services de l'Etat, de la Caisse des Dépôts et Consignations, du Conseil Régional Lorraine, du Conseil Départemental de la Moselle, des bailleurs ou autres partenaires en fonction de l'ordre du jour.

L'instance de coordination et validation technique (COTECH) rassemblera tous les acteurs locaux du projet ainsi que les directions concernées : Direction de l'Habitat, Direction de l'Urbanisme Opérationnel, Direction de l'Emploi, Direction de la Cohésion Sociale, bailleurs en fonction de l'ordre du jour.

Ayant pour mission de garantir l'émergence d'une vision convergente des décideurs sur l'évolution des territoires concernés, de réunir les conditions d'une mobilisation des acteurs et s'assurer de l'élaboration des projets et de leur ingénierie opérationnelle, et de veiller à la continuité du projet dans la durée, cette organisation est définie pour la durée du protocole, elle pourra être actualisée pour la convention.

La délégation territoriale de l'ANRU sera associée à chaque étape de coordination et validation.

8.2. Conduite de projet

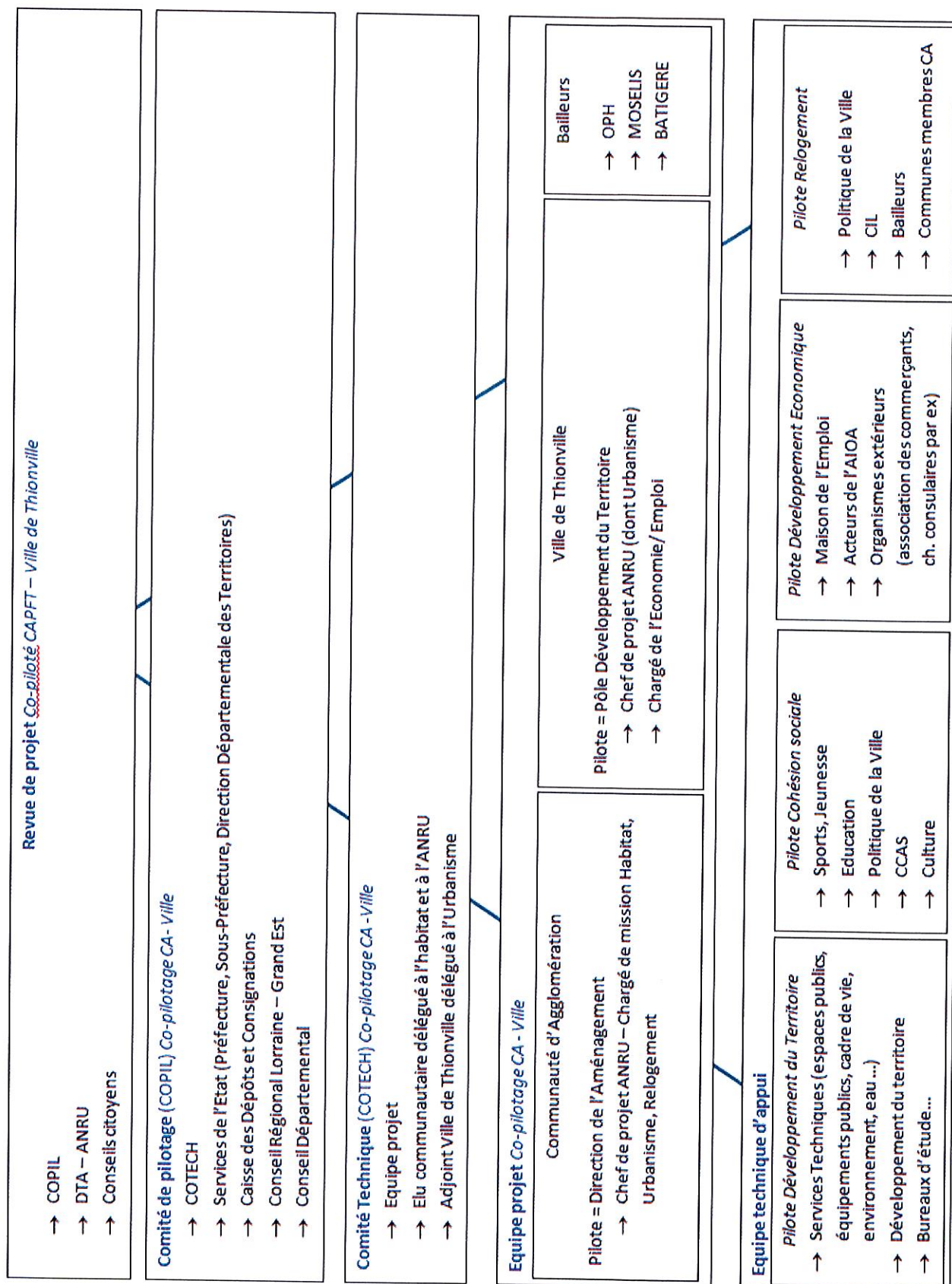
La direction de projet est conduite en co-pilotage par le Pôle Développement du Territoire de la Ville de Thionville et le Pôle Aménagement du Territoire de la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville (Service Urbanisme, Habitat et Affaires Foncières). La Ville travaille en coordination avec la Direction de l'Urbanisme Opérationnel, la Direction de la Cohésion Sociale et la Direction de l'Emploi et de la Qualification. La CAPFT travaille en coordination avec le service en charge de la cohésion sociale.

L'équipe projet est composée à la CAPFT d'un chef de projet et à la Ville de Thionville d'un chef de projet et d'un chargé de mission développement économique. Les bailleurs sociaux, Moselis, OPH Thionville et Batigère Sarel, sont intégrés à l'équipe projet, et ont donc participé à la rédaction du présent protocole.

L'équipe projet bénéficie des compétences spécifiques de l'équipe technique d'appui, destinée à apporter des éléments dans ses domaines de spécialisation et permettant de faire le lien avec les piliers du contrat de ville et le processus de relogement. L'équipe technique d'appui se compose notamment d'un chargé de mission cohésion sociale, des services techniques (espaces publics, équipements publics, cadre de vie, environnement, eau, etc.) et d'un pilote Relogement.

Un comité technique, constitué de l'équipe projet, de l' élu délégué à l'habitat et à l'ANRU à la CAPFT et de l' élu délégué à l'urbanisme à la Ville, se réunit de façon régulière afin de monter et mettre en œuvre la stratégie proposée par l'équipe projet.

Un comité de pilotage, intégrant le comité technique, l'Etat, les collectivités territoriales partenaires, la CDC et les financeurs, valide les principales orientations en amont des revues de projet, présentées à l'ANRU.



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

Les bailleurs sociaux et les investisseurs potentiels sont associés à la démarche pour la définition du projet de renouvellement urbain et le seront dans sa mise en œuvre. Les maîtrises d'ouvrage s'assureront de la continuité du partenariat le temps du protocole et de la mise en œuvre de la convention ANRU. Les instances de coordination et de validation politique et technique se réuniront au gré des besoins.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

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

L'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur toute la durée de celui-ci, fixée à 18 mois à compter de sa signature avec l'ambition de le mener sur 14 mois, est composée de 3 postes dédiés. Ceux-ci sont répartis entre la Communauté d'Agglomération et la Ville. Les missions sont distinctes, complémentaires et s'organisent comme suit :

→ Chef de projet ANRU/ Habitat/ Relogement – CAPFT

Positionnement organigramme : Catégorie A rattaché à la Direction de l'Aménagement du Territoire

Rôle de l'agent : En charge du bon déroulé de l'ensemble des études menées par la Communauté d'Agglomération

- Superviser et coordonner les études transverses au projet en vue de la signature de la convention opérationnelle.
 - o Suivi de l'étude de peuplement, de la MOUS relogement inter-bailleurs et de l'étude de soutenabilité financière.
 - o Lien avec le service cohésion sociale et avec le contrat de ville.
 - o Lien avec la CIL et le PLH
- Animer l'ensemble de la démarche, en collaboration avec le chef de projet Ville
- Travail d'anticipation, de planification, d'association de partenaires et d'animation.

Principales missions en phase protocole :

- Rédaction des cahiers des charges
- Lancement des consultations
- Suivi des études
- Association des partenaires institutionnels et financiers
- Mise en œuvre de la concertation
- Elaboration de la convention ANRU.
- Conseil auprès des élus
- Collaboration avec le chef de projet Ville
- Montage des COPIL

% ETP : 0,5

→ **Chef de projet ANRU/ Habitat/ Urbanisme – Ville de Thionville**

Positionnement organigramme

Catégorie A rattaché au Pôle Développement du Territoire des services de la Ville

Rôle de l'agent

En charge de l'animation de la démarche partenariale, du pilotage stratégique et de la conduite opérationnelle du projet NPNRU.

- Concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique
 - o Définir le projet qui conduira à la convention
 - o Construire et développer les partenariats nécessaires
 - o Animer la gouvernance du projet et la concertation
- Assurer la conduite opérationnelle du projet
 - o Organiser et animer la conduite de projet avec l'ensemble des acteurs
 - o Anticiper, analyser et gérer les risques du projet
 - o Traiter les volets financiers, administratifs et juridiques.

Principales missions en phase protocole

- Coordination des volets urbains/ sociaux et économiques à l'échelle de la Ville
- Mobilisation des acteurs
- Conduite et/ ou coordination des études : reprise du schéma directeur, diagnostic réseaux, étude de stationnement et étude de marché.
- Suivi des autres études Ville et coordination : études de potentiels économiques, étude de sécurité et étude de marketing territorial.
- Coordination avec la stratégie de la CAPFT
- Elaboration de la convention
- Conseil auprès des élus

% ETP : 1

→ **Chargé de mission développement économique – Ville de Thionville**

Positionnement organigramme : Catégorie A rattaché au pôle Lien social

Rôle de l'agent

Conforter les liens et dynamiques du QPV avec les acteurs économiques et en créer de nouveaux pour conduire la promotion du quartier :

- Accompagner et instruire sur un mode partenarial la déclinaison du projet sur le territoire concerné par le biais d'une étude économique
- Faciliter la promotion économique et commerciale du territoire
- Conseiller les élus en matière de développement économique sur le quartier

Principales missions en phase protocole :

- Suivi des études économiques et de promotion du quartier dont rédaction de cahiers des charges, lancement de consultations, suivi d'études, etc.
- Identification et mobilisation des acteurs inhérents au projet
- Lien avec les autres piliers et coordination avec le chef de projet ANRU
- Recherche de financements mobilisables

% ETP : 0,5

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de Projet ANRU (1 ETP)	Ville	Ville	172 500	50 %	86 250	Le poste sera reconduit en phase convention	A la signature du protocole	18 mois
Chargé de mission dév. Economique (0,5 ETP)	Ville	Ville	71 250	50 %	35 333	Le poste sera reconduit en phase convention	A la signature du protocole	18 mois
Chef de projet – Chargé de mission Habitat, urbanisme, relogement (0,5 ETP)	CAPFT	CAPFT	86 250	50 %	43 125	Le poste sera reconduit en phase convention	A la signature du protocole	18 mois
TOTAL			330 000		164 708			

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

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maitre d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de peuplement	CAPFT	CAPFT	50 000	50%	25 000		Janv 2017	10
Définition du schéma directeur opérationnel	Cote des Roses	Ville	83 333	50%	41 667		Janv 2017	12
Etude de fonctionnement urbain	Cote des Roses	Ville	8 333	50%	4 167		Nov 2016	3
Etude de marketing territorial	Cote des Roses	Ville	16 667	50%	8 334		Sept 2017	4
TOTAL					79 168			

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

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

Néant

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial	Côte des Roses	Ville de Thionville	58 333	50 %	29 167		Janv. 2017	11
Etude de soutenabilité financière	Cote des Roses	CAPFT	16 667	50%	8 333		Fev 2016	5
TOTAL					37 500			

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de sécurité et de sûreté	Périmètre à définir	Echelon communal	12 500	-	7 500	Il s'agit d'une hypothèse	Jan. 2017	3
Total					7 500			

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

Néant

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée de 18 mois. Cependant, l'ambition commune CAPFT/Ville de Thionville est de conduire ce protocole sur une durée de 14 mois, en optimisant notamment les périodes de validation politique ou partenariale.

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

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

PdR

Re 75 38
h s m on

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

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

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

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

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

Les contreparties proposées à Action Logement seront envisagées dans le cadre de l'étude urbaine, en lien avec la surface globale de logements constructibles.

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

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

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **243 876 €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

Néant

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, 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

Les financements par les autres partenaires sont en cours de définition.

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.

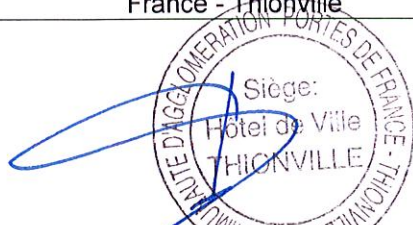
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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.

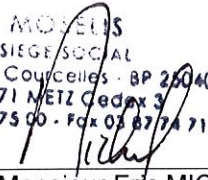
Date¹

15 DEC. 2016

Signatures

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	La Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville
	
Délégué Territorial de l'ANRU	Monsieur Pierre CUNY Président de la Communauté d'Agglomération Portes de France - Thionville

La Ville de Thionville	La Caisse des Dépôts et Consignation
 Monsieur Pierre CUNY Maire de la Ville de THIONVILLE	 Caisse des Dépôts Bâtiment Quai Ouest 35 Avenue du XX ^e Corps CS 15214 54052 NANCY Cedex Tél : 03 83 39 32 00 Le Directeur Régional

OPH de la Ville de THIONVILLE	MOSELIS
	
Madame Dominique GUICHARD Vice-présidente	Monsieur Eric MICHEL Directeur Général Délégué

La BATIGÈRE SAREL

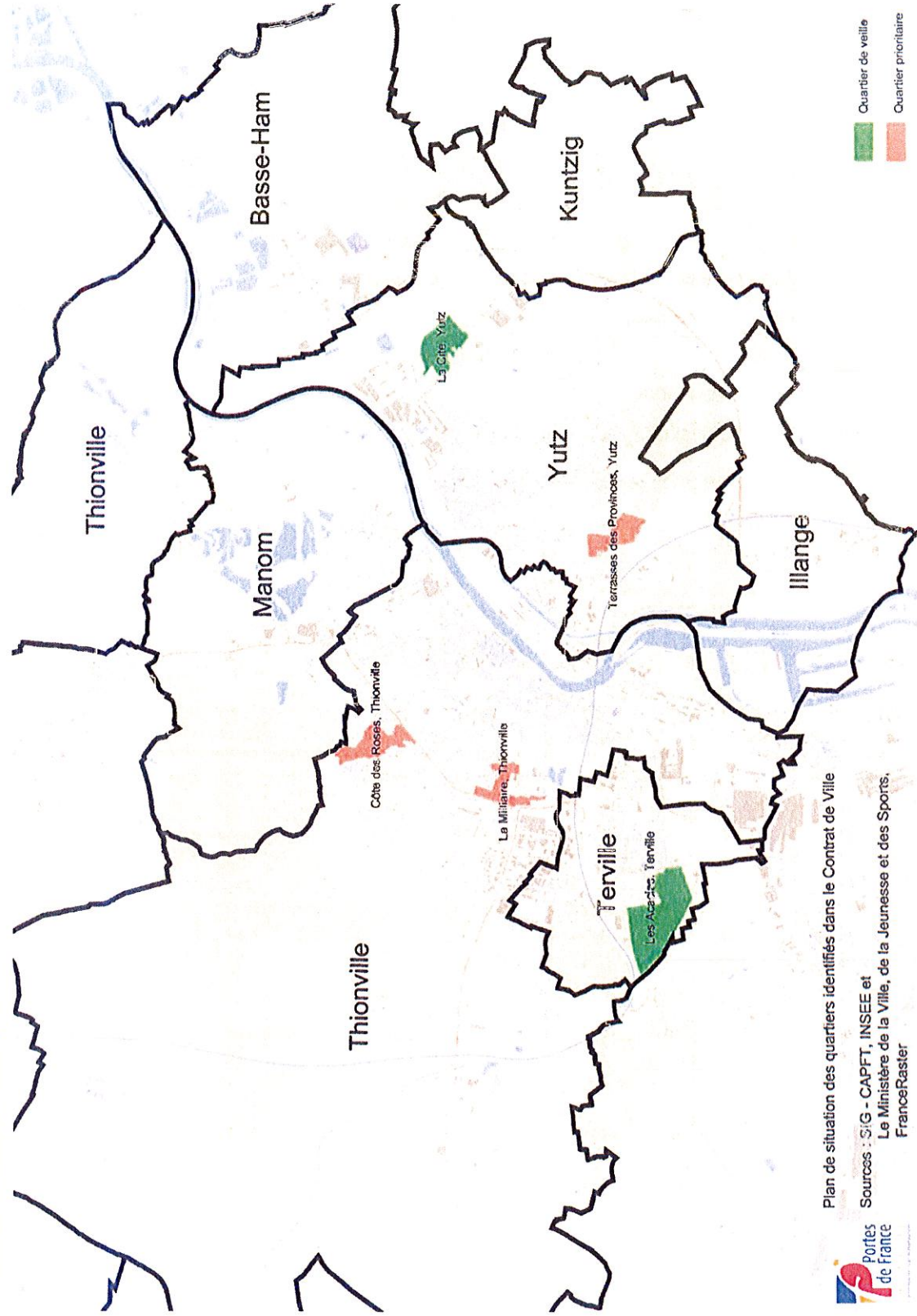
Monsieur Michel GIESLA Directeur Général

¹ Apposée par le dernier signataire

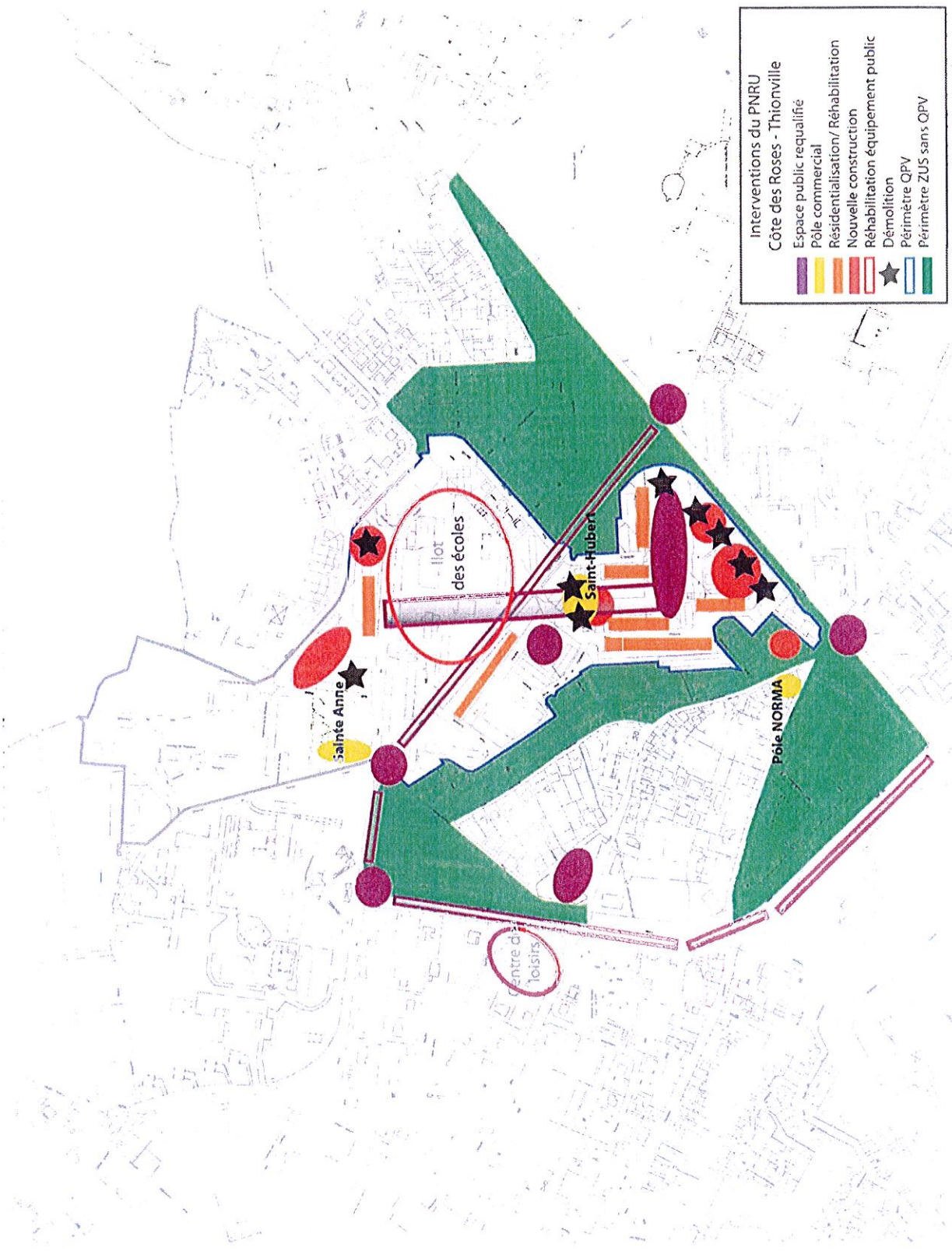
Annexes

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah
10. Tableau des financements de la CDC
11. Opérations concernées par une demande d'autorisation anticipée de démarrage
12. Courrier d'avis de la commission locale du 29 juin 2016 réunie par M. le préfet de la Moselle

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

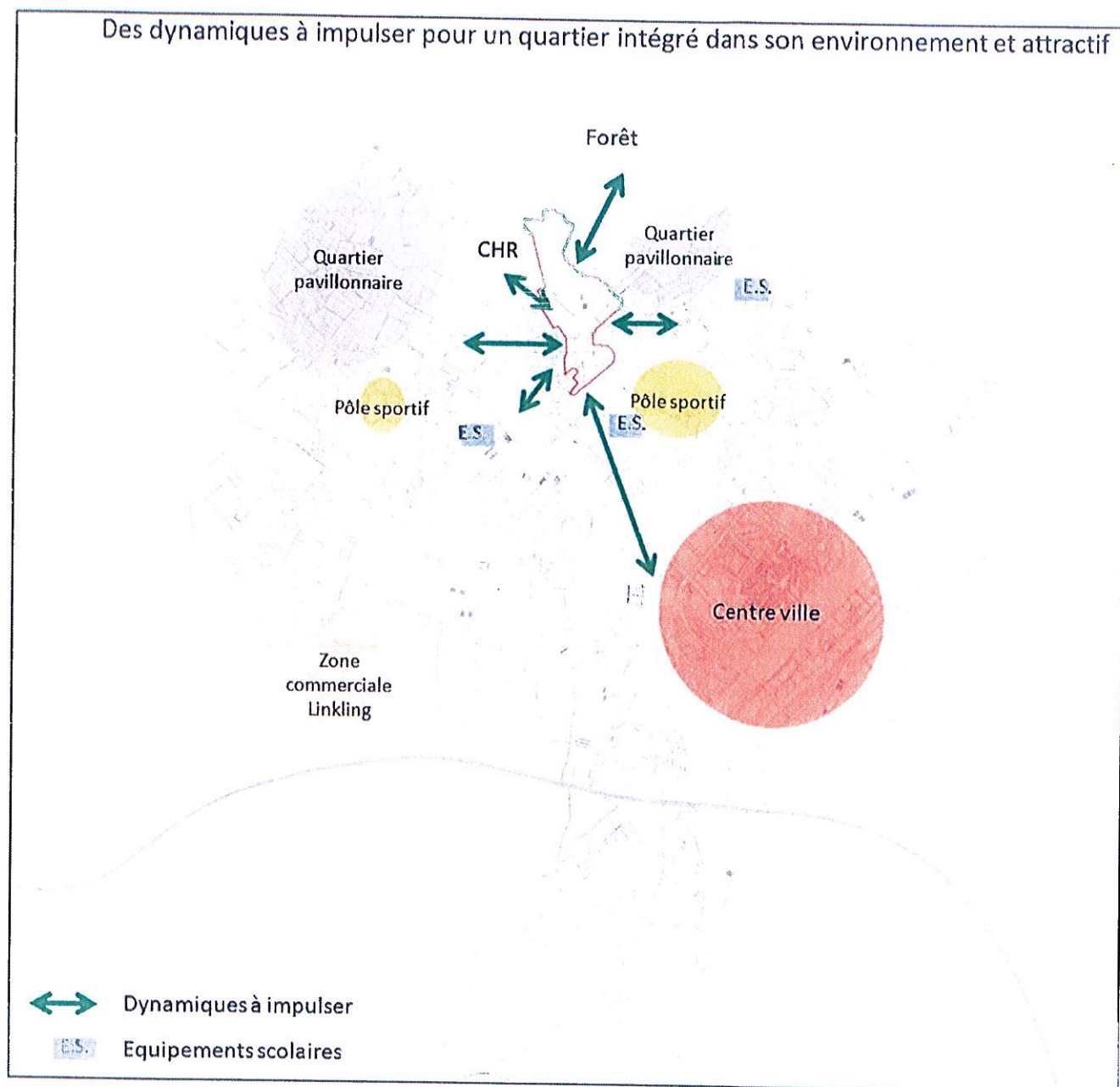


B. Schéma des interventions du PNRU sur la ZUS Côte des Roses

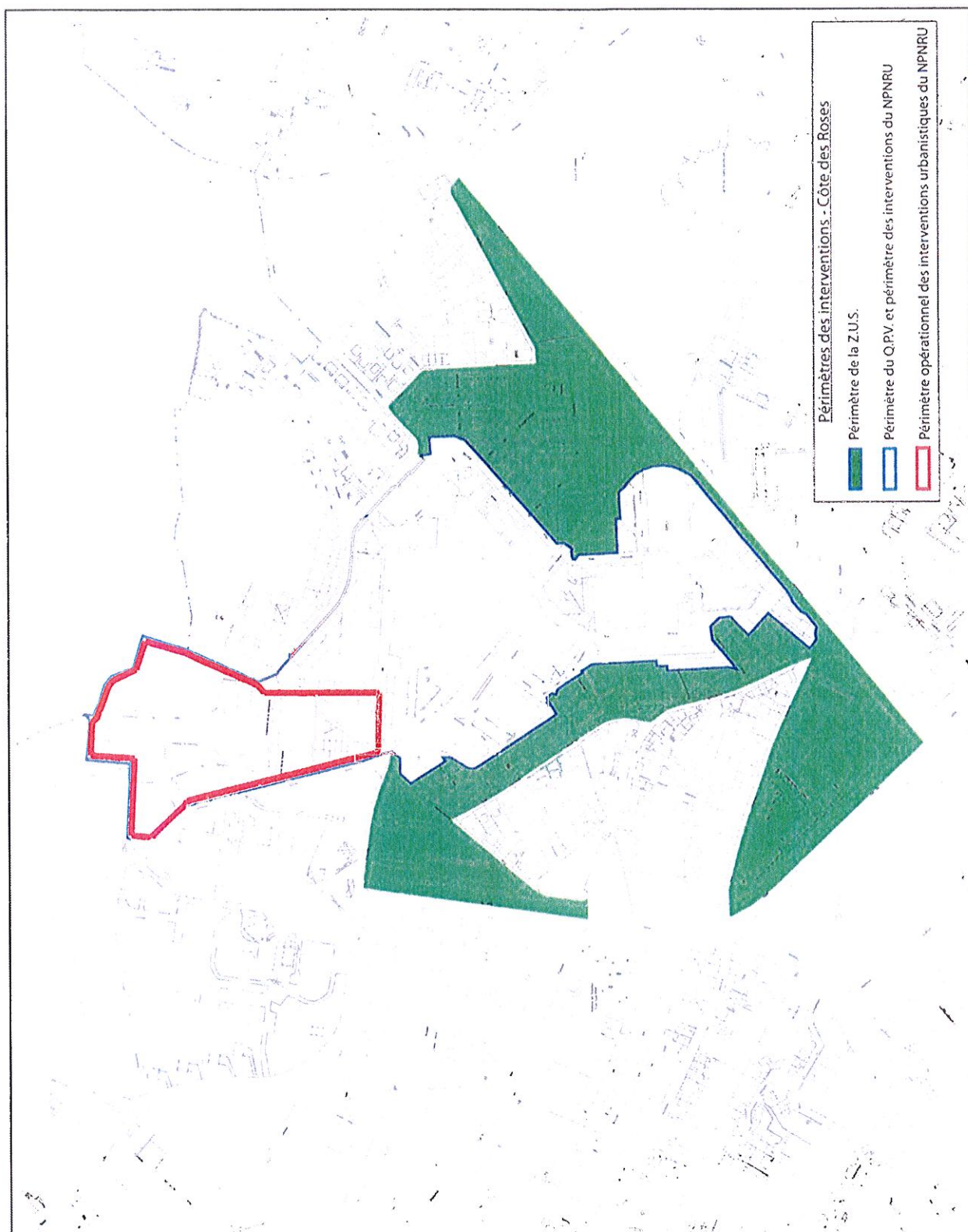


ANNEXE 3 - Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

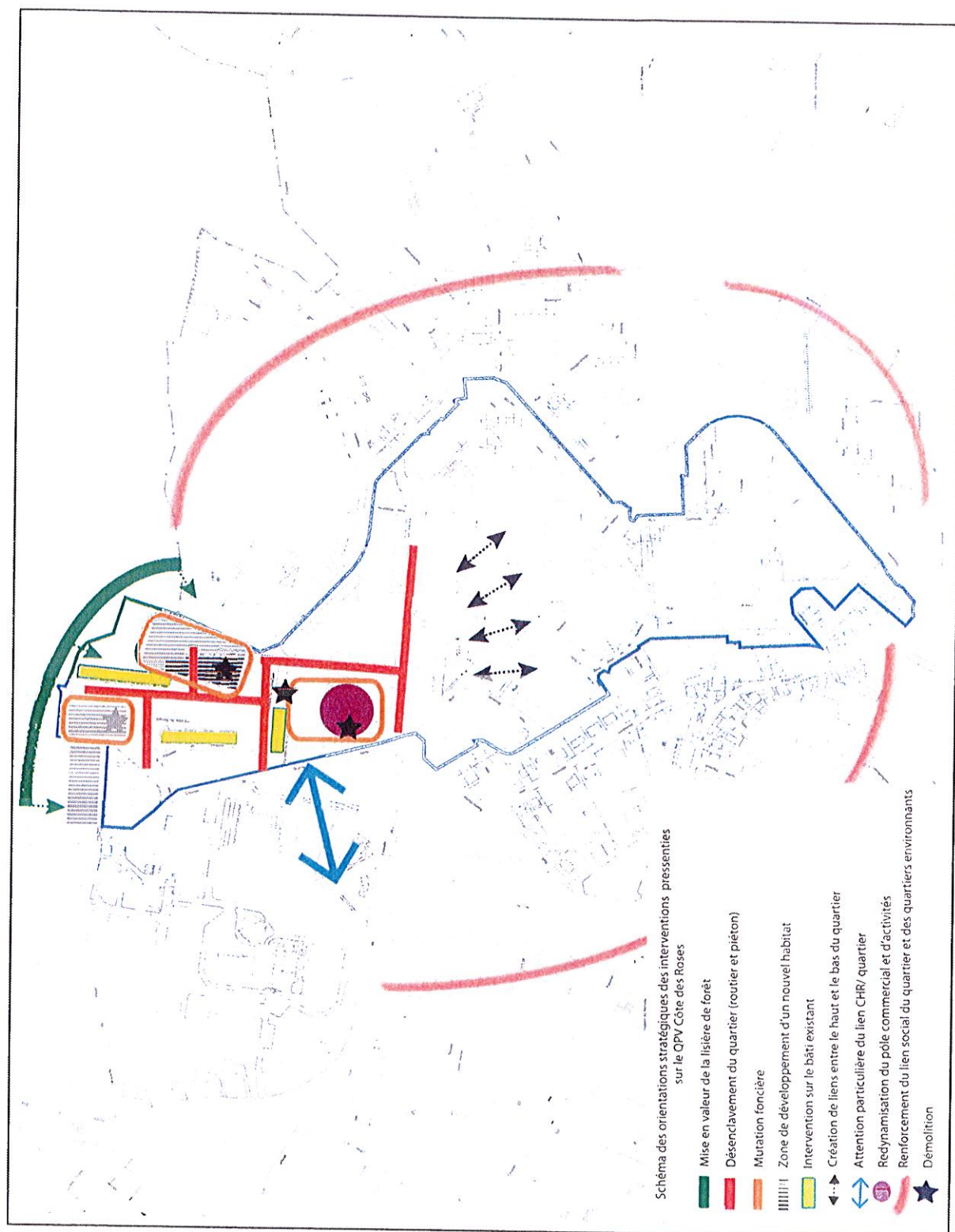
A. Schéma des orientations stratégiques d'intervention à l'échelle du quartier dans son environnement



B. Schéma des périmètres des interventions



C. Schéma des orientations stratégiques à l'échelle du QPV

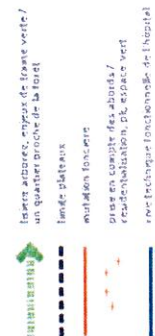


RAPPEL / HYPOTHÈSES DE TRANSFORMATION

Les orientations retenues

Ces orientations sont communes à l'ensemble des hypothèses

- 1 - Proposer un parti d'aménagement qui amplifie la présence de la nature et de la forêt. C'est une manière de préserver le caractère arboré d'une partie du site et l'environnement de qualité de certains bâtiments tout en proposant une intégration renouvelée du quartier.
- 2 - S'appuyer sur le modelage des sols existants, la pente et les plateaux pour limiter les terrassements, faciliter l'engorgement des différentes orientations mais aussi préserver des abuts de vue.
- 3 - Proposer une transformation très progressive attentive au rythme du réajustement des ménages. La transformation s'appuie sur la mutation envisagée des 2 tours de Mages et celle du petit pôle commercial. Le projet s'engage sur la fonction ainsi libérée tout en préservant l'environnement des logements existants (desserte, stationnement résidentiel, abords paysagers). L'enjeu est de reconstruire une offre de logements, à minima Neuvallée à l'existant, mais plus diversifiée en termes de produits (locatif social ou libre, accession, mais aussi de typologies (associé, maisons de ville, petits collectifs et intermédiaire).
- 4 - Pour une nouvelle accroche sur la Ville, à la Pointe Sud, reconstruire une offre commerciale dans un environnement plus attractif en lien avec les flux, la présence de l'hôpital (importance du nombre de visiteurs et du nombre d'emplois) et la réorientation des abords des deux grands bâtiments de logements proches.



7 JANVIER 2014 7/22



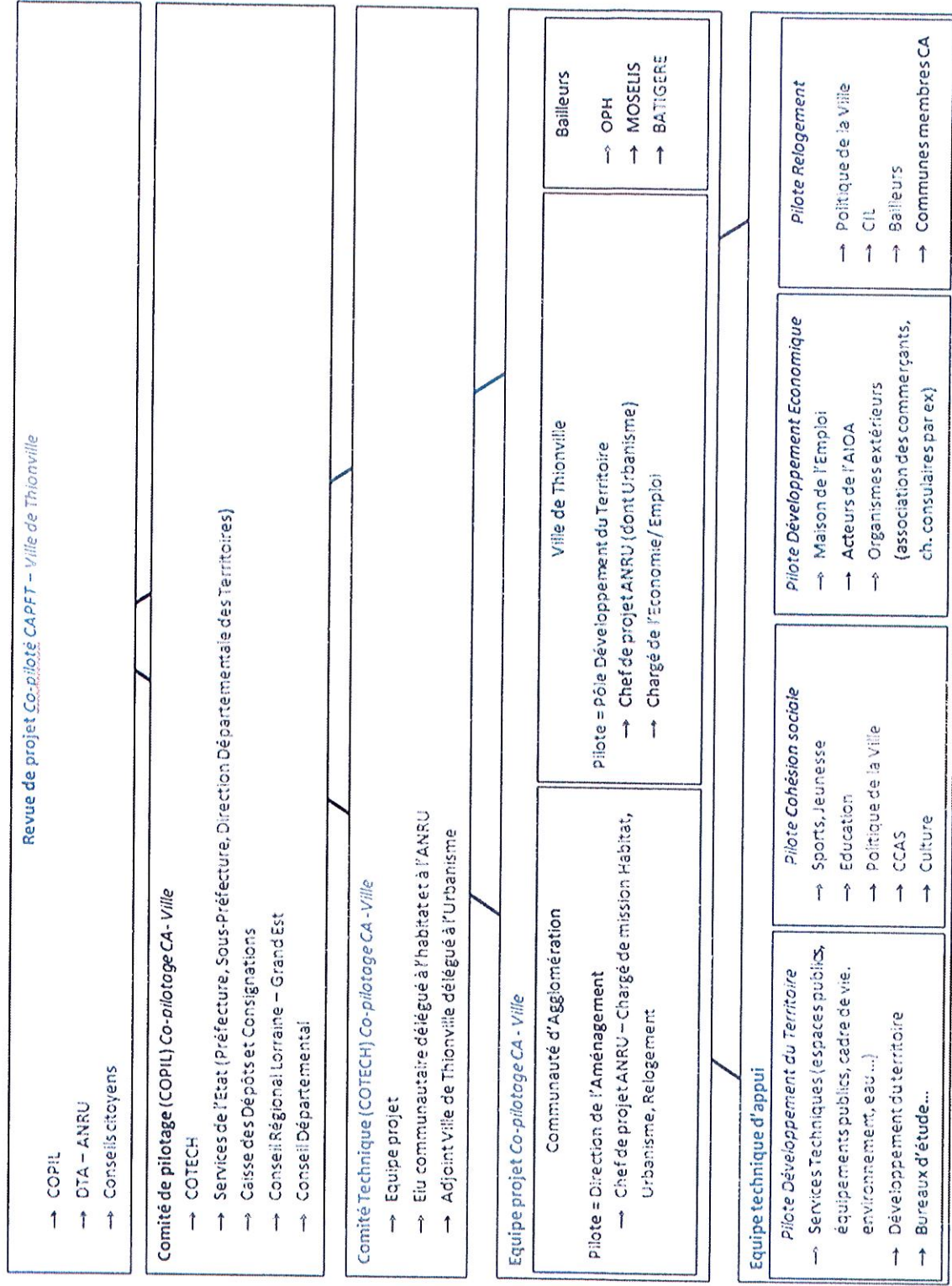
SECTEUR CÔTE DU HAUT / SCHEMA DIRECTEUR

PROJET DES PROJETS

VAL DE ROCHAMBE

actuelle

ANNEXE 4 - Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)



ANNEXE 5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

Dans le cadre du PNRU, plusieurs études ont été menées sur le quartier de la Côte des Roses dont une étude urbaine afin d'établir le schéma directeur d'aménagement et une étude économique et commerciale permettant de procéder à la restructuration des centres commerciaux présents sur le quartier.

Voici l'ensemble des études réalisé sur le quartier :

2001-2002 : Etude de recomposition urbaine par l'Atelier RUELLE Paysage

2003-2004 : Etablissement d'un plan directeur initial par l'Atelier RUELLE Paysage

2005 : Etablissement du dossier de présentation du projet à l'ANRU

2007 : Protocole de Préfiguration ANRU1

2009 : Plan de relance

2010 – 2013 : Etude d'expertise commerciale pour la restructuration des centres commerciaux St-Hubert et Ste-Anne.

2011 : Etude d'implantation – îlot presbytère par l'Atelier RUELLE Paysage
Etude de faisabilité – Secteur Chaussée d'Océanie par l'Atelier RUELLE Paysage

2012 : Etude de faisabilité et esquisse de constructibilité – Secteur St-Hubert par l'Atelier RUELLE Paysage
Etude de faisabilité – rue de l'agriculture par l'Atelier RUELLE Paysage
Schéma directeur, diagnostic, enjeux et premiers scénarii – Côte du Haut par l'Atelier RUELLE Paysage
Etude d'aménagement du square Fénelon par M. Thalgott, architecte paysagiste

2013 : Réactualisation du plan directeur d'aménagement par l'Atelier RUELLE Paysage
Aménagement du secteur Perdrix-Coteau par le M. Thalgott, architecte paysagiste
Passation d'un marché de mandat d'études et de travaux avec la Société d'Equipement du Bassin Lorrain pour la réalisation des études d'urbanisme, des travaux et de la coordination nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain sur le quartier de la Côte des Roses

2015 : Réactualisation du schéma directeur - Côte du haut par l'Atelier RUELLE Paysage

Les études menées ont permis d'établir les axes de l'intervention du PNRU. Ainsi le schéma directeur élaboré à l'échelle du quartier s'est attaché à conduire :

- Le désenclavement du quartier, extérieur et intérieur, physique et visuel (y compris sur le plan des usages sociaux : mixité)
- La diversité sociale et urbaine, et l'adaptabilité de l'offre en logements (mixité) et l'amélioration de l'habitat existant
- L'optimisation du service public et de l'offre commerciale (et associative : garantie de la cohésion sociale)

Les espaces publics ont été redéfinis et un accompagnement sur les logements sociaux a été mené.

Synthèse des études menées

Etudes ANRU 1		
Etudes	Prestataire	Montant TTC
Etude de définition (2003)		90 000 €
Maîtrise d'œuvre du PRU (2005)	Ruelle Paysage	
a) Etablissement du plan directeur		110 000.00 €
b) Reprise étude et cahier des charges par secteurs - élaboration schéma directeur Côte du Haut		90 000.00 €
c) Etudes d'intégration urbaine, élaboration des cahiers des charges de prescriptions urbaines et architecturales		50 000.00 €
Total		250 000.00 €
Mission d'expertise relative à la restructuration des centres commerciaux St-Hubert et Ste-Anne (2010)	Objectif Ville	
a) Enquête auprès des commerçants, programme du transfert, établissement d'un scénario chiffré...		24 000.00 €
b) Formalisation des protocoles d'éviction, négociation avec le promoteur...		38 000.00 €
c) Ajustement des résultats de l'expertise		6 000.00 €
Total		68 000.00 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage – paysagiste (2012)	Stéphane Thalgott	
a) Création d'un square public : Square Fénelon		48 000.00 €
b) Aménagement de l'îlot Perdrix-Coteau		15 000.00 €
Total		63 000.00 €
Mission de maîtrise d'œuvre îlot Saint Hubert (2014)	Savart Paysage / Iris Conseil	
Requalification et aménagement des espaces publics de l'îlot Saint Hubert		89 000.00 €
TOTAL GENERAL		560 000.00 €

Les études réalisées en particulier sur la Côte du Haut ont souligné de premiers axes d'intervention qu'il conviendrait de mener. Il apparait en continuité des interventions réalisées par le PNRU la nécessaire poursuite du cheminement piétonnier, des enjeux de trame verte liée à la proximité de la forêt, la mutabilité foncière des actuelles emprises des deux tours Moselis et la reconstitution d'une offre commerciale dans un environnement plus attractif.

De ce fait, un premier schéma directeur d'aménagement a été esquissé par l'Atelier RUELLE sur la Côte du Haut. Ce dernier a été présenté en sortie de convention du PNRU à l'ANRU et la CDC et a validé le principe de démolition des deux tours Chevreuil et Bécasse. Cf schéma ci-après.

Ce schéma directeur sera réétudié dans le cadre de ce protocole de préfiguration. En effet, celui-ci devra être approfondi et confronté à des études notamment financières.

Schéma Directeur de la Côte du Haut – Ruelle 2013

Les surfaces

LE PARTI RETENU :

- > Un travail sur la pente pour favoriser des droits de vue sur le coteau
- > Des constructions dont les hauteurs ne dépassent pas R+3 tout en respectant le coefficient d'emprise au sol (50% au PLU)
- > Une capacité de construction fortement déterminée par le respect des normes de stationnement : 2 places en moyenne par logement dans la parcelle
- > Un seul niveau de parking en sous-sol
- > Une emprise du parking limitée à 80% pour ménager 20% de pleine terre par parcelle

intermédiaires et collectifs :

Dénomination	a	b	c	d	e	f	g
surface parcelle (m²)	1920	790	1390	1020	1430	1290	1230
emprise bâtie au sol (m²)	960	390	670	510	480	470	580
Coefficient d'Emprise au Sol	50%	50%	48%	50%	33%	36%	47%
épandage	R+2/R+3	R+2/R+3	R+1/R+3	R+1/R+3	R+1/R+2	R+1/R+2	R+1/R+3
SPC commerce (m²)	630	570	-	-	-	-	-
No de logements	19/70	8/50	17/100	11/90	14/40	9/90	13/100
(surface moyenne logt collectif = 80m²)	25	10	20	15	20	12	15

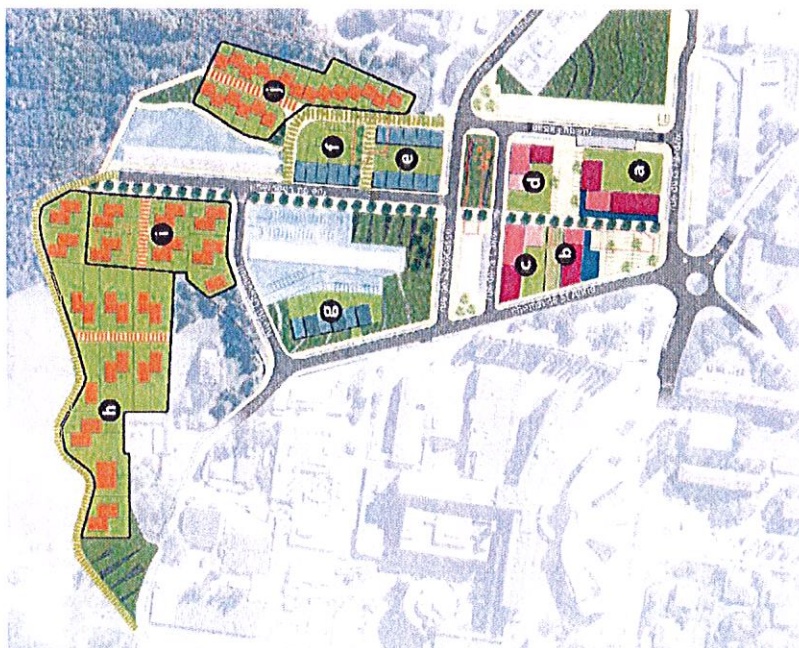
maisons :

Dénomination	h	i	j
surface totale (m²)	8000	3650	4000
nombre de parcelles	21	13	20
surface moyenne des parcelles (m²)	380	280	200
épandage	R+R+1	R+R+1	R+R+1

BILAN TOTAL :

- 151 logements démolis
 - Construction de :
 - 54 maisons
 - 47 logements intermédiaires
 - 70 logements collectifs
- SOIT 171 LOGEMENTS RECONSTRUITS + 1200m² DE COMMERCES

LE PROJET



ANNEXE 6 - Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

Les opérations suivantes sont en cours de réalisation sur le quartier de la Côte des Roses

Centre commercial Sainte Anne

L'acquisition du 1 rue Ste Anne par l'EPFL, dont un arrêté de DUP a été pris le 22 janvier 2015, sera effective courant avril 2016. Les négociations sont en cours avec les propriétaires des murs du snack.

Réhabilitation Barre Perdrix - Moselis

Une réhabilitation et résidentialisation des 50 logements de la barre est actuellement en cours.

Construction sur l'ancien presbytère

MOSELIS a travaillé à la création de 9 logements en accession sociale sur une parcelle libérée suite à la démolition d'un ancien presbytère. La réalisation de ce programme est prévue sur 2016-2018, un permis de construire est en cours d'instruction.

Construction sur le site St Hubert

Une évolution du site St Hubert en deux îlots constructibles d'environ 70 logements et 360 m² d'activités libérales, où la faisabilité d'une maison de santé sera étudiée pendant le protocole de préfiguration, était envisagée.

La revue de ce projet et la validation des financements PLS a eu lieu en janvier 2015 pour la création de 43 logements locatifs sociaux et des locaux d'activité en rez-de-chaussée.

En mai 2015, un accord sur les promesses foncières, un dépôt de permis de construire et un accord financier entre LINKCITY et l'OPH de Thionville ont été trouvés. Toutefois en juin 2015 l'opération a été remise en cause par l'ANRU, celle-ci refusant la création de logements en PLS. Ceci a engendré la recherche d'un programme de substitution et un décalage calendaire de l'opération induisant un retard de réalisation de l'opération et une impossibilité de réalisation de l'opération dans le planning ANRU.

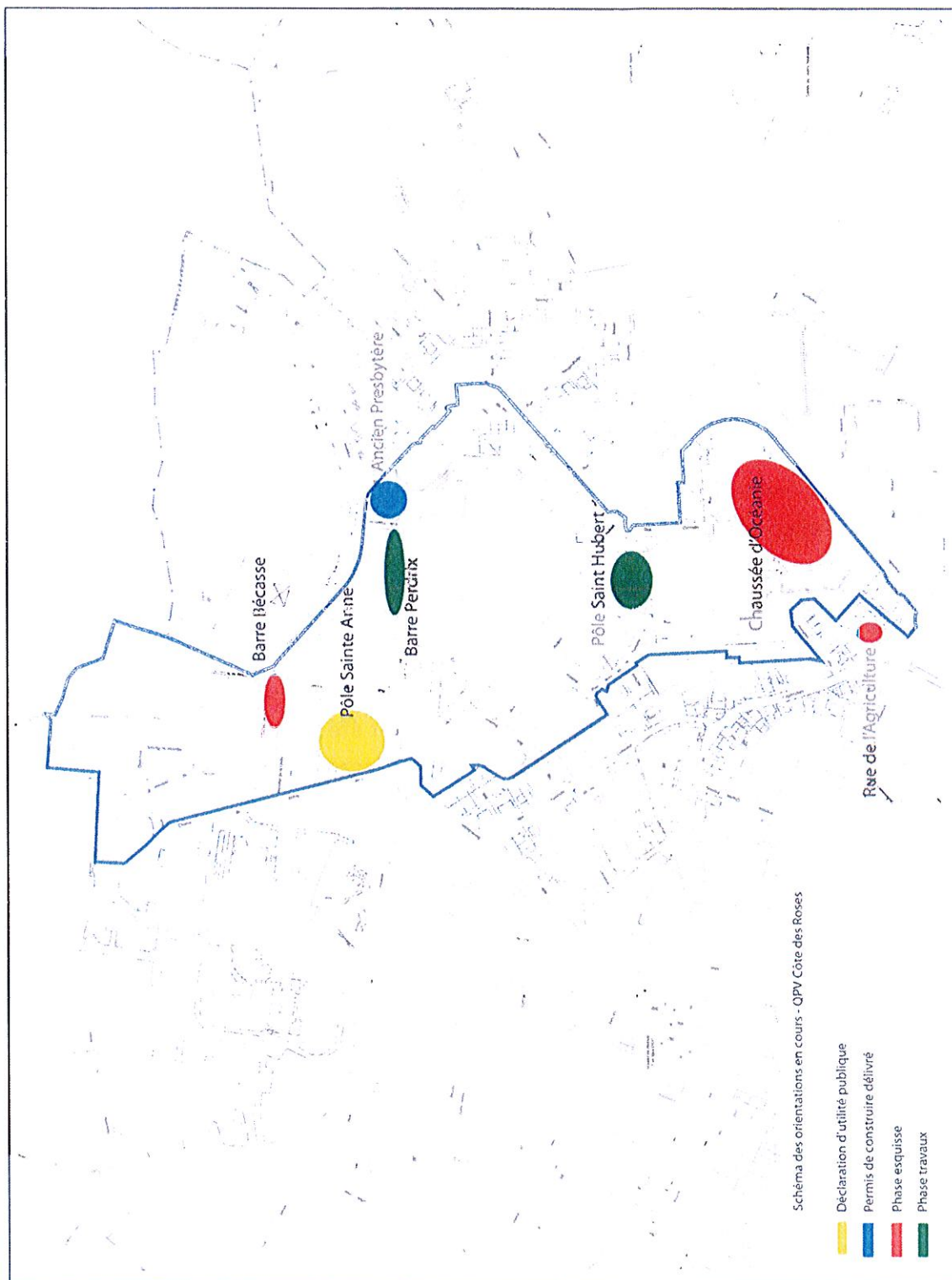
Dans ce contexte, LINKCITY, la Ville et l'OPH ont convenu d'étudier un nouveau projet. Cependant, force est de constater que tout autre programme que celui monté initialement, dont une résidence services, n'est pas financièrement viable. Le programme initial (logements PLS) a obtenu l'accord du Directeur Général de l'ANRU le 12 octobre 2016.

Nouvelles constructions sur la côte du bas

Les 120 logements démolis Chaussée d'Océanie et la restructuration de la côte du bas amènent à la viabilisation d'un nouvel îlot constructible d'environ 64 logements, en phase d'études, où se localise l'opération de Foncière Logement transféré à Cilgère (18 logements sur 2016-2018).

Ces opérations seront accompagnées par 7 logements (OPH) en accession sociale rue de l'agriculture (livraison 2017).

Plan de localisation des projets en cours de réalisation



ANNEXE 7 - Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

MAQUETTE FINANCIERE

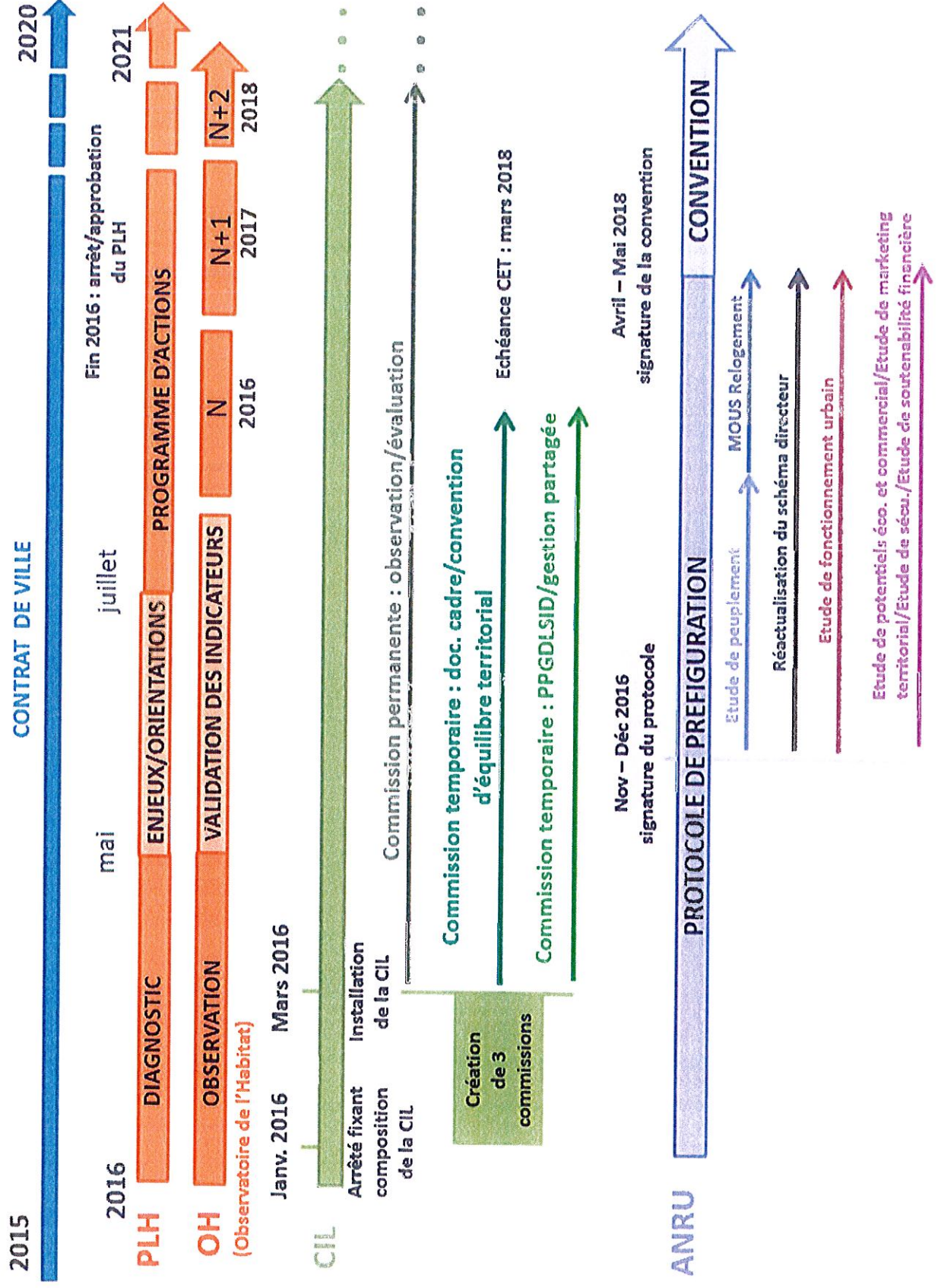
Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Coûts prévisionnels (HT)	Coûts prévisionnels (TTC)	Taux de subvention ANRU	Montant ANRU	Taux de subvention CDC	Montant CDC	Ville de Thionville Montant (HT)	CAPFT Montant (HT)	Autres	Date de démarrage (mois - années)	Durée de l'opération	Observations
<i>Participation des habitants</i>													
Concertation	CAPFT / VILLE	8 333 €	10 000 €					8 333 €			janv-17	Durée du protocole	
Sous total		8 333 €	10 000 €					8 333 €					
<i>Etudes urbaines</i>													
Etude de peuplement	CAPFT	50 000 €	60 000 €	50%	25 000 €	-	-	-	25 000 €	-	janv-17	12 mois	-
Définition du schéma directeur opérationnel	VILLE	83 333 €	100 000 €	50%	41 667 €	-	-	41 666 €	-	-	janv-17	12 mois	Cette étude sera dépe études menées en
Etude de fonctionnement urbain	VILLE	8 333 €	10 000 €	50%	4 167 €			4 166 €			nov-16	3 mois	
Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial	VILLE	58 333 €	70 000 €	-	-	50%	29 167 €	29 166 €	-	-	janv-17	minimum 9 mois	
Etude de sécurité et sûreté	VILLE	12 500 €	15 000 €	-	-	-	-	12 500 €	-	-	janv-17	3 mois	Une demande de subvention sera effectuée
Etude de soutenabilité financière	CAPFT	16 667 €	20 000 €	-	-	50%	8 333 €	-	8 334 €		févr-17	4 mois	
Etude de marketing territorial	VILLE	16 667 €	20 000 €	50%	8 334 €	-	-	8 333 €	-	-	sept-17	4 mois	
Sous total		245 833 €	295 000 €		79 168 €		37 500 €	95 831 €	33 334 €				
<i>Ingénierie</i>													
Chef de projet ANRU (1 ETP)	VILLE	172 500 €	172 500 €	-	86 250 €	-	-	86 250 €	-	-	A la signature du protocole	18 mois	Le poste sera reconduit convention
Chef de projet - Chargé de mission Urbanisme, Habitat, Logement (0,5 ETP)	CAPFT	86 250 €	86 250 €	-	43 125 €	-	-	-	43 125 €	-	A la signature du protocole	18 mois	Le poste sera reconduit convention
Chargé de mission développement économique (0,5 ETP)	VILLE	71 250 €	71 250 €	-	35 333 €	-	-	35 917 €	-	-	A la signature du protocole	18 mois	Le poste sera reconduit convention
Sous total		329 000 €	330 000 €		164 708 €			122 167 €	43 125 €				
TOTAL		594 166 €	635 000 €		243 876 €		37 500 €	226 331 €	76 459 €				

ANNEXE 8 - Planning de réalisation des actions du programme de travail

A. Planning des études réalisées en phase protocole

Etudes	Durée estimée	2016	2017	2017	2018
		2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre
Etude de peuplement	10 mois				
Définition du schéma directeur opérationnel	12 mois				
Etude de fonctionnement urbain	3 mois				
Etude de soutenabilité financière	5 mois				
Etude de sécurité et de sûreté	3 mois				
Etude d'opportunité de potentiels économique et commercial	11 mois				
Etude de marketing territorial	4 mois				

B. Planning des principales procédures menées en matière d'habitat au sein de la CAPFT



ANNEXE 9 - Tableau des financements de l'Anah

Néant

ANNEXE 10 - Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude d'opportunité de potentiels économiques et commercial	Côte des Roses	Ville de Thionville	58 333,33	50 %	29 166,67		Janv. 2017	11
Etude de soutenabilité financière	Cote des Roses	CAPFT	16 666,67	50%	8 333,33		Fev 2017	5
TOTAL					37 500			

A- OPH de THIONVILLE – Réhabilitation de la barre Renard - Sanglier

L'OPH de Thionville gère sur le quartier de la Côte des Roses 237 logements.

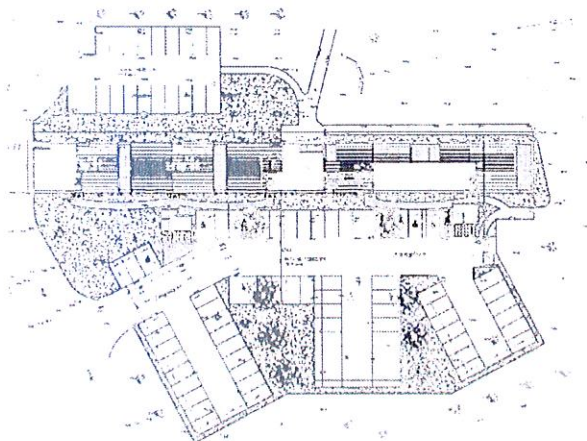
Ces 237 logements sont répartis sur cinq bâtiments. Bienqu'ils aient été entretenus notamment les mises aux normes électriques, les chauffages individuels et les peintures des façades ; ils conservent l'aspect des barres des années cinquantes (Cf. photos ci contre). Les problématiques liées aux formats de ces logements ne permettent pas l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et l'adaptation PMR des logements est impossible.



La réhabilitation de la barre RENARD – SANGLIER a été réfléchie pour résoudre l'ensemble de ces problématiques. Le bâtiment réhabilité, perspective ci-contre, proposera un ensemble de prestations de qualité, ainsi :



- Tous les logements sont accessibles,
- Les logements sont adaptés ou adaptables,
- La haute performance énergétique est recherchée, classement BBC rénovation,
- L'externalisation des cages d'escaliers minimisera les pollutions notamment acoustiques induites,
- La résidentialisation sécurisera les locataires et résoudra les difficultés de parking des véhicules.

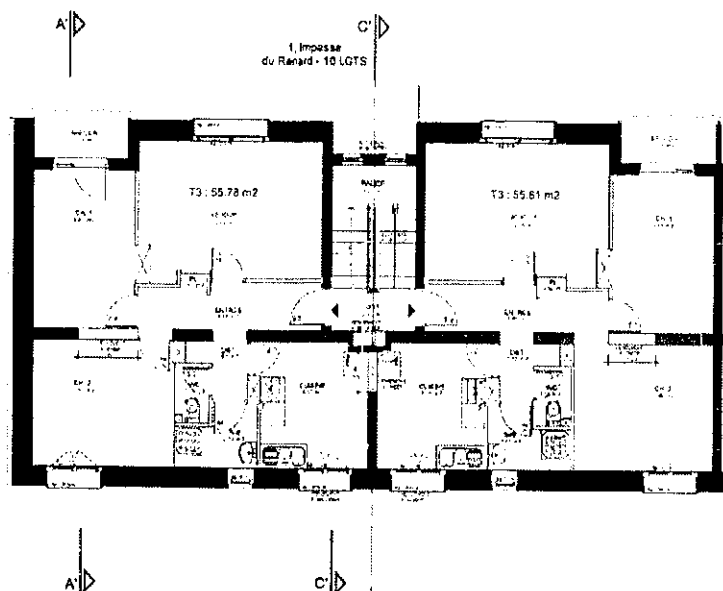


La résidentialisation pourrait avoir ce format, l'étude des stationnements sur le quartier ainsi que son plan urbain définiront son format définitif.

Les réhabilitations de l'ensemble des bâtiments devront comprendre leurs résidentialisation.

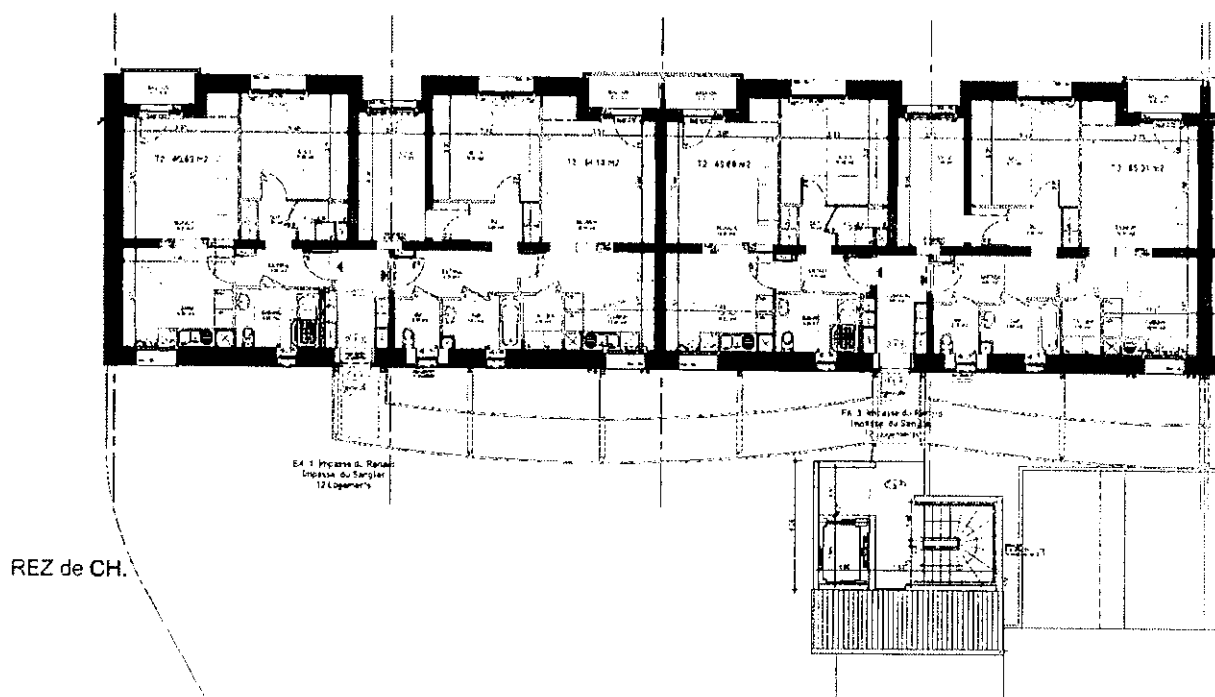
Le format actuel des logements,
avant les travaux, plan ci-contre :

- 2 logements de type 3 par palier,
- Les sanitaires sont exigus ne permettent pas la création de douches optimisées pour les personnes âgées notamment assistées par des tiers,
- Le balcon est dans une chambre,
- Leur format ne permet pas de rendre les logements adaptables.
- Même le rez de chaussée est en demi-étage.

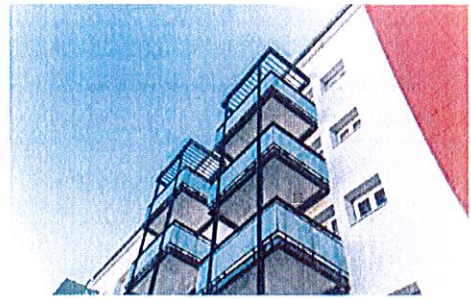


Après réhabilitation ces problématiques sont résolues :

L'externalisation des cages d'escaliers et la création de cage d'ascenseur permettant de desservir plusieurs cages afin de minimiser les charges des locataires inhérentes. Sur le bâtiment Renard-Sanglier la création de 10 logements complémentaires en attique optimise cette démarche.



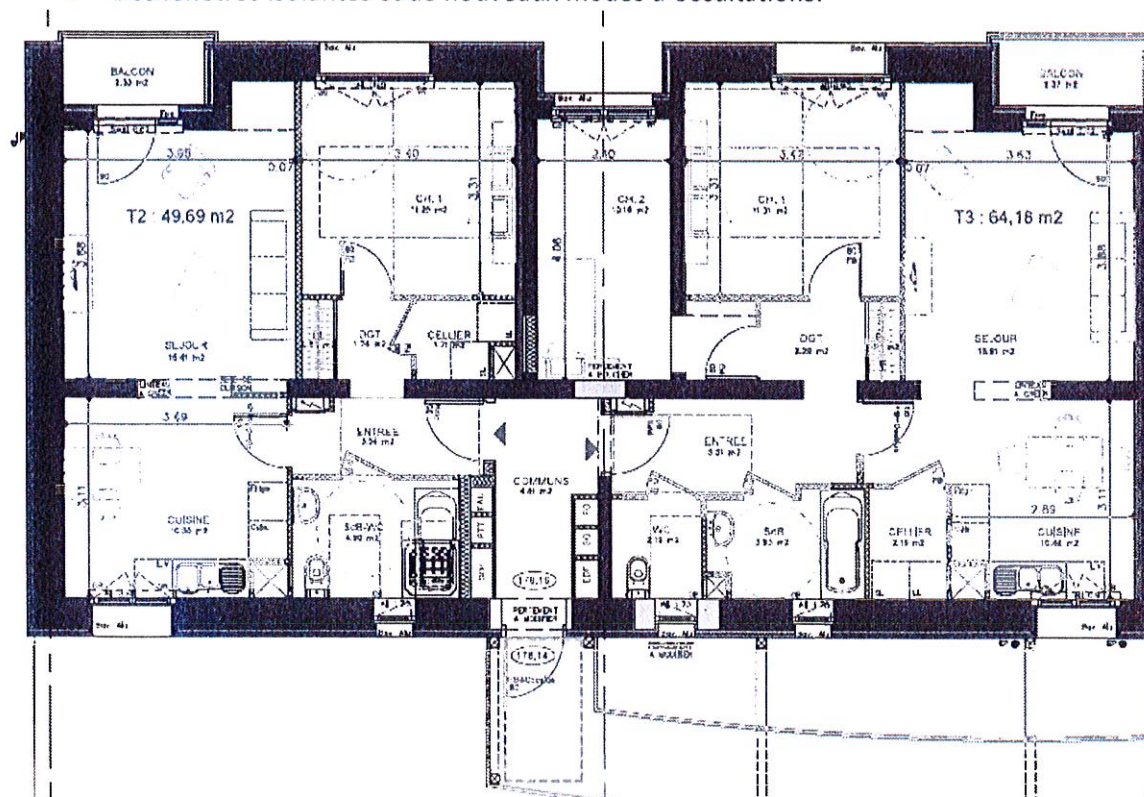
- L'externalisation des cages d'escaliers minimise les pollutions sonores,
- le palier créé dessert uniquement 2 logements : 1 type 2 et 1 type 3,
- la suppression de la cage d'escalier interne permet la création d'une chambre dans le T3,
- Les sanitaires sont adaptés PMR, dans le T2 le WC est dans la salle de bain alors qu'ils seront distincts dans le T3,
- La création d'un cellier permet l'implantation d'un lave-linge et d'un sèche-linge,
- Une chambre par logement est adaptée PMR,
- Le salon et la cuisine sont contigus,
- Le salon s'ouvre sur le balcon,
- L'agrandissement du balcon est envisagé en option (l'OPH a déjà réalisé des balcons-terrasses sur des précédentes réhabilitations photos ci-contre)



- Les logements sont tous accessibles, même le rez de chaussée.
- Les logements tous sont adaptables PMR.

La performance énergétique recherchée est un classement en BBC rénovation, les travaux prévus pour atteindre cet objectif sont :

- Une chaudière collective performante,
- Une isolation par l'extérieure,
- Une VMC nouvelle génération,
- Des fenêtres isolantes et de nouveaux modes d'occultations.



Bilan financier

Le nouveau bilan financier sur les programmes en cours a évolué comme indiqué ci-dessous,

Patrimoines	Prix de revient	Dont fonds propres provisionnés	financements complémentaires à rechercher
Démolition de la Bécasse	934 000	654 000	
Reconstitution Renard Sanglier	1 358 000	114 000	260 000
Réhabilitation de Renard Sanglier	2 971 578	46 000	937 578
Accession sociale – 7 logements			
Total	5 263 578	814 000	1 197 578

Le cout supplémentaire sur l'opération Renard – Sanglier est notamment lié au confortement des fondations du bâtiment demandé par les bureaux d'études structure.

Le traitement de l'ensemble des bâtiments est précisé dans les tableaux ci-dessous :

Format des réhabilitations :

Hypothèses retenues	ANRU 2
Objectif thermique	BBC RENO
Modification des valeurs d'usages logement (nouvelle distribution)	oui
Accès PMR 100%	oui
Coursives extérieures + ascenseurs	oui
Accès extérieurs aux logements	oui
Fonds propres	15%

Tableaux financiers

Prospectives	Nombre de lot	SHAB	SU	Investissement Prévisionnel	Période		BFR	Fonds Propres
Chevreuil	46	2293	2343	2 733 851,66 €	2021	2024	774 591,31 €	410 077,75 €
Faisan	50	2075	2122	2 971 577,90 €	2024	2027	841 947,07 €	445 736,68 €
Perdrix	44	2611	2669	2 614 988,55 €	2027	2030	740 913,42 €	392 248,28 €

INVESTISSEMENT MOYEN

Au logement	59 431,56 €
Au m² de surface habitable	1 192,21 €
Au m² de surface utile	1 166,30 €

Conclusion financière

L'impact financier si l'on décidait de réhabiliter complètement la côte des Roses dans le cadre de l'ANRU2 est le suivant :

- Une consommation de fonds propres supplémentaires de 1 407 K€ (en valeur actualisée) entre 2018 et 2024,
- Mais aussi une dégradation de notre autofinancement annuel de l'ordre de 1 285 K€ de 2020 à 2025 et de 400 K€ par an à partir de 2026 (année de première annuité du dernier prêt concerné),

- Ces 2 éléments laissent apparaître une moins-value sur le potentiel financier de 2 399 € en cumulé en 2024.
- Ces éléments ne prennent pas en compte le surcout mentionné en phase 1, et les pertes d'exploitation liées à la vacance des logements en phase travaux (travaux par cage d'escalier donc à minima 10 en permanence)

Donc la subvention nécessaire au traitement de l'ensemble de la Côte du haut par l'OPH de Thionville s'élève à 3 600 k€ hors perte d'exploitation.

Afin de conforter une démarche qualitative urbaine et architecturale, l'OPH de Thionville demandera des propositions différenciées par bâtiments aux maîtrises d'œuvres dans le cadre d'un cahier des charges à l'identique de Renard – Sanglier ou optimisé.

2- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – ANRU 2

Programme d'intérêt régional :

- ✓ Enveloppe budgétaire Lorraine = 33 000 000 € dont :
 - 27 000 000 € : subventions
 - 6 000 000 € : prêts
- ✓ 11 quartiers en Lorraine dont 7 en Moselle
 - ⇒ Moyenne par quartier :
 - 2 455 000 € : subventions
 - 545 500 € : prêts

Modalités de financement des opérations – règlement général de l'ANRU du 16 juillet 2015 (doc non contractuel)

Nature d'opérations	Taux de subvention	Assiette de subvention
Démolition	70 % du bilan dérogation à 80%	Bilan = dépenses – recettes Dépenses : ✓ Coût technique (travaux, maîtrise d'œuvre) ✓ Indemnité compensant la valeur nette comptable (au 31.12 avt PCDID) ✓ Forfait pour relogement (3 000 € à compter de la PCDID) ✓ Indemnité pour perte d'exploitation = 18 mois de loyers moyens quittancés (sur 12 mois avt le mois de PCDID) Recettes : ✓ Valorisation foncière du terrain libéré
Construction	PLUS : - Prêt : 6 700 € /logt PLAI : - Prêt : 7 900 € /logt - Subv : 6 300 € /logt Accession : 10 000 € /logt	Prix de revient prévisionnel Prêts bonifiés* Reconstitution > 60% PLA! Reconstitution hors QPV
Réhabilitation	10% si travx > 10 000 € /logt Prêt bonifié	Réel => plafond ? Prêt* : Qualité = 60% de l'investissement – montant de la subvention ANRU
Résidentialisation	40% (maxi)	Réel => plafond ?

Date de prise en compte des dépenses = protocole de préfiguration pour les opérations retenues ou convention pluriannuelle

* : Conditions d'octroi des prêts :

nature	durée	différé	quotité	taux
Construction PLUS	40 ans	11 ans	6 700 € / logt	Livret A - 2.10% Plancher à 0.25%
Construction PLA!	50 ans	15 ans	7 900 € / logt	
Réhabilitation	20 ans	7 ans	60% des dépenses – surv°	

Modalités de relogement

Le règlement général de l'ANRU ne détaille aucune consigne de relogement si ce n'est qu'il devra s'inscrire dans la charte de mixité sociale établie dans le cadre du contrat de ville de l'agglomération. Le règlement général précise :

- Offrir des parcours résidentiels positifs
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale
- Accompagner les ménages

Un diagnostic préalable au relogement doit être effectué.

Parcours résidentiel :

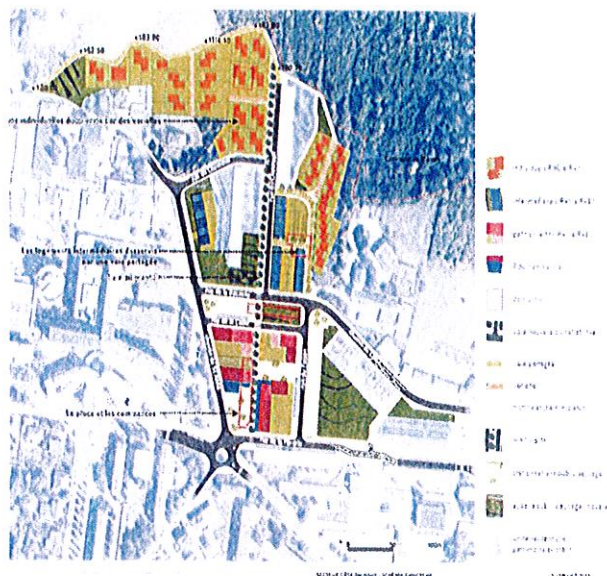
- Relogement dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans (proportion fixée localement dans la convention)
- Loyer inscrit dans le bail est fixé au maximum au plafond du loyer pour l'attribution de l'APL pour le ménage concerné

De fait, l'ANRU prévoit des aides pour minorer les loyers :

Typologie	Montant forfaitaire par ménage
T1 – T2	1 500 €
T3 – T4	4 000 €
T5 et +	5 000 €

Les modalités d'octroi de l'aide pour minoration sont précisées par une note d'instruction du directeur général de l'agence.

3- Les projets de Moselis



Hypothèse 1 :

- Démolition de la Tour du Chevreuil – 57 logements
- Réhabilitation de la Tour de la Bécasse – 54 logements
- Construction de 57 logements => 22 PLUS – 35 PLAI

Estimation coût de démolition de la Tour du Chevreuil – 57 logements

Dépenses TTC	résultes	prises en compte ANRU	Recettes	
Coûts techniques (base FM 72 + 5%) :	522 000,000 €	522 000,00 €	valorisation du foncier : 180€ /m²	237 780,00 €
* désamiantage	270 000,000 €	270 000,00 €	13 ares 21	
* déconstruction	252 000,000 €	252 000,00 €		
Ingénierie	18 000,000 €	18 000,00 €	loyer mensuel sur 18 mois 3 000 € /logt	
Indemnité VNC	39 000,000 €	39 000,00 €		
Indemnité perte d'exploitation	992 490,4631 €	288 003,06 €		
Forfait relogement	171 000,000 €	171 000,00 €		
TOTAL Dépenses	1 742 490,46 €	1 038 003,06 €	TOTAL Recettes	237 780,00 €
Bilan	1 504 710,46 €	800 223,06 €		
Subvention - 70%	560 156,1420 €	560 156,14 €		
A charge de Moselis	944 554,3211 €	477 846,92 €		

A défaut de précisions dans le RGA, les pertes d'exploitation sont comprises comme étant la somme des loyers perçus sur 18 mois hors charges et hors APL.

Estimation coût réhabilitation de la Tour de la Bécasse – 54 logements

Prix de revient TTC		Plan de financement	
coût moyen 1 logt = 38 000 €			
54 logements :	2 052 000,00 €	Prêt ANRU - 60% PRP - subv	1 026 000,00 €
		Prêt CDC	513 000,00 €
		subvention ANRU - 10%	205 200,00 €
		FP Moselis - 15% du PRP	307 800,00 €
TOTAL	2 052 000,00 €	TOTAL	2 052 000,00 €
		Part ANRU prêt	1 026 000,00 €
		Part ANRU subvention	205 200,00 €
		A charge de MOSELIS	307 800,00 €

Estimation coût de construction – 57 logements

prix de revient TTC		Plan de financement	
coût moyen 1 logt = 130 000 €			
57 logements :			
* 22 PLUS	2 860 000,00 €	Prêt ANRU - 6 700 € /logt	147 400,00 €
		Prêt CDC	2 283 600,00 €
		FP Moselis - 15% du PRP	429 000,00 €
* 35 PLA1	4 550 000,00 €	Prêt ANRU - 7 900 € /logt	276 500,00 €
		Prêt CDC	3 370 500,00 €
		subvention ANRU - 6 300 € /logt	220 500,00 €
		FP Moselis - 15% du PRP	682 500,00 €
TOTAL	7 410 000,00 €	TOTAL	7 410 000,00 €
		Part ANRU prêt	423 900,00 €
		Part ANRU subvention	220 500,00 €
		A charge de MOSELIS	1 111 500,00 €

Estimation coût d'accompagnement du relogement – 57 logements

Prix de revient TTC		Plan de financement	
base MOUS (ANRU 1) = 650 € /logt			
57 logements :	37 050,00 €	subvention ANRU - 40%	14 820,00 €
		Fonds propres Moselis	22 230,00 €
TOTAL	37 050,00 €	TOTAL	37 050,00 €
		Part ANRU subvention	14 820,00 €
		A charge de MOSELIS	22 230,00 €

Hypothèse 2 :

- Démolition des Tours du Chevreuil et de la Bécasse – 111 logements
- Construction de 111 logements => 44 PLUS – 67 PLAI

Estimation coût de démolition de la Tour du Chevreuil – 57 logements

Dépenses TTC	réelles	prises en compte ANRU	Recettes	
Coûts techniques (base FM 72 + 5%) :	522 000,000 €	522 000,00 €	valorisation du foncier : 180€ /m²	237 780,00 €
• désamiantage	270 000,000 €	270 000,00 €	13 ares 21	
• déconstruction	252 000,000 €	252 000,00 €		
Ingénierie	18 000,000 €	18 000,00 €		
Indemnité VNC	39 000,000 €	39 000,00 €		
Indemnité perte d'exploitation	992 490,4631 €	288 003,06 €	loyer mensuel sur 18 mois	
Forfait relogement	171 000,000 €	171 000,00 €	3 000 € /logt	
TOTAL Dépenses	1 742 490,46 €	1 038 003,06 €	TOTAL Recettes	237 780,00 €
Bilan	1 504 710,46 €	800 223,06 €		
Subvention - 70%	560 156,1420 €	560 156,14 €		
A charge de Mosellis	944 554,3211 €	477 846,92 €		

Estimation coût de démolition de la Tour de la Bécasse – 54 logements

Dépenses TTC	réelles	prises en compte ANRU	Recettes	
Coûts techniques (base FM 72 + 5%) :	494 800,00 €	494 800,00 €	valorisation du foncier : 180€ /m²	208 260,00 €
• désamiantage	255 800,00 €	255 800,00 €	11 ares 57	
• déconstruction	239 000,00 €	239 000,00 €		
Ingénierie	15 000,00 €	15 000,00 €		
Indemnité VNC	46 200,00 €	46 200,00 €		
Indemnité perte d'exploitation	940 254,1229 €	292 734,54 €	loyer mensuel sur 18 mois	
Forfait relogement	162 000,000 €	162 000,00 €	3 000 € /logt	
TOTAL Dépenses	1 658 254,12 €	1 010 734,54 €	TOTAL Recettes	208 260,00 €
Bilan	1 449 994,12 €	802 474,54 €		
Subvention - 70%	561 732,18 €	561 732,18 €		
A charge de Mosellis	888 261,94 €	449 002,36 €		

Estimation coût de construction – 111 logements

prix de revient TTC		Plan de financement		
coût moyen 1 logt = 130 000 €				
111 logements :				
• 44 PLUS	5 720 000,00 €	Prêt ANRU - 6 700 € /logt	294 800,00 €	
		Prêt CDC	4 567 200,00 €	
		FP Moselis - 15% du PRP	858 000,00 €	
• 67 PLAI	8 710 000,00 €	Prêt ANRU - 7 900 € /logt	529 300,00 €	
		Prêt CDC	6 452 100,00 €	
		subvention ANRU - 6 300 € /logt	422 100,00 €	
		FP Moselis - 15% du PRP	1 306 500,00 €	
TOTAL		14 430 000,00 €	TOTAL	14 430 000,00 €
		Part ANRU prêt	824 100,00 €	
		Part ANRU subvention	422 100,00 €	
		A charge de MOSELIS	2 164 500,00 €	

Estimation coût d'accompagnement du relogement – 111 logements

Prix de revient TTC		Plan de financement	
base MOUS (ANRU 1) = 650 € /logt			
111 logements :	72 150,00 €	subvention ANRU - 40%	28 860,00 €
		Fonds propres Moselis	43 290,00 €
TOTAL	72 150,00 €	TOTAL	72 150,00 €
		Part ANRU subvention	28 860,00 €
		A charge de MOSELIS	43 290,00 €

Synthèse des 2 hypothèses

Hypothèse 1 :

Dépenses		Recettes			
Opération	coût TTC réel	Prêt ANRU	Subvention ANRU	Fonds Propres Moselis	Prêt CDC
Démolition Tour Chevreuil	1 742 490,46 €		560 156,14 €	944 554,32 €	
Réhabilitation Tour Bécasse	2 052 000,00 €	1 026 000,00 €	205 200,00 €	307 800,00 €	513 000,00 €
Construction 57 logements	7 410 000,00 €	423 900,00 €	220 500,00 €	1 111 500,00 €	5 654 100,00 €
Accpt Relogement 57 logements	37 050,00 €		14 820,00 €	22 230,00 €	
TOTAL	11 241 540,46 €	1 449 900,00 €	1 000 676,14 €	2 386 084,32 €	6 167 100,00 €

Hypothèse 2 :

Dépenses		Recettes			
Opération	coût TTC réel	Prêt ANRU	Subvention ANRU	Fonds Propres Moselis	Prêt CDC
Démolition Tour Chevreuil	1 742 490,46 €		560 156,14 €	944 554,32 €	
Démolition Tour Bécasse	1 658 254,12 €		561 732,18 €	886 261,94 €	
Construction 111 logements	14 430 000,00 €	824 100,00 €	422 100,00 €	2 154 500,00 €	11 019 300,00 €
Accpt Relogement 111 logements	72 150,00 €		28 860,00 €	43 290,00 €	
TOTAL	17 902 894,59 €	824 100,00 €	1 572 848,32 €	4 040 606,27 €	11 019 300,00 €

Points à noter :

- Reconstitution de l'offre :
 - Identification du foncier pour la reconstitution de l'offre de logements
 - Relogement des habitants sur la période
 - Conditions de minoration des loyers d'accueil du relogement

ANNEXE 12 – Courrier d'avis de la commission locale du 29 juin 2016 réunie par M. le préfet de la Moselle

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL
PROTOCOLE DE PREFIGURATION DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE PORTES DE FRANCE THIONVILLE
Avis de la commission locale du 29 juin 2016 réunie par M. le préfet de la Moselle**

QPV Commune(s) EPCI	COTE DES ROSES THIONVILLE CA PORTES DE FRANCE-THIONVILLE
SYNTHESE DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS RETENUS (pour mémoire)	
Vocation du quartier à 10/15 ans	Quartier mixte avec une augmentation de la diversité des fonctions : - diminution de la part de logements sociaux au profit d'une diversification de l'offre de logements - augmentation des activités et des commerces avec un lien renforcé avec l'hôpital Bel Air.
Objectifs opérationnels identifiés	Habitat - engager le premier temps du processus de démolition par le relogement des habitants de la tour du chevreuil (57 logements, Moselis) et évaluer la faisabilité de la démolition de la deuxième tour de la bécasse - terminer le relogement des locataires avant démolition de la barre de la Bécasse de l'OPH de Thionville, à valider avec l'analyse de la faisabilité de la démolition des tours Moselis - engager la requalification du patrimoine OPH sur la Côte du Haut (Barre Sanglier-Renard) et définir les perspectives opérationnelles sur les autres bâtiments - poursuivre les réhabilitations thermiques du patrimoine Batigère sur l'ensemble du quartier - proposer de nouvelles typologies de logements en accession sociale et privée (logements intermédiaires, petits collectifs, maisons de ville) - intégrer le développement d'un secteur résidentiel à l'extrémité du quartier, sur le haut du parcellaire de l'hôpital. Aménagement - poursuivre la restructuration des espaces publics (aires de jeux Côte du Haut, place St Hubert, place Ste Anne) en assurant également la continuité et la fluidité de circulation d'un espace à l'autre (continuité des cheminements, suppression des impasses, amélioration des dessertes...) - travailler les liens avec la forêt par un traitement qualitatif de la lisière boisée et lui donner une vocation spécifique (espace à vocation sportive par exemple) Développement économique – Commerces - conforter le centre commercial existant Ste Anne en le restructurant par une opération de démolition-reconstruction : pôle commerces et services, en lien avec le CHR.
FINANCEMENTS ANRU	
Programme des études, dont participation de l'ANRU au titre de l'enveloppe des quartiers d'intérêt régional (et CDC pour information)	- Etude habitat-peuplement - CAPFT sur l'ensemble du territoire, analyse de l'occupation du parc social pour dégager une stratégie de peuplement, en lien avec l'observatoire de l'Habitat sur l'agglomération et prise en compte des effets du premier programme de rénovation urbaine sur le quartier Côte des Roses 50 000€ HT dont ANRU 25 000€ (50%) - Définition du schéma directeur opérationnel - Ville pour s'assurer de la faisabilité des orientations définies dans le premier

programme sur la Côte du Haut, en intégrant une analyse de la faisabilité de la diversification de l'offre d'habitat privé.

83 333,33€ HT dont ANRU 41 666,67€ (50%)

- Etude de fonctionnement urbain - Ville

identifier les éléments clés d'une mixité de fonctions dans le quartier, notamment autour des questions de stationnement liées aux différentes fonctions présentes sur le quartier (problématique forte avec le CHR)

8 333,33€ HT dont ANRU 4 166,67€ (50%)

- Etude de marketing territorial - Ville

Définir une stratégie de communication et de promotion du quartier auprès du grand public et des investisseurs privés, pendant et après sa rénovation urbaine mais également suite aux interventions sociales et économiques.

16 666,67€ HT dont ANRU 8 333,33€ (50%)

- Etude de soutenabilité financière - CAFPT

vérifier la faisabilité économique des interventions portées par le NPNRU la démolition par Moselis des deux tours sur la Côte du Haut, Chevreuil et Bécasse, et toutes les opérations qui découleront du schéma directeur revalidé.

16 666,67€ HT dont CDC 8 333,33€ (50%)

- Etude d'opportunité du potentiel économique et commercial - Ville

vérifier l'opportunité d'implanter des projets de développement économique et commercial sur le quartier

58 333,33€ HT dont CDC 29 166,67€ (50%)

- Etude de sécurité - Ville

mesurer et qualifier le sentiment d'insécurité sur le quartier pour définir les actions à mettre en œuvre. Sans financement ANRU

Conduite de projet, dont participation ANRU au titre de l'enveloppe des quartiers d'intérêt régional

Pilotage CAFPT :

1 Chef de projet – Habitat, urbanisme, relogement (0,5 ETP)

86 250€ dont ANRU 43 125€

Equipe projet Ville de Thionville:

1 chef de projet à temps plein (1 ETP)

172 500€ dont ANRU 86 250€

1 chargé de mission développement économique à mi-temps (0,5 ETP)

71 250€ dont ANRU 35 333€

AVIS EN MATIERE DE DEMARRAGE ANTICIPÉ

Validation conditionnée par l'accord du préfet de région

- avis favorable pour la démolition de la tour du chevreuil (Moselis) pour engager le relogement le plus en amont possible

Validation conditionnée à l'accord le DG de l'ANRU et du préfet de région

- avis favorable pour la requalification de la barre sanglier/renard (OPH de Thionville) en lien avec le projet de construction de 10 logements PLUS en superstructure
Accord, sans que le niveau de financement escompté puisse être garanti au niveau du protocole de préfiguration ; nécessité de répondre aux enjeux opérationnels étudiés dans le temps du protocole et la contrainte de l'enveloppe financière régionale.

REMARQUES DE LA COMMISSION

Projet commercial Ste Anne	La CDC était partenaire du projet initial mais n'est plus impliquée sur le nouveau projet. Epareca est le partenaire des collectivités pour les projets commerciaux, et pourrait être sollicité sur le centre commercial Ste Anne
Projet Saint Hubert	Dans le cadre de l'avenant de sortie de convention du PRU, la ville a été déboutée sur une demande de PLS pour le projet St Hubert. Faute d'avoir trouvé un opérateur pour construire du logement privé la ville redemande l'accord de l'ANRU pour une attribution de PLS. Cilgère constate que le PLS ne trouve pas sa place dans le marché de l'habitat en Moselle, hormis à Thionville où la tension du marché peut le justifier.
Projets bailleurs	Les bailleurs, Moselis et OPH de Thionville, portent des opérations de démolition et de requalification très importantes dont la faisabilité dépendra des conditions financières qui leur seront octroyées. Le représentant des bailleurs indique que d'une façon générale, les bailleurs privilégient les opérations de requalification/résidentialisation aux démolitions.
Projets bailleurs	Projets de démolition : engagement des bailleurs à reloger sans nécessité d'un dispositif d'accompagnement.
Projet d'aménagement	Demande des bailleurs de prévoir le stationnement résidentiel dans le projet d'aménagement : enjeu fort, objet de l'étude sur le fonctionnement urbain du quartier. Nécessité d'organiser le stationnement résidentiel et de le différencier des flux générés par l'hôpital.

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE: 431		LOCALISATION														CONTRIBUTIONS										PRETS		ECHEANCIER						
ZONE INTERVENTION		NSEE ORSEE COMMUNE																																
57672/Thionville/OPV régional/Côte Des Roses		QP057007 57672																																
PORTEUR DE PROJET																																		
CA PORTES DE FRANCE THIONVILLE																																		
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (OPV sur 7 caractères) - N° de famille d'opérations (sur 4 caractères) N° Chrono = Identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(oulet d'une attribution de subvention)																																		
	COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CGNSEL GENERAL	CGNSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE	ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif			
		OPV DE RATTACHEMENT (de l'OPV assimilé) commune	NBRE	TYPE (MUR+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts													Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre		
												%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																		
431 6057007 14 0001 001	Chef de projet	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/COMMUNE DE THIONVILLE/21	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2018	2	3	V
431 6057007 14 0001 002	Chargé de mission développement économ	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/COMMUNE DE THIONVILLE/21	71 250,00	0,00%	71 250,00	71 250,00	35 917,00	50,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2018	2	3	V
431 6057007 14 0001 003	Définition du schéma directeur	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/COMMUNE DE THIONVILLE/21	83 333,00	20,00%	100 000,00	83 333,00	41 666,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2018	2	3	V
431 6057007 14 0001 004	Etude de fonctionnement urbain	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/COMMUNE DE THIONVILLE/21	8 333,00	20,00%	10 000,00	8 333,00	4 166,00	49,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2018	2	3	V
431 6057007 14 0001 005	Etude de marketing territorial	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/COMMUNE DE THIONVILLE/21	16 667,00	20,00%	20 000,00	16 667,00	8 333,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2017	1	3	V
431 6057007 14 0002 001	Chef de projet (1/2 temps)	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/CA PORTES DE FRANCE THIO	86 250,00	0,00%	86 250,00	86 250,00	0,00	0,00%	43 125,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2016	2	3	V
431 6057007 14 0002 002	Etude de peuplement	NPR QP057007			0,00	0,00	0,00	0,00	57/CA PORTES DE FRANCE THIO	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	2017	1	3	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET					0		0	0,00	0,00			488 333,00		520 000,00	488 333,00	176 332,00	36,11%	68 125,00	13,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00				
TOTAL					0		0	0,00				488 333,00		520 000,00	488 333,00	176 332,00	36,11%	68 125,00	13,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00				

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

LE DÉPUTÉ
DÉLÉGUÉ À L'ANRU

Emmanuel BERTHIER

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005).
La durée de l'opération exprimée en nombre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestres soit 24 mois.

15 DEC. 2016
Délégat. L. de l'ANRU

A collection of handwritten signatures in blue and brown ink. The signatures are stylized and vary in complexity, including a large blue 'X' shape, a brown signature that looks like 'A', and several other abstract blue and brown marks.