# PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LE MANS METROPOLE CO-FINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE LA SARTHE

GROUPE Caisse des Dépôts

Epareca

Le Mans Métropole Communauté urbaine

Allonnes

Coulaines VILLE

Le Mans

Sarthe Habitat

le Mans Habitat

Mancelle d'habitation

Le Foyer Manceau VALLOIRE HABITAT Action Logement

icf HABITAT ATLANTIQUE

GROUPE SNI | SAMO

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

**SIGNATAIRES**

- l'Etat, représenté par la Préfète de la Sarthe, Madame Corinne ORZECHOWSKI,

- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son Directeur Général, Monsieur Nicolas GRIVEL,

- l'EPCI, désignée ci-après porteur de Projet, la Communauté Urbaine de Le Mans Métropole, représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude BOULARD,

- la commune d'Allonnes, représentée par son Maire, Monsieur Gilles LEPROUST,

- la commune de Coulaines, représentée par son Maire, Monsieur Christophe ROUILLON,

- la commune du Mans, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude BOULARD,

- Le Mans Habitat, Office Public de l'Habitat de Le Mans Métropole, représenté par son Directeur Général, Madame Fabienne DELCAMBRE,

- Sarthe Habitat, Office Public de l'Habitat de la Sarthe, représenté par son Directeur Général, Monsieur Guy HENRION,

- Mancelle d'Habitation, représentée par son Directeur Général, Monsieur Yves-Marie HERVÉ,

- Foyer Manceau, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe VAREILLES,

- I.C.F. Habitat Atlantique, représenté par le Directeur de l'Agence Loire-Bretagne, Monsieur Philippe BROSSEAU,

- La Société Anonyme des Marches de l'Ouest, représentée par son Directeur Général, Monsieur Bruno BATAILLE,

- la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Régional pour la Région des Pays de la Loire, Monsieur Philippe LAMBERT,

- EPARECA, représenté par sa Directrice Générale, Valérie LASEK.

## SOMMAIRE


**Préambule** ..... **6**

**Article 1** **Quartiers d'intervention** ..... **9**

1.1 Chaoué-Perrières : projet d'intérêt national ..... 9

1.2 Quartiers en projet d'intérêt régional ..... 9

1.2.1 Les Sablons (Bords de l'Huisne) et Ronceray-Glonnières-Vauguyon ..... 9

1.2.2 Bellevue-Carnac ..... 10

1.3 Quartiers hors ANRU : l'Epine ..... 10

**Article 2** **Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration** ..... **11**

2.1 Orientations stratégiques du volet urbain du contrat de ville ..... 11

2.1.1 Orientations par enjeux ..... 11

2.1.2 Articulation avec les politiques d'agglomération ..... 11

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain ..... 13

2.2.1 Chaoué-Perrières : projet d'intérêt national ..... 14

2.2.2 Quartiers en projet d'intérêt régional ..... 17

2.2.2.1 Les Sablons (Bords de l'Huisne) et Ronceray-Glonnières-Vauguyon ..... 17

2.2.2.2 Bellevue-Carnac ..... 20

**Article 3** **Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration** ..... **23**

**Article 4** **Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration** ..... **24**

**Article 5** **Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage** ..... **29**

**Article 6** **Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain** ..... **30**

**Article 7** **Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014** ..... **31**

**Article 8** **Gouvernance et conduite de projet** ..... **32**

8.1 Gouvernance ..... 32

8.2 Conduite de projet ..... 32

8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés ..... 33

**Article 9** **Opérations financées au titre du programme de travail** ..... **33**

9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain ..... 33

9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail ..... 34

9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail ..... 36

9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail ..... 36

9.5 Modalités de financement du programme de travail par Epareca ..... 37

**Article 10** **Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration** ..... **38**

**Article 11** **Durée du protocole de préfiguration** ..... **39**

**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 ..... 40

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole ..... 40

13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU ..... 40

13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH ..... 40

13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations ..... 40

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires ..... 40

13.4 Contrôle et audits ..... 40

13.5 Conséquences du non-respect des engagements ..... 41

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

**Signatures** **43**

**Annexes** ..... **45**

## PREAMBULE

Le nouveau **Contrat de Ville de l'agglomération mancelle 2015-2020** s'appuie sur les grands principes de la réforme de la politique de la ville définie dans la loi de février 2014 :
- la recherche de cohérence, de mise en lien, la définition d'objectifs communs,
- la refonte de la géographie prioritaire,
- la mise en avant du droit commun, en tant que premier levier à déclencher,
- la participation citoyenne, pour redonner à l'habitant toute sa place.

Il porte sur les trois piliers suivants :
- **l'emploi et le développement économique,**
- **le cadre de vie et le renouvellement urbain,**
- **la cohésion sociale (l'éducation, la santé, la citoyenneté, la prévention de la délinquance).**

Il se met en œuvre sur **cinq quartiers prioritaires** :
- Chaoué-Perrières, à Allonnes,
- Sablons, Ronceray-Glonnières-Vauguyon et Epine au Mans,
- Bellevue-Carnac à Coulaines et Le Mans.

Plus spécifiquement, le Contrat de Ville donne les priorités suivantes pour les quartiers, pour leurs habitants.
Avant tout, la question de **l'emploi et du développement économique** doit se placer en tête de toutes les préoccupations. En effet, au regard de la situation dégradée des habitants des quartiers, voire au-delà, tous s'engagent à faire des efforts conséquents pour y remédier. Certes, cela ne dépend ni du Contrat de Ville seul, ni d'actions territorialisées, mais collectivement, des projets peuvent être conçus pour répondre à des besoins locaux. Aussi, sur cette question, les acteurs du droit commun doivent jouer un rôle central en renforçant leur présence sur les territoires concernés (par exemple, la « Fabrique à entreprendre »).
Le développement économique passe aussi par l'attractivité des territoires. Les programmes de **renouvellement urbain** se déclinent notamment par des actions fortes sur les centres commerciaux. Des projets ambitieux sont ainsi portés pour améliorer le cadre de vie des habitants en prenant en compte toutes les dimensions : économiques, de logement et de cohésion sociale. Car si des interventions physiques sont très remarquées sur les quartiers, elles ne suffisent pas pour améliorer les conditions de vie des habitants.
Si le développement économique et le renouvellement urbain sont des priorités indéniables, la qualité de vie des habitants se mesure aussi aux liens sociaux tissés sur les territoires. La question du **vivre ensemble**, les bonnes relations de voisinage, un quartier où il fait bon vivre, sont aussi des éléments à regarder de près, et ce, en lien avec un traitement approprié du sentiment d'insécurité. La **prévention de la délinquance**, dans toutes ses composantes, doit donc être une priorité de tous.
Par ailleurs, les acteurs s'accordent sur l'importance de l'**éducation** : fondation essentielle pour que les habitants de demain soient des citoyens éclairés. Des efforts sont à produire en matière de soutien à la parentalité afin de remobiliser les parents en tant qu'éducateurs premiers de leurs enfants.
Enfin, le sujet de la **santé** est à prendre en considération avec beaucoup d'attention. Souvent, il s'avère être le frein à l'entrée dans l'emploi ou à la mise en œuvre d'un parcours éducatif positif. Les habitants des quartiers prioritaires, touchés de près par des problèmes économiques négligent trop souvent leur santé. Or, il s'agit là d'un préalable indispensable au bien-être personnel.

A différents niveaux, les quartiers hébergent **une offre économique et commerciale qu'il convient de maintenir, soutenir et dynamiser**, en termes de mixité fonctionnelle, de services à la population et d'emploi local. L'offre commerciale au sein des quartiers reste en effet fragile et aléatoire (centre commercial de l'Epau et des Sablons au Mans, centre commercial du Mail et des Perrières à Allonnes, axe commerçant à Bellevue).

**Sur le volet urbain**, l'axe stratégique global et partagé consiste à « améliorer la vie quotidienne des habitants dans leur quartier en leur proposant un habitat adapté à leur besoin, un cadre de vie amélioré par une gestion urbaine de proximité, une sécurité renforcée ».
La pérennité des investissements du PNRU nécessite une veille sur le fonctionnement des quartiers et en particulier sur :
- l'activité économique et commerciale en difficulté en cœur de quartiers (Chaoué et Perrières, Sablons, Epau, Bellevue) ;

- l'effort **d'amélioration de la performance énergétique du bâti qui** a été considérable mais inégal selon les quartiers, il faudrait veiller à ce que tous les quartiers bénéficient d'un niveau équivalent à celui des Sablons ;

- le PRU qui a peu traité la **question de la résidentialisation** : il apparaît nécessaire de prolonger les interventions sur les espaces extérieurs, leurs statuts, leurs fonctionnements, leur sécurisation (améliorer la lisibilité du patrimoine foncier, favoriser la mutabilité du foncier) ;

- des objectifs généraux de **réduction du volume des déchets ménagers, de l'amélioration du tri**, mais aussi de traitement sécurisé des conteneurs (programme d'enfouissement) ;

- une veille particulière qui doit être portée au fonctionnement de certaines **copropriétés privées** afin d'éviter tout risque de dégradation.

Les projets de renouvellement urbain qui viennent de s'achever n'avaient pas pour vocation de restructurer en profondeur la trame urbaine de ces quartiers. Les transports collectifs, tramway pour Le Mans et Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) pour Allonnes, permettent un désenclavement important des quartiers. En revanche, les liaisons infra-quartiers sont parfois difficiles ou peu lisibles.

En ce qui concerne le quartier Bellevue, le quartier est desservi par le tramway qui s'arrête toutefois sur le haut de Bellevue pour des raisons topographiques. Une liaison structurante entre le terminus du tramway et le centre de Coulaines est envisagée.

Une politique de peuplement adaptée et volontaire est également nécessaire pour **éviter de faire tenir à ces territoires la seule fonction d'accueil des ménages les plus précaires et les plus en difficultés**. La spécialisation de certains quartiers dans l'accueil des CADA, HUDA et CHRS pose problème en termes de mixité sociale et d'accompagnement des publics, générant un effet de concentration problématique.

Les quartiers prioritaires bénéficient de nombreux espaces publics qui présentent souvent un fort potentiel mais ne sont pas partout mis en valeur ou investis par la population en général. Cela pose ponctuellement des problématiques d'occupation de ces espaces publics, susceptibles d'être investis par des activités répréhensibles ou non (trafic, rodéo motorisé, « squat urbain ») génératrices de sentiment d'insécurité... La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) des quartiers, qui est une des réponses partenariales dans ce cadre, est reconnue comme indispensable pour assurer la qualité du cadre de vie mais connaît des difficultés dans sa mise en œuvre notamment en raison de la multiplicité des acteurs, des enjeux et des logiques organisationnelles propres à chaque institution. Le mode opératoire reste à trouver.

Ce **volet habitat** particulièrement complexe, tant financièrement que techniquement, nécessitera la mobilisation de l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les bailleurs sociaux mais aussi l'Etat et les collectivités.

Le pilier « cadre de vie et logement » s'articule ainsi autour de **trois enjeux majeurs** :

**- le développement de l'attractivité et la mixité dans les quartiers,**

**- la poursuite de l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants,**

**- la maîtrise des dépenses énergétiques et la préservation de l'environnement.**

**Le programme national de rénovation urbaine** a produit des impacts positifs sur les territoires de la politique de la Ville de Le Mans Métropole et pour leurs habitants. Cependant, les efforts importants mis en œuvre par les collectivités, les bailleurs sociaux, l'Etat, l'ANRU et ses partenaires nécessitent d'être aujourd'hui complétés et consolidés.
L'ensemble des quartiers prioritaires de l'agglomération a bénéficié des interventions du PNRU, représentant un coût total de 247,8 M€ et mobilisant 59,8 M€ de l'ANRU.
Sur Le Mans, les interventions ont majoritairement concerné l'habitat, en particulier le logement social, avec notamment la réhabilitation de près de 7 400 logements.
Une majorité des 640 constructions se situe hors des quartiers, dans un objectif de mixité sociale.
On peut noter une opération expérimentale de vente en accession sociale d'anciens logements sociaux totalement réhabilités (70 logements de la résidence de l'Espal aux Sablons).
Les mobilisations financières importantes des financeurs et des maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux et collectivités) ont également permis la réalisation ou la restructuration d'espaces publics importants (le mail à Allonnes, la plaine des Glonnières,..) ou d'équipements publics structurants (le Pôle d'excellence éducatif Camus à Coulaines, l'Espace Cirque aux Sablons, la médiathèque au Ronceray,...), mais aussi parfois de projets plus modestes et de proximité, participant à l'amélioration des services ou du cadre de vie.

Des dispositifs d'accompagnement aux opérations physiques ont également été mis en œuvre : politiques et stratégies de relogement (chartes de relogement pour l'accompagnement des familles impactées par les démolitions), chartes locales d'insertion par la mobilisation de clauses d'insertion dans les marchés publics (équivalant à 120 postes annuels) et chartes de Gestion Urbaine de Proximité afin de pérenniser les investissements et améliorer les services.

Les programmes sont aujourd'hui très largement réalisés, quelques opérations étant encore en cours ou à venir en 2016.

Même si un consensus positif se dégage sur la qualité et l'importance de ces projets, ainsi que leurs premiers effets bénéfiques pour les quartiers et leurs habitants, il est encore néanmoins trop tôt pour pouvoir en mesurer pleinement les impacts, notamment en termes d'attractivité et de mixité sociale.
Ces programmes nécessitent d'être complétés et poursuivis sur l'ensemble des quartiers : certains sites ou objectifs présentant de forts enjeux : centres-villes d'Allonnes et Coulaines, redynamisation commerciale aux Sablons, performance énergétique du parc social,...

Il convient de signaler les synergies entre PRU et PLH-délégation des aides à la pierre sur ces dernières années, avec un effort de développement d'une offre locative sociale (y compris à bas loyer en PLAI) sur toutes les communes de l'agglomération, notamment sur des communes et quartiers actuellement peu pourvus, pour disposer de solutions de logement pour les publics fragiles sur d'autres secteurs que les grands quartiers d'habitat social. Cet effort est porté par le PLH et les aides à la pierre déléguées, qui soutiennent la stratégie du PRU en faveur de la mixité (complémentaire de la stratégie de reconstruction hors site dans le cadre de l'ANRU).

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité national d'engagement du 30 novembre 2015 et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

## Article 1. Quartiers d'intervention

Le contrat de ville identifie l'ensemble des quartiers prioritaires de l'agglomération mancelle comme susceptibles de bénéficier de projets de renouvellement urbain :

- dans le cadre d'une **convention pluriannuelle de renouvellement urbain d'intérêt national** (P.R.I.N.) ; le quartier **Chaoué-Perrières, à Allonnes**,
- dans le cadre d'une ou deux **conventions d'intérêt régional de renouvellement urbain** (P.R.I.R.) :
  - les quartiers **Sablons (Bords de l'Huisne) et Ronceray-Glonnières-Vauguyon**, au Mans,
  - le quartier **Bellevue-Carnac**, à Coulaines et Le Mans,
- ne fait pas l'objet d'une convention avec l'ANRU. : le quartier de l'**Epine**, au Mans.

Le contrat de ville et le présent protocole **identifient ces quartiers réglementaires et définissent a minima les « quartiers vécus »** correspondants ; ces secteurs limitrophes aux quartiers réglementaires comprennent des équipements (publics et privés), des infrastructures et des espaces liés au fonctionnement des quartiers, aux usages de leurs habitants et dont la requalification est indissociable du projet social économique et urbain.
Ces quartiers sont représentés dans l'annexe 4.

### 1.1 Chaoué-Perrières : projet d'intérêt national

Le quartier de **Chaoué-Perrières** est un ensemble de deux secteurs contigus, de taille importante (5 500 habitants), situé en périphérie de l'agglomération mancelle et bien desservi par un bus à haut niveau de service. Hébergeant plus de la moitié de la population et constituant le cœur de ville, le rôle du quartier est directement lié à celui de la Ville d'Allonnes.
Pour les 15 ans à venir, c'est un quartier qui a vocation à renforcer son rôle de pôle secondaire à la périphérie sud de l'agglomération mancelle.
Le secteur Chaoué a une vocation résidentielle, avec commerces, activités, services et équipements (à compléter ou à moderniser), qui doit jouer un rôle renforcé de cœur de ville dans les années à venir.
Le secteur Perrières a une vocation résidentielle qui bénéficie de services et équipements endogènes mais profite en complément de ceux de Chaoué.

### 1.2 Quartiers en projet d'intérêt régional

#### 1.2.1 Les Sablons (Bords de l'Huisne) et Ronceray-Glonnières-Vauguyon

**Les Sablons** (Bords de l'Huisne) constituent un quartier de grande taille, bien situé et bien desservi (tramway) dans une agglomération qui dispose d'un potentiel économique important.

Pour les 15 ans à venir, la vocation de ce quartier est d'abord résidentielle avec un cadre de vie agréable, une offre de services, d'équipements, d'activités économiques et commerciales à améliorer et/ou moderniser, afin d'obtenir un niveau de qualité en adéquation à sa taille et au développement de son attractivité.

**Ronceray, Glonnières et Vauguyon** constituent un ensemble de trois quartiers bien desservis par le tramway et imbriqués dans la trame urbaine. Ils ont une vocation résidentielle, adossés à un secteur commercial majeur d'agglomération. Compte tenu de leur desserte et leur position au sein de l'agglomération, ces quartiers ont vocation à conserver leur fonction résidentielle par la diversification et la qualification de leur offre de logement.

#### 1.2.2 Bellevue-Carnac

Les quartiers **Bellevue et Carnac** sont situés à la périphérie nord de l'agglomération mancelle et principalement sur la commune de Coulaines.
Ce secteur en grande partie à caractère résidentiel a vocation à évoluer pour s'affirmer comme un pôle secondaire de l'agglomération. Pour ce faire, il doit se densifier par une stratégie de renouvellement urbain et renforcer sa centralité par le développement d'activités économiques et commerciales et la qualification de son offre d'équipements (santé, culture).

### 1.3 Quartiers hors ANRU : l'Epine

**L'Epine** est un petit quartier urbain isolé et renfermé sur lui-même avec du logement social ancien aux loyers parmi les plus bas de la ville qui demande à être redynamisé. Sa vocation est résidentielle, bordé par un secteur mutable

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

### 2.1 Orientations stratégiques du volet urbain du contrat de ville

#### 2.1.1 Orientations par enjeux

Le volet « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville décline les orientations stratégiques suivantes :

➢ Enjeu 1 : Développer l'attractivité et la mixité dans les quartiers

Objectif 1 : Diversifier l'habitat et adapter la densité des quartiers à leur environnement et aux fonctions urbaines
Objectif 2 : Améliorer la qualité des équipements publics
Objectif 3 : Favoriser une activité économique et commerciale au service de l'emploi
Objectif 4 : Valoriser les atouts des quartiers en améliorant les liaisons intra-quartier et en favorisant la mobilité des habitants

➢ Enjeu 2 : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie et de la vie quotidienne des habitants

Objectif 1 : Améliorer le logement
Objectif 2 : Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels
Objectif 3 : Sécuriser et améliorer la gestion des déchets
Objectif 4 : Agir pour favoriser le vivre ensemble et améliorer la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

➢ Enjeu 3 : Maîtriser les dépenses énergétiques et préserver l'environnement

Objectif 1 : Augmenter les performances énergétiques des bâtiments
Objectif 2 : Améliorer et optimiser la distribution d'énergie
Objectif 3 : Promouvoir les comportements économes et respectueux de l'environnement.

#### 2.1.2 Articulation avec les politiques d'agglomération

Le Contrat de ville et les projets de renouvellement urbain s'articulent mutuellement avec les dispositifs, procédures et projets mis en œuvre à l'échelle de l'agglomération.

➢ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans**, adopté en juin 2013, constitue l'ossature des politiques publiques d'aménagement du territoire ; il se décline en quatre axes :

- Tirer parti d'un positionnement et d'un rayonnement attractif ;
- Développer un territoire d'opportunité et d'initiatives : stratégie de développement économique et commerciale ;
- Préserver et valoriser un territoire riche de ressources ;
- Organiser un développement urbain raisonné et équilibré :
  - produire une offre adaptée de logements : un objectif de 28 000 nouveaux logements à l'horizon 2030, répartis en fonction de l'armature urbaine,
  - définir des règles de consommation d'espace pour le développement urbain, adaptées aux différents contextes,
  - articuler les implantations d'équipements et de services avec l'armature urbaine du SCoT,
  - favoriser une mobilité durable comme alternative à l'automobile.

➢ **L'Agenda 21**

Le Mans Métropole s'est engagée dans une démarche de développement durable, dans le cadre de **l'Agenda 21**, qu'elle décline dans son **Plan Climat Energie Territorial**, adopté en décembre 2013. Celui-ci promeut des actions s'articulant avec les projets urbains : proposer des alternatives aux déplacements en voiture, adapter l'offre de logements, développer les réseaux de chaleur, optimiser la gestion du patrimoine immobilier, moderniser l'éclairage public, intégrer le développement durable dans les achats publics et réduire la production de déchets.

➢ **Le Plan de Déplacement Urbain**

Le PDU de Le Mans Métropole se concrétise notamment par la réalisation de lignes de transports en commun en site propre desservant notamment l'ensemble des quartiers prioritaires : ligne 1 du tramway en 2007 (Sablons, Ronceray-Glonnières, Epine), ligne 2 en 2014 (Bellevue) et Bus à Haut Niveau de Services (« Tempo ») en février 2016 (Allonnes / Chaoué-Perrières).

➢ **Les Plans Locaux d'Urbanisme**

Les trois communes du Mans, d'Allonnes et de Coulaines disposent de PLU de référence. Le Mans Métropole s'engage dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (« Communautaire »). Il couvrira l'ensemble du territoire de la Communauté Urbaine, tiendra lieu de Plan de Déplacements Urbains et s'appuiera sur le SCoT, le PCET, le PLH et les particularités de chaque commune.

Son Plan d'Aménagement et de Développement (PADD), prévu début 2017, constituera l'armature de la stratégie urbaine de l'intercommunalité et des territoires (communes et quartiers) concernés par la politique de la ville et le renouvellement urbain.

➢ Le **Contrat de Plan Etat-Région** 2015-2020 et le **programme opérationnel régional FEDER-FSE 2014-2020** et son Document de mise en œuvre (DOMO) déclinent des objectifs communs à ceux du contrat de Ville et intègrent dans leurs programmes des opérations relevant du renouvellement urbain.

➢ **Le Programme Local de l'Habitat 2013 – 2019 de Le Mans Métropole**

Le PLH a été élaboré récemment, en large partenariat, et a pris en compte les spécificités des quartiers prioritaires en renouvellement urbain.

**Deux grands enjeux :**

- Réussir le rééquilibrage du développement entre l'agglomération et les espaces périurbains, grâce à une offre de logements attractive et adaptée aux besoins ;
- Viser un développement équilibré au sein de Le Mans Métropole, à l'échelle des communes et quartiers, avec une contribution partagée à la mixité sociale et à l'accueil des ménages fragiles.

On peut noter une synergie particulière entre le PRU et le PLH-délégation des aides à la pierre, avec le développement d'une offre locative sociale (y compris PLAI), pour des publics fragiles sur d'autres secteurs que les grands quartiers d'habitat social, notamment sur les communes et quartiers encore peu pourvus (cf ANRU : reconstructions hors site).

**Un scénario de rééquilibrage de l'urbanisation en faveur de l'agglomération.**

**Un objectif de production d'une offre diversifiée de 1 020 à 1 160 logements par an :** 51% de logements collectifs ou intermédiaires, 49% de logements individuels (35% individuel dense / 14% individuel moins dense).
Une proportion significative de **logements accessibles à des ménages à revenus faibles ou modestes :**
22% de locatifs sociaux, 17% en accession sociale à la propriété sécurisée, 25% en accession abordable et 36% de logements libres.

**Une déclinaison des objectifs** selon 5 secteurs et par commune, un **programme d'actions** structuré **en 7 orientations** :

1 – Mobiliser le foncier et la construction au service du développement

2 – Poursuivre la stratégie en faveur de la mixité sociale

3 – Favoriser l'accession à la propriété notamment sociale et abordable

4 – Adapter le parc locatif social existant aux nouveaux enjeux

5 – Agir en faveur de la qualité et de l'attractivité du parc privé ancien

6 – Veiller aux conditions de logement et d'hébergement des publics spécifiques

7 – Faire vivre le Programme Local de l'Habitat.

Le PLH comprend un **volet territorial**, déclinant des objectifs chiffrés et des actions à l'échelle communale et, pour Le Mans, un découpage infra-communal.

Les communes du Mans, d'Allonnes et de Coulaines partagent les mêmes enjeux spécifiques dans l'agglomération :

- Limitation de la baisse de la taille des ménages (vieillissement de la population) par le maintien et l'accueil de familles ;
- Production de logements permettant une croissance démographique et diversification de l'offre en termes de formes urbaines en tenant compte de la localisation des projets et des attentes des ménages ;
- Poursuite du renouvellement du parc locatif social et efforts de meilleure répartition au sein des territoires communaux.

Avec en particulier pour **Allonnes,** un enjeu démographique accentué, avec des besoins de compensation des démolitions.

## 2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

**Les objectifs généraux sont spécifiques selon les quartiers et projets :** ils sont présentés dans les chapitres de chaque quartier.

Néanmoins, ils se déclinent selon **les objectifs opérationnels** décrits dans le contrat de ville :

① Diversifier l'habitat et adapter la densité des quartiers à l'environnement et aux fonctions urbaines

② Améliorer l'offre et la qualité des équipements publics

③ Favoriser une activité économique et commerciale au service de l'emploi

④ Valoriser les atouts des quartiers en améliorant les liaisons intra-quartier et en favorisant la mobilité des habitants

⑤ Améliorer le logement

⑥ Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels

⑦ Sécuriser et améliorer la gestion des déchets

⑧ Agir pour favoriser le vivre ensemble et améliorer la Gestion Urbaine de Proximité

⑨ Augmenter les performances énergétiques des bâtiments

⑩ Améliorer et optimiser la distribution d'énergie

⑪ Promouvoir les comportements économes et respectueux de l'environnement

### 2.2.1 Chaoué-Perrières : projet d'intérêt national

**→ Les objectifs généraux**

Il s'agit de poursuivre les actions engagées dans le cadre du PNRU :

- Restructurer le cœur de ville, en renforçant ses fonctions commerciale, d'accueil de population (programmes de logements diversifiés) et d'intensité urbaine (services et aménagements) ;
- Faire évoluer l'urbanisme de barres et s'interroger sur l'avenir des immeubles de grande hauteur : restructuration spatiale et fonctionnelle du secteur Perrières, diversification de l'habitat ;
- Ouvrir Perrières vers l'extérieur, optimiser les fonctionnalités et améliorer la gestion urbaine des deux quartiers ;
- Rénover et adapter aux besoins les équipements publics structurants vieillissants.

### → Les objectifs opérationnels

***[Les opérations recensées à ce stade sont indicatives, elles seront validées et éventuellement complétées dans le cadre des conventions].***

① **Diversifier l'habitat et adapter la densité des quartiers à l'environnement et aux fonctions urbaines**

• **Contexte :** une forte spécialisation dans le logement social collectif, bien entretenu mais vieillissant et ne correspondant plus totalement aux nouvelles populations et usages. La diversification peut porter sur les typologies, loyers, fonctionnalités, statuts ou formes urbaines. Quelques opportunités foncières existantes ou potentielles (issues de démolitions) et des enjeux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées tant dans le parc social qu'en copropriétés.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :

- Faire évoluer l'urbanisme de barres en traitant les immeubles de grande hauteur : suite à l'étude sur les immeubles de grande hauteur (2007-2008, Atelier du Canal/CERUR), à étudier hypothèses des immeubles : bâtiments 1-11 rue Chabrier (R+12, 160 logements), 1-7 rue Rosier (R+9, 76 logements), voire 9-15 rue Rosier (R+4, 29 logements) ;

- Secteurs urbanisables sur site et à proximité pour accession sociale/abordable ou logements sociaux en individuels/intermédiaires et petits collectifs : ZAC de la Bussonnière (secteur Hautes Perrières : 228 logements prévus, dont 26 en accession sociale et 44 en locatif), Croix-Georgette, rue Léo Delibes, sites libérés par démolitions (foyer Jean Duchesne, immeubles de grande hauteur) ou restructurations (Perrières), plaine Jean Launay,... ;

- Construction de programmes mixtes de services et commerces combinés à environ 140 logements, majoritairement à loyer libre, sur le cœur de ville : statuts diversifiés et typologies à définir dans le programme, ainsi que le phasage/calendrier en lien avec autres programmes/projets sur Allonnes (ZAC) et Le Mans Métropole.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre et caractéristiques des logements démolis/construits/modifiés, vacance et taux de rotation / typologie des publics arrivant/partant, motifs de refus des logements proposés, motifs de départ et typologie du nouveau logement, évolution des taux de logements sociaux, taux de logements accessibles, évolution des loyers.

② **Améliorer l'offre et la qualité des équipements publics**

• **Contexte :** une offre de services publics de proximité ou à vocation plus large, facteurs d'attractivité, qui s'est développée et qualifiée, mais encore quelques équipements vieillissants, énergivores et pas toujours accessibles.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés :**
- Reconstruction des écoles maternelles Marie Curie et Pasteur, avec mutualisation de la restauration scolaire, de l'accueil périscolaire et de locaux associatifs et réhabilitation du gymnase ;
- Restructuration de la médiathèque/halte-garderie/centre social ;
- Requalification et extension du gymnase J. Launay,
- Requalification et développement de l'offre de services des salles J. Carmet (spectacles et associatifs) ;
- Création d'un centre municipal de santé ;
- Construction d'une résidence personnes âgées de 70 places au cœur de ville (avant démolition de l'actuel foyer-logement J. Duchesne) ;
- Connexion des équipements publics municipaux et scolaires au réseau de fibre optique.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre d'équipements réhabilités, nombre de mise aux normes ERP, amélioration de la performance énergétique, impacts sur les coûts de fonctionnement, évolutions des fréquentations en nombre et en type de public.

③ **Favoriser une activité économique et commerciale au service de l'emploi**

• **Contexte** : le centre-ville commercial d'Allonnes se situe sur le QPV, autour du centre commercial du Mail ; répondant à un vrai service de proximité, cet équipement vétuste, insécurisant et introverti est économiquement fragile. Des études ont été engagées sur des perspectives de restructuration et de requalification du centre-ville commercial.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Cœur de ville commercial d'Allonnes : recomposition et requalification de l'offre par démolition du centre commercial et reconstitution dans des bâtiments dédiés et rez-de-chaussée de bâtiments de logements : acquisitions, démolitions et constructions en phases opérationnelles ; création d'une offre de locaux de services.
- Réflexion sur la pérennité, le fonctionnement et l'emplacement du petit centre commercial des Perrières ;
- Mobilisation des incitations fiscales QPV ;
- Fabrique à Entreprendre ;
- Déploiement de la fibre optique.

• **Indicateur(s) de mesure** : évolution du nombre de commerces/activités, nombre d'emplois, vacance de locaux, turnover, intervention d'EPARECA ou opérateurs économiques, heures d'insertion dans marchés publics, durée de vacance des cases commerciales.

④ **Valoriser les atouts des quartiers en améliorant les liaisons intra-quartier et en favorisant la mobilité des habitants**

• **Contexte** : une commune et un quartier aujourd'hui excentrés dans l'Agglomération mais une desserte par le Bus à Haut Niveau de Services (Tempo) en février 2016 ainsi qu'un recentrage en cas d'adhésion de la communauté de communes du bocage Cénomans à la Métropole. Des besoins et potentiels d'améliorations pour les liaisons/cheminements (vers transports, équipements, commerces et espaces naturels) entre quartiers et d'ouverture du quartier Perrières.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Restructuration des trames viaires et des cheminements à Perrières ;
- Cheminements doux vers le BHNS « Tempo ».

• **Indicateur(s) de mesure** : fréquentation du réseau de transports en commun et des équipements.

⑤ **Améliorer le logement**

• **Contexte** : un parc locatif social mono-produit (collectif) qui a bénéficié de nombreuses interventions mais de modes constructifs anciens ; un patrimoine devant se moderniser et s'adapter aux besoins pour améliorer les conditions de vie des locataires et l'attractivité du parc ; quelques copropriétés en perte potentielle d'attractivité.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Requalification et amélioration du confort des logements, y compris thermique et acoustique ; prise en compte de la problématique amiante ;
- Lutte contre la vacance et adaptation au vieillissement : ajouts ponctuels d'ascenseurs pour des bâtiments R+4 ou R+3 avec élévations ;
- Promotion du principe de parcours résidentiel positif : constructions avant démolitions ;
- Veille sur les copropriétés ;
- Programmes neufs en cœur de ville, sur site ou à proximité.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre de logements requalifiés / types de travaux, coût par logement, mesure de la vacance, ressenti des locataires après requalification, parcours résidentiels.

⑥ **Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels**

• **Contexte** : tous les secteurs n'ont pas été traités qualitativement ; problématique de réorganisation foncière, des statuts et usages du sol (privé/public) et des espaces, garants d'une gestion urbaine de proximité à optimiser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Étude de restructuration urbaine du quartier des Perrières ;
- Impacts en pieds d'immeubles consécutifs à la mise en œuvre de la répurgation ;
- Réaménagement de la plaine de jeux J. Launay ;
- Sécurisation du boulevard Pasteur et de l'avenue François Cévert.

⑦ **Sécuriser et améliorer la gestion des déchets**

• **Contexte** : des objectifs généraux de réduction du volume des déchets ménagers, de l'amélioration du tri, mais aussi du traitement sécurisé des conteneurs.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Programme d'enfouissement des conteneurs OM et sélectif ;
- Installation ponctuelle de composteurs en pied d'habitat collectif ;
- Accompagnement des pratiques des habitants.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre de conteneurs enterrés et bacs de compostage ; évolution du volume de déchets en sélectif.

⑧ **Agir pour favoriser le vivre ensemble et améliorer la Gestion Urbaine de Proximité**

• **Contexte** : des espaces dont la conception ou la gestion ne permettent pas d'assurer une tranquillité, sécurité, accessibilité ou convivialité suffisantes pour tous publics.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Recomposition foncière optimisée (Sarthe Habitat / Ville / EPCI) ;
- Faire vivre et s'appuyer sur les conventions liées à l'abattement TFPB ;
- Prévention situationnelle, prise en compte des contraintes d'accessibilité et de mobilité dans les cheminements ;
- Actions (encombrants, propreté,...), finalisation du travail sur la domanialité et organisation de gestion urbaine et sociale de proximité des bailleurs et collectivités (espaces verts, stationnements, etc ...) ;
- Repositionnements de l'agence Sarthe Habitat et de bureaux de proximité ;
- Aménagement et sécurisation du boulevard Pasteur et de l'avenue François Cévert ;
- Création d'une maison du projet.

**Indicateurs de mesure** : indicateurs de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB de Sarthe Habitat, actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

⑨ **Augmenter les performances énergétiques des bâtiments**

• **Contexte** : du fait de leur ancienneté, leur période de construction, des modes constructifs et matériaux, de nombreux logements (sociaux et privés) et bâtiments aux performances énergétiques insuffisantes, qui doivent être améliorés dans des objectifs économiques et environnementaux.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Travaux d'isolation thermique ou d'amélioration de la performance énergétique et des consommations sur logement social et copropriétés le cas échéant (prioritairement classé D, E ou F) et des équipements (scolaires, sportifs, socioculturels).

• **Indicateur de mesure** : nombre de ménages disposant d'un meilleur classement en matière de classement énergétique, diminution annuelle estimée des émissions de GES (Teq. CO2), diminution de la consommation annuelle d'énergie primaire des bâtiments publics (kWh/an).

⑩ **Améliorer et optimiser la distribution d'énergie**

• **Contexte** : un quartier desservi par un réseau de chauffage urbain de bonne qualité, à faible impact (valorisation de l'usine d'incinération) et de coûts maîtrisés.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Extension des réseaux en fonction des opérations et programmes,
- Adaptation des sous-stations (échangeurs),
- Déploiement de systèmes de régulation dans l'habitat collectif.

• **Indicateur de mesure** : évolution des coûts/consommations d'énergie.

⑪ **Promouvoir les comportements économes et respectueux de l'environnement**

•**Contexte** : la baisse des consommations d'énergie nécessite des évolutions dans les pratiques des consommateurs, en particulier lors d'améliorations techniques ; le faible coût actuel de l'énergie rend les usagers moins réceptifs à la problématique environnementale.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Actions de sensibilisation aux éco-gestes et au tri sélectif, prévention et détection de la précarité énergétique, développement d'actions collectives ou éducatives ;

• **Indicateur de mesure** : évolution des consommations énergétiques (méthode à déterminer) / nombre de familles « subissant la précarité énergétique » ; nombre d'actions et participation effective.

### 2.2.2 Quartiers en projet d'intérêt régional

- *Les Sablons (Bords de l'Huisne) et Ronceray-Glonnières-Vauguyon*

**→ Les objectifs généraux**

Il s'agit de poursuivre et parachever le PNRU, soit sur des thématiques, soit sur certains secteurs partiellement traités :

- Favoriser l'activité économique et commerciale : restructurer et dynamiser les centres commerciaux ;
- Finir le PNRU par l'amélioration du cadre de vie (résidentialisation, sécurisation et cheminements), en tenant compte des problématiques du foncier et de la GUP, ainsi que des équipements et des logements ;
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- Porter une attention aux conditions d'attractivité des copropriétés et aux secteurs précédemment non couverts par le PRU 1 (Vauguyon et Cité des Pins).

**→ Les objectifs opérationnels**

***[Les opérations recensées à ce stade sont indicatives, elles seront validées et éventuellement complétées dans le cadre des conventions].***

- **Diversifier l'habitat et adapter la densité des quartiers à l'environnement et aux fonctions urbaines**

• **Contexte :** une forte spécialisation des quartiers dans le logement social collectif, bien entretenu mais vieillissant et ne correspondant plus totalement aux nouvelles populations et usages. La diversification peut porter sur les typologies, loyers, fonctionnalités, qualités, statuts ou formes urbaines. Quelques opportunités foncières existantes ou potentielles et des enjeux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées tant dans le parc social qu'en copropriétés.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Restructuration/déclassement de grands logements ;
- Programmes d'accession sociale/abordable : sites libres (Sablons : Piscine 2 / Glonnières : Gaugain, Rembrandt) ou suite à démolitions potentielles ;
- Secteur H. Daumier (SAMO) : démolition de logements sociaux sinistrés, reconstitution de logements sociaux adaptés, vente de logements sociaux requalifiés et résidentialisation ;
- Barres Vosges et Jura (LMH) : projet de démolition partielle (40 à 50 logements) par écrêtage, modification de la forme et modénature du bâti, requalification, restructuration et résidentialisation ;
- Projet de formes d'habitat adapté à la perte d'autonomie avec services : rue Fra Angelico (LMH) ;
- Projet de démolition de 20 LLS rue Gréco (LMH).

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre et caractéristiques des logements démolis/construits/modifiés, vacance et taux de rotation / typologie des publics arrivant/partant, motifs de refus des logements proposés, motifs de départ et typologie du nouveau logement, évolution des taux de logements sociaux, taux de logements accessibles, évolution des loyers.

② **Améliorer l'offre et la qualité des équipements publics**

• **Contexte :** une offre de services publics de proximité globalement complète et de qualité, mais des équipements souvent vieillissants, énergivores et pas toujours accessibles ; les évolutions des besoins, demandes et normes impliquent souvent des travaux d'améliorations/restructurations.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés :**
- Rénovations des équipements : gymnases, crèche collective, écoles maternelles et élémentaires, maison de l'enfant, restaurants scolaires, centre aquatique des Atlantides, centre du Gué Bernisson, l'Espal, Cinéma Le Royal, Maison pour tous Jean Moulin, centre social des Sablons ;
- Création de vestiaires sur l'île aux sports et d'un club house au CSSG ;
- Création d'un centre de santé municipal.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre d'équipements requalifiés, nombre d'équipements créés et public accueilli, nombre de mise aux normes ERP, évolutions des fréquentations en nombre et en type de public.

③ **Favoriser une activité économique et commerciale au service de l'emploi**

• **Contexte** : les quartiers hébergent une offre économique et commerciale qu'il convient de maintenir, soutenir et dynamiser, en termes de mixité fonctionnelle, de services à la population et d'emploi local. Les Sablons bénéficient du Dispositif Zone Franche Urbaine-territoires entrepreneurs (et ZFU depuis 1996).

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Restructuration ou requalification des deux centres commerciaux (Sablons et Epau) permettant leur redynamisation : étude commerciale Epareca ; projets et programmes à définir ;
- Mobilisation des incitations fiscales et sociales ZFU-territoires entrepreneurs et QPV ;
- Fabrique à Entreprendre.

• **Indicateur(s) de mesure** : évolution du nombre de commerces/activités, nombre d'emplois, vacance de locaux, turnover, intervention d'EPARECA ou opérateurs économiques, heures d'insertion dans marchés publics, durée de vacance des cases commerciales.

④ **Valoriser les atouts des quartiers en améliorant les liaisons intra-quartier et en favorisant la mobilité des habitants**

• **Contexte** : des quartiers desservis par des transports en commun structurants et de qualité, mais des améliorations sur les liaisons/cheminements ; des potentiels patrimoniaux ou de services à valoriser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Structuration des cheminements et liaisons douces en lien avec la réorganisation foncière ;
- Travaux de résidentialisation (voir descriptif dans « Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels).
- Restructuration des abords des centres commerciaux.

• **Indicateur(s) de mesure** : fréquentation du réseau de transports en commun et des équipements.

⑤ **Améliorer le logement**

• **Contexte** : un parc locatif social qui a globalement bénéficié de nombreuses interventions (maintenance courante, réhabilitations régulières pour maintien de qualité du patrimoine ou obligations réglementaires), mais qui pour partie, doit améliorer les conditions de vie des locataires, développer l'attractivité du parc et lutter contre la vacance ; quelques copropriétés en perte potentielle d'attractivité.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Requalification de logement locatifs sociaux alliant amélioration de la performance énergétique (dont isolation thermique par l'extérieur et amélioration du confort des logements, y compris acoustique, et/ou des parties communes : potentiellement 2 900 logements, majoritairement sur Ronceray, Glonnières et Vauguyon ;
- Repérage des problématiques des copropriétés, notamment accessibilité et performance thermique, soutien, information et orientation vers dispositifs de droit commun.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre de logements requalifiés / types de travaux, coût par logement, mesure de la vacance, ressenti des locataires après requalification.

⑥ **Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels**

• **Contexte** : tous les secteurs n'ont pas été traités qualitativement ; problématique de réorganisation foncière, des statuts et usages du sol (privé/public) et des espaces, garants d'une gestion urbaine de proximité à optimiser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Stratégie de réorganisation foncière entre CENOVIA (ex. : SEM), collectivités, bailleurs sociaux et copropriétés : globale et progressive sur Sablons et Vauguyon dans le cadre de clôture des concessions (ZUP et/ou ZAC), Ronceray et Glonnières après travaux sur les espaces extérieurs ;
- Aménagements des espaces extérieurs : secteurs Sablons Ouest (Galilée-Képler-Laplace-Leverrier-Copernic), Centre (Vosges-Jura-Corbières-Cantal) et Est (autour du collège Costa-Gavras) ;
- Aménagement/sécurisation du boulevard des Glonnières, rues Van Gogh et Fra Angelico.

⑦ **Sécuriser et améliorer la gestion des déchets**

• **Contexte** : des objectifs généraux de réduction du volume des déchets ménagers, de l'amélioration du tri, mais aussi du traitement sécurisé des conteneurs.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Programme d'enfouissement des conteneurs Ordures Ménagères et tri sélectif, à finaliser aux Sablons puis sur les autres quartiers ;
- Installation ponctuelle de composteurs en pied d'habitat collectif ;
- Accompagnement des pratiques des habitants.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre de conteneurs enterrés et bacs de compostage ; évolution du volume de déchets en sélectif.

⑧ **Agir pour favoriser le vivre ensemble et améliorer la Gestion Urbaine de Proximité**

• **Contexte** : des espaces dont la conception ou la gestion ne permettent pas d'assurer une tranquillité, sécurité, accessibilité ou convivialité suffisantes pour tous publics.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Amélioration de la gestion urbaine et sociale de proximité ;
- Faire vivre et s'appuyer sur les conventions liées à l'abattement TFPB ;
- Réorganisations foncières (cf supra) ;
- Au travers des opérations d'aménagement/résidentialisations : sécurisation routière, éclairage public, prévention situationnelle, prise en compte des contraintes d'accessibilité et de mobilité dans les cheminements ;
- Création d'une « maison du projet virtuelle ».

• **Indicateurs de mesure** : indicateurs des conventions d'utilisation de l'abattement TFPB ; indicateurs de moyens (GUSP) et de résultats (actes d'incivilité,...).

⑨ **Augmenter les performances énergétiques des bâtiments**

• **Contexte** : du fait de leur ancienneté, leur période de construction, des modes constructifs et matériaux, de nombreux logements (sociaux et privés) et bâtiments aux performances énergétiques insuffisantes (nombreux LLS en classement D, E ou F), qui doivent être améliorés dans des objectifs économiques et environnementaux.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Travaux d'isolation thermique ou d'amélioration de la performance énergétique et des consommations sur logement social et copropriétés (cf « Améliorer le logement »), des équipements (scolaires, sportifs, socioculturels) ;
- Des interventions adaptées aux caractéristiques énergétiques, architecturales, techniques, patrimoniales, financières et sociales.

• **Indicateur de mesure** : nombre de ménages disposant d'un meilleur classement en matière de classement énergétique, diminution annuelle estimée des émissions de GES (Teq. CO2), diminution de la consommation annuelle d'énergie primaire des bâtiments publics (kWh/an).

⑩ **Améliorer et optimiser la distribution d'énergie**

• **Contexte** : des quartiers desservis par des réseaux de chauffage urbain de bonne qualité, mais vieillissants, utilisant majoritairement du gaz ; deux réseaux privés Le Mans Habitat sur Ronceray et Glonnières, un réseau Sablons-Gazonfier exploité par Délégation de Service Public ; des charges énergétiques des usagers à maîtriser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- raccordement des chaufferies à l'inter-réseaux desservi par l'UVED (source d'énergie renouvelable) ;
- Extension des réseaux, rénovation partielle de l'existant, requalification du réseau de distribution Sablons-Gazonfier en basse pression, adaptation et rénovation des échangeurs (sous-stations) ;
- Déploiement de systèmes de régulation dans l'habitat collectif.

• **Indicateur de mesure** : évolution des coûts/consommations d'énergie.

⑪ **Promouvoir les comportements économes et respectueux de l'environnement.**

• **Contexte** : la baisse des consommations d'énergie nécessite des évolutions dans les pratiques des consommateurs, en particulier lors d'améliorations techniques.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Actions de sensibilisation aux éco-gestes et au tri sélectif, prévention et détection de la précarité énergétique, développement d'actions collectives ou éducatives ;
- Création de jardins collectifs ou familiaux de proximité.

• **Indicateur de mesure** : évolution des consommations énergétiques (méthode à déterminer) / nombre de familles « subissant la précarité énergétique » ; nombre d'actions et participation effective.

#### *2.2.2.2 Bellevue-Carnac*

### → Les objectifs généraux

En se basant sur le projet de restructuration du centre-ville de Coulaines, 6 objectifs principaux:

• Favoriser et développer une mixité sociale par le haut et des parcours résidentiels ascendants pour une meilleure attractivité ;

• Redéployer une offre de santé adaptée et une offre culturelle ambitieuse, facteur de lien social et d'éducation ;

• Développer et redynamiser l'activité économique et commerciale ;

• Améliorer les continuités urbaines et favoriser une meilleure intégration du quartier (offre de transports structurante et adaptée, cohésion et vivre ensemble) ;

• Améliorer le cadre de vie et les logements existants en les adaptant aux besoins et en réduisant les frais énergétiques et les impacts environnementaux ;

• Produire des logements neufs, afin de renouveler et diversifier le parc locatif social existant.

### → Les objectifs opérationnels

***[Les opérations recensées à ce stade sont indicatives, elles seront validées et éventuellement complétées dans le cadre des conventions].***

① **Diversifier l'habitat et adapter la densité des quartiers à l'environnement et aux fonctions urbaines**

• **Contexte :** un quartier quasi exclusivement composé de logement social, collectif à 98%, bien entretenu mais vieillissant et ne correspondant plus totalement aux nouvelles populations et usages. Sur Coulaines, une offre de logement dichotomique (entre du social collectif et de l'individuel privé moyen/haut de gamme) ne permettant pas d'accueillir des populations aux revenus intermédiaires. La diversification peut porter sur les typologies, loyers, fonctionnalités, statuts ou formes urbaines. Quelques opportunités foncières existantes ou potentielles et des enjeux d'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées tant dans le parc social qu'en copropriétés.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Projet de restructuration/densification du centre-ville de Coulaines : programme d'environ 220 logements : accession sociale/abordable ou locatif libre, logements sociaux en individuels /intermédiaire et petits collectifs ;
- Projet de vente de logements sociaux rue de Paris ;
- Surélévation de 2 bâtiments R+4 et développement de l'accessibilité par ascenseurs.

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre et caractéristiques des logements construits, vitesse de commercialisation, vacance et taux de rotation / typologie des publics arrivant/partant, motifs de refus des logements proposés, motifs de départ et typologie du nouveau logement, évolution des taux de logements sociaux, taux de logements accessibles, évolution des loyers.

② **Améliorer la qualité des équipements publics**

• **Contexte :** une offre de services publics de proximité (communaux à Coulaines) globalement complète et de qualité, mais des équipements souvent vieillissants, énergivores et pas toujours accessibles.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés :**
- Restructuration et repositionnement de l'équipement culturel (H. Salvador) de Coulaines, intégrant salles de spectacles, école de musique, maison de la lecture et activités culturelles/artistiques ;
- Restructuration et aménagement de la Maison de quartier Maillets/Bellevue G. Moustaki ;
- Maison de santé (regroupement de praticiens libéraux en lien avec le programme santé et la convention avec l'ARS pour une meilleure prévention et l'accueil de médecins en cours de formation).

• **Indicateur(s) de mesure** : nombre d'équipements réhabilités, nombre d'équipements créés et public accueilli, nombre de mise aux normes ERP, évolutions des fréquentations en nombre et en type de public.

③ **Favoriser une activité économique et commerciale au service de l'emploi**

• **Contexte** : un centre-ville commercial de Coulaines peu dense ; la place de l'Europe à vocation commerciale limitée ; quelques commerces de proximité sur le plateau ayant peu bénéficié de l'impact du terminus du tramway.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Requalifier, développer et diversifier l'offre immobilière commerciale et d'activités en centre-ville ;
- Mobiliser les potentiels immobiliers sur les quartiers pour des activités économiques : cases de la place de l'Europe, changement d'usage logements sociaux ;
- Combattre la dévitalisation des commerces du Plateau ;
- Mobilisation des incitations fiscales QPV ;
- Fabrique à Entreprendre ;
- Implantation d'activités économiques de services au cœur du quartier et de l'habitat (changements d'usage) ;
- Déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de Coulaines (souterrain en 2016, aérien en 2017).

• **Indicateur(s) de mesure** : évolution du nombre de commerces/activités, nombre d'emplois, vacance de locaux, turnover, intervention d'EPARECA ou d'opérateurs économiques, heures d'insertion dans marchés publics, durée de vacance des cases commerciales.

④ **Valoriser les atouts des quartiers en améliorant les liaisons intra-quartier et en favorisant la mobilité des habitants**

• **Contexte** : un réseau de transports en commun structurants et de qualité, avec le tramway sur la partie Plateau, mais des améliorations sur les liaisons/cheminements ; un centre-ville de Coulaines à conforter dans sa fonction de centralité ; des potentiels patrimoniaux ou de services à valoriser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés**
- Compléter et conforter la liaison terminus du tramway / cœur de ville et équipements de Coulaines en transports en commun ;
- Restructuration du centre-ville : liaison inter-quartiers, espaces collectifs, accès aux équipements... ;
- Liaison douce tramway / Ehpad Trois Vallées (et chemins creux).

• **Indicateur(s) de mesure** : fréquentation du réseau de transports en commun, des commerces et équipements.

⑤ **Améliorer le logement**

• **Contexte** : un parc locatif social qui a globalement bénéficié de nombreuses interventions (maintenance courante, réhabilitations régulières pour maintien de qualité du patrimoine ou obligations réglementaires), mais qui pour partie, doit améliorer les conditions de vie des locataires et développer l'attractivité du parc et lutter contre la vacance.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Requalification groupes Banjan, tour 22 rue de Londres et Carré Saint-Germain : 435 logements ;
- Accessibilité avec des ajouts ponctuels d'ascenseurs pour des bâtiments R+4 avec élévations.

- **Indicateur(s) de mesure** : nombre de logements requalifiés / types de travaux, coût par logement, mesure de la vacance, ressenti des locataires après requalification.

⑥ **Améliorer et organiser les espaces extérieurs publics et résidentiels**

• **Contexte** : tous les secteurs n'ont pas été traités qualitativement.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Résidentialisation et aménagements des espaces extérieurs patrimoine Mancelle ;

⑦ **Sécuriser et améliorer la gestion des déchets**

• **Contexte** : des objectifs généraux de réduction du volume des déchets ménagers, de l'amélioration du tri, mais aussi du traitement sécurisé des conteneurs.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Programme d'enfouissement des conteneurs d'Ordures Ménagères et tri sélectif ;
- Installation ponctuelle de composteurs en pied d'habitat collectif ;
- Accompagnement des pratiques des habitants.
- **Indicateur(s) de mesure** : nombre de conteneurs enterrés et bacs de compostage ; évolution du volume de déchets en sélectif.

⑧ **Agir pour favoriser le vivre ensemble et améliorer la Gestion Urbaine de Proximité**

• **Contexte** : des espaces dont la conception ou la gestion ne permettent pas d'assurer une tranquillité, sécurité, accessibilité ou convivialité suffisantes pour tous publics.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Sécurisation routière, éclairage public, lutte contre les incivilités, prévention situationnelle, prise en compte des contraintes d'accessibilité et de mobilité dans les cheminements ;
- Faire vivre et s'appuyer sur les conventions liées à l'abattement TFPB ;
- Actions (encombrants, propreté,...) et organisation de gestion urbaine et sociale de proximité des bailleurs et collectivités ;
- Création de loges de gardiens (Mancelle d'Habitation) ;
- Groupe Bellevue : démolition préaux et sécurisation hall Helsinki ;
- Création d'une « maison du projet virtuelle ».

• **Indicateurs de mesure** : de moyens (GUSP) et de résultats (actes d'incivilité,...).

⑨ **Augmenter les performances énergétiques des bâtiments**

• **Contexte** : du fait de leur ancienneté, leur période de construction, des modes constructifs et matériaux, de nombreux logements (sociaux et privés) et bâtiments aux performances énergétiques insuffisantes, qui doivent être améliorés dans des objectifs économiques et environnementaux.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Travaux d'isolation thermique ou d'amélioration de la performance énergétique et des consommations sur logement social : ITE pour groupes Banjan et Madrid, tour 22 rue de Londres et Carré Saint-Germain, rénovation toitures terrasses groupe Bellevue.

• **Indicateur de mesure** : nombre de ménages disposant d'un meilleur classement en matière de classement énergétique, diminution annuelle estimée des émissions de GES (Teq. CO2), diminution de la consommation annuelle d'énergie primaire des bâtiments publics (kWh/an).

⑩ **Améliorer et optimiser la distribution d'énergie**

• **Contexte** : des quartiers desservis par des réseaux de chauffage de bonne qualité, mais vieillissants, utilisant majoritairement du gaz ; des charges énergétiques des usagers à maîtriser.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Projet de schéma directeur des réseaux de chaleur avec interconnexion des réseaux existants et approvisionnement principal sur une source d'énergie renouvelable ;

- Extension du réseau de chaleur des bailleurs sociaux par la réalisation d'un réseau secondaire desservant des équipements municipaux.

• **Indicateur de mesure** : évolution des coûts/consommations d'énergie.

⑪ **Promouvoir les comportements économes et respectueux de l'environnement**

• **Contexte** : la baisse des consommations d'énergie nécessite des évolutions dans les pratiques des consommateurs, en particulier lors d'améliorations techniques.

• **Opérations/objectifs opérationnels recensés** :
- Actions de sensibilisation aux éco-gestes et au tri sélectif, prévention et détection de la précarité énergétique, développement d'actions collectives ou éducatives ;
- Création de jardins collectifs ou familiaux de proximité.

- **Indicateur de mesure** : évolution des consommations énergétiques (méthode à déterminer) / nombre de familles « subissant la précarité énergétique » ; nombre d'actions et participation effective.

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

Les partenaires soulignent l'évolution du projet depuis le passage en RTP et rappellent que la phase de protocole de préfiguration sera essentielle pour permettre au projet sur le quartier Chaoué-Perrières à Allonnes de maturer, au regard notamment des travaux à l'échelle de l'agglomération sur la thématique du peuplement et du rééquilibrage de l'offre de logement social. Ces travaux constituent un préalable indispensable à la finalisation des projets de renouvellement urbain sur chacun des quartiers.

Les collectivités doivent saisir l'opportunité du NPNRU pour opérer un réel changement d'image et ainsi viser la sortie des dispositifs de Politique de la Ville. Pour ce faire, il semble nécessaire de compléter le programme de travail par une étude de marché de l'immobilier dans la perspective d'identifier les types de produits, les conditions d'attractivité, les profils d'acheteurs potentiels sur les quartiers, mais également d'aider à préciser les volumes de reconstitution de l'offre de logement locatif social démolie et ses perspectives de localisation à l'échelle de l'agglomération (Nota : cette étude constituera un volet de l'étude urbaine stratégique Chaoué-Perrières).

De manière à aider le porteur de projet dans la définition des orientations stratégiques sur le quartier national Chaoué-Perrières, les partenaires proposent au porteur de projet une mission d'appui pour la rédaction du cahier des charges relatif à l'étude de stratégie urbaine sur ce quartier.

Les partenaires demandent que le travail d'identification des contreparties au bénéfice d'Action Logement puisse commencer dès le lancement du protocole de préfiguration, en vue de la prochaine convention de renouvellement urbain.

Enfin, les partenaires demandent à ce qu'un point de rendez-vous avec l'ANRU puisse être réalisé à mi-parcours du protocole de manière à appréhender la consolidation des orientations stratégiques qui pourra être faite à l'issue de l'étude urbaine sur le quartier Chaoué-Perrières. Ce point de RDV avec l'ANRU (qui pourra être fait au niveau local ou au niveau national, sur appréciation de la déléguée territoriale de l'ANRU) permettra notamment de se prononcer sur le lancement de certaines études de programmation d'équipements au regard des orientations stratégiques.

Par ailleurs, il est rappelé que l'instruction des demandes relatives aux quartiers régionaux relève de la responsabilité de la délégation territoriale de l'ANRU, en articulation avec les capacités offertes par l'enveloppe régionale.

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

Afin de présenter les principaux processus enclenchés et leur logique de déroulement et mise en œuvre, ce programme de travail inclut des actions, procédures ou études récemment réalisées ou en cours de réalisation.

### 4.1 Dans un cadre général sur l'ensemble du territoire de Le Mans Métropole :

#### *Hors protocole*

• Réseau de chaleur métropolitain (alimenté par l'Unité de Valorisation Energétique des Déchets Ordures Ménagères) : MO Le Mans Métropole (délégation réseaux de chaleur depuis le 25/06/2015) ; procédure de Délégation de Service Public ; 1er semestre 2016 : analyse des offres, négociation et choix des candidats ; travaux d'interconnexion des réseaux existants, d'adaptations techniques et d'extensions.

• Sur le champ de l'habitat, lien avec les actions prioritaires 2014-2015 du PLH et la mise en œuvre de la compétence habitat de Le Mans Métropole, notamment :

- Convention-cadre avec les bailleurs sociaux - signée le 12 janvier 2015 ;
- Schéma pluriannuel des réhabilitations 2015-2017 - adopté en décembre 2014 et ses actualisations à venir ;
- Charte partenariale entre Le Mans Métropole et les aménageurs et promoteurs – échanges et travail en cours ;
- Mise à jour du dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété dans le neuf – actualisation juin 2015 et échanges continus ;
- Définition partenariale et développement d'une offre d'accession abordable – échanges et travail en cours ;
- Mise en place d'un dispositif de veille et soutien aux copropriétés fragiles – études internes en cours, POPAC possible en 2017 ;
- Elaboration d'une charte de qualité de service avec les bailleurs sociaux ;

• Elaboration d'une convention globale de développement entre Le Mans Métropole et Le Mans Habitat – début 2016 ;

• Mise en place de la **Conférence Intercommunale du Logement** – installation le 19/10/2015.

• **Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur** (loi ALUR) – démarche procédurale lourde et longue : délibération engageant la procédure d'élaboration du plan et fixant les modalités d'association des communes membres et des bailleurs sociaux (Conseil Communautaire du 19/11/2015) : groupe de travail partenarial, porter à connaissance de l'Etat et propositions des communes et des bailleurs sociaux (mars 2016), rédaction du plan (printemps 2016), validation juin 2016, puis avis des communes membres de l'EPCI, de l'Etat et de la CIL (septembre-novembre 2016) adoption du plan 2016-2022 (décembre 2016) ; bilans annuels, à mi-parcours et final.

• Elaboration de la **convention d'équilibre territorial** – programme de travail adopté en CIL ; suite à la première phase de l'étude sur l'occupation du parc locatif social (cf article 7) et définition de la stratégie de relogement, à partir de septembre 2016.

### 4.2 Sur l'ensemble des quartiers prioritaires, dans le cadre du Contrat de Ville et de son volet Renouvellement Urbain :

#### Hors protocole

• Définition et validation de stratégies de **réorganisation foncière** entre CENOVIA (ex. : SEM), collectivités, bailleurs sociaux et copropriétés : globale et progressive sur Sablons et Vauguyon dans le cadre de clôture des concessions (ZUP et/ou ZAC), Ronceray et Glonnières après travaux sur les espaces extérieurs ; groupe de travail domanialités et gestion des Bords de l'Huisne – 2015 et 2016 ;

• Enquête : repérage et analyse des **copropriétés** situées en QPV nécessitant des interventions publiques et/ou un soutien financier pour mener des travaux d'amélioration nécessaires à leur attractivité (accessibilité et performances thermiques) - Le Mans Métropole, février à octobre 2015 ;

• Repérage des **fonciers disponibles** ou potentiels sur les zones éligibles à la **TVA à taux réduit** (5,5%) en zone QPV ou ANRU ; information aux bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs - Le Mans Métropole, deuxième semestre 2015 ;

• Elaboration de 6 conventions (une par bailleur) d'utilisation de l'abattement TFPB - bailleurs sociaux, Etat et Collectivités (Le Mans Métropole et communes concernées) : signées le 28/12/2015.

**Dans le protocole (au titre du PRIN) :**

• **Etude peuplement (sur l'occupation du parc locatif social)**, en appui à l'élaboration de la convention d'équilibre territorial : diagnostic quantitatif et qualitatif des équilibres d'occupation du parc social, analyse comparée aux différentes échelles quartiers / communes / agglomération et des propositions d'outils de suivi dans le temps de cette occupation.

- état des lieux et analyse des caractéristiques de l'occupation du parc locatif social, de son évolution, des flux de demandes satisfaites, et du stock de demandes en cours.

→ caractériser ces éléments sur les quartiers prioritaires et sur le reste du territoire, de manière comparative (volumes et profils) ; évaluer dans quelle mesure des différences de profils d'occupants existent entre territoires de l'agglomération ; mesurer pour se donner des objectifs de réduction des disparités ; indicateurs relatifs aux ressources, compositions familiales, aux tranches d'âge, aux statuts d'occupation, ainsi que sur les dispositifs spécifiques d'accès au logement ; analyse de la mobilité des populations « extrêmes ».

- analyse des raisons des différences de profils constatés entre les quartiers et identification des ensembles les plus fragiles

→ caractéristiques du parc de logements sociaux (typologie, loyers), impact des réservations de logements ou des locations à des associations...

- indicateurs de suivi dans le temps de l'évolution de cette occupation, pérenne et réaliste, mis à disposition des Commissions d'Attribution de Logements.

- Le Mans Métropole : validation des orientations en CIL (19/10/2015) et du cahier des charges (21/01/2016) ; procédures de marché 1er semestre 2016 ; réalisation prévisionnelle juin–octobre 2016.

### 4.3 Les études à réaliser et moyens d'accompagnement spécifiquement par quartier

***Chaoué-Perrières***

**Hors protocole**

• **<u>Opération cœur de ville (Le Mans Métropole) :</u>**

*Ces études s'appuient sur l'étude pré opérationnelle <u>sur le Centre Commercial du Mail, réalisée en 2012</u> (MO Le Mans Métropole, MOe Daquin et Ferrières/Objectif Ville/Saville) qui avait décliné un plan de masse de la proposition urbaine et de composition commerciale, un phasage opérationnel, ainsi qu'une approche financière et le montage opérationnel. Ces éléments sont néanmoins à réinterroger et réactualiser en fonction des évolutions et nouvelles opportunités.*

- Etude de programmation commerciale permettant d'actualiser l'étude de 2012 : mission **d'étude commerciale** (enquêtes de comportement d'achat et sur site) et mission **d'expertise juridique et foncière** (rencontre des propriétaires de commerces) – septembre à décembre 2015, Maîtrise d'ouvrage Epareca avec financements CDC et Le Mans Métropole ;

- Mise en œuvre du projet « **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** » : définition du programme (commerces, équipements, foyer-logement, logements, espaces publics), calage du phasage opérationnel, proposition de périmètre d'opération, définition des conditions financières, proposition de mode opératoire, définition des missions de l'aménageur (cahier des charges, procédures), localisation de la Maison du Projet - octobre 2015 à mars 2016 ;

- Puis, dans le cadre d'une **maîtrise d'ouvrage (modalités à définir)** - à partir de mi 2016 sur la durée d'opération :
  → conception du projet : définition opérationnelle du projet et phasage, études d'aménagement des espaces publics et travaux de viabilités, étude de faisabilité de la démolition par tranche du centre commercial, diagnostics, définition des cahiers des charges par lot, consultation promoteur(s) ;
  → procédures d'aménagement et actions foncières ;
  → mise en œuvre opérationnelle : conventions de cessions et gestion commerciale Epareca, coordination architecturale, documents de communication pour la commercialisation.

**Dans le protocole**

◆ **Etude de stratégie patrimoniale** (Sarthe Habitat) :

Objectifs :

Mener une réflexion stratégique sur les interventions potentielles et différenciées à conduire sur le patrimoine de Sarthe Habitat sur Chaoué-Perrières (2 000 logements), pour alimenter la réflexion urbaine et proposer des niveaux d'intervention à l'échelle des bâtiments et de leurs abords immédiats.

Cette réflexion part de l'état du patrimoine et de ses perspectives possibles d'évolutions différenciés pour les ensembles immobiliers et étayer les décisions d'interventions.

Il s'agit pour le bailleur de

- redonner une valeur patrimoniale et d'usage aux immeubles, ainsi qu'une attractivité nouvelle dans un environnement renouvelé,
- repositionner ces logements sur le marché de l'habitat par effet de levier sur le niveau de confort du logement, la fonction sociale, les aménités offertes par la résidence et le rattachement du bâti à la cohérence urbaine d'ensemble.

Pilotage et modalités

Cette démarche est engagée en mars 2016 avec l'appui de HTC (Habitat et Territoires Conseils). Sarthe Habitat complète son étude avec l'actualisation en cours de son Plan de Stratégie Patrimonial (PSP). Il est souhaité projeter les scénarii des immeubles à moyen terme (15/20 ans) selon l'importance des rénovations à réaliser, mais également à long terme dès lors que ces rénovations comprendront l'addition des thématiques accessibilité, enveloppe thermique, amiante,...

Livrables

Le diagnostic approfondi permettra de définir les qualités, atouts et handicaps actuels des différents immeubles et logements, puis étudiera les perspectives et potentiels d'évolutions et dressera des scenarii d'intervention sur les champs de :

- positionnement et attractivité de l'offre de logements du quartier dans le marché local de l'habitat;
- potentiels des logements (confort thermique, acoustique, chauffage, accessibilité, sécurité incendie, désamiantage, typologie et distribution des logements, organisation des parties communes et locaux communs, ...) ;
- fonction résidentielle des bâtiments (occupation sociale, profils des ménages, place des patrimoines dans les parcours résidentiels) et perspectives du peuplement en lien avec la vocation du quartier pressentie ; estimation des faisabilités opérationnelle et financière ;
- performance énergétique du bâti (DPE, audit énergétique, analyse des charges), besoins énergétiques des bâtiments, mode de chauffage, étude d'apports énergétiques potentiels et perspectives d'évolution des infrastructures existantes ;
- potentiel urbain / intégration urbaine des bâtiments et évolution possible de ces parcelles, qualité spatiale et urbaine en termes d'usages, de gestion et de sûreté.

Des scénarii chiffrés (investissement et exploitation/maintenance) seront élaborés en fonction des arbitrages, pour des interventions de : gros entretien, travaux d'amélioration et de mise aux normes, rénovation « renforcée », rénovation « lourde », rénovation « d'excellence »

(recomposition, y compris changement d'usage ou démolition partielle, et restructuration architecturale), travaux de résidentialisation, démolition totale.

• **Etude urbaine stratégique** Chaoué-Perrières (Le Mans Métropole). Cette étude vise à préciser les enjeux, les orientations et la déclinaison opérationnelle du projet urbain sur Chaoué-Perrières. Elle intègre les questions d'urbanisme et d'habitat, au regard des problématiques d'attractivité. Elle intègre en particulier les questions suivantes :

- l'identification des potentiels de renouvellement ou de densification du tissu urbain ;
- une étude de marché de l'immobilier dans une perspective d'identifier les types de produits, les conditions d'attractivités des quartiers, les profils d'acheteurs potentiels dans les quartiers (pour des produits autres que l'accession sociale), et l'articulation avec l'offre de même type produite hors quartiers ; elle contribuerait à qualifier la programmation logement en coeur de ville ;
- la restructuration urbaine du quartier des Perrières : enjeux d'ouverture, de diversification de l'offre de logements, de l'adaptation du bâti existant, de redéfinition des usages des espaces extérieurs et diagnostic d'opportunité du centre commercial des Perrières).

• ***Etudes (pré)opérationnelles des travaux sur les équipements de la Ville d'Allonnes :***

- Etude d'opportunité et de faisabilité : création d'un centre municipal de santé.
- Etude de programme et Maîtrise d'Œuvre : reconstruction Pôle de vie éducative et sportive Curie-Pasteur,
- Etude de programme : restructuration de la médiathèque/halte-garderie/centre social,
- Etude de programme : requalification et extension du gymnase J. Launay,
- Etude de programme : requalification et développement de l'offre de services des salles J. Carmet (spectacles et associatifs).

*Ces études de programmes sont conditionnées à un avis de l'agence au regard des premiers résultats de l'étude de stratégie urbaine.*

• **Action mémoire de quartier** (Ville d'Allonnes).

### *Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon*

#### Hors protocole

• **Centres commerciaux Sablons et Epau, étude commerciale** permettant une approche globale du marché potentiel sur l'ensemble du quartier, basée entre autre sur les enquêtes de comportement d'achat afin de calibrer l'offre praticable sur chacun des sites (état des lieux, détermination du potentiel commercial, programmation commerciale, enquête auprès des ménages (200), enquête sur site) - Maîtrise d'Ouvrage EPARECA avec financements Le Mans Métropole et CDC, réalisée avril à juillet 2015 (voir synthèse en annexe 6) ;

#### Hors protocole, susceptibles d'être intégrés à la convention

• Etudes de définition et faisabilité **d'aménagement des espaces extérieurs** publics et résidentiels aux Sablons – Le Mans Métropole, 2016, sur 2 secteurs :

- Sablons Ouest : secteur situé entre Bvd Churchill et bords de l'Huisne ; abords écoles G.Philippe/ C.Bernard, amélioration de la qualité des espaces et des cheminements en lien avec la réorganisation foncière (voirie, stationnements, espaces verts) ;
- Est : abords du collège Costa-Gavras et centre commercial Epau : recomposition et restructuration des espaces, intégrant l'évolution des accès au collège, l'éventuelle restructuration du centre commercial de l'Epau, en lien avec le terminus du tramway.

• Etudes relatives à la requalification et restructuration du secteur **H. Daumier**, à Vauguyon – SAMO, 2016 : résidentialisation de l'ensemble H. Daumier, suites à constructions et recomposition foncière,

• Etudes pour la résidentialisation et les aménagements extérieurs des groupes Samuel Beckett, Schumann, Ornans, Honoré Daumier-Vauguyon 1 - Mancelle d'Habitation.

**Dans le protocole**

- **Centres commerciaux Sablons et Epau, études de faisabilité :** détermination des suites à donner, potentiellement différentes selon les centres commerciaux ; contenus, montages et calendriers à préciser :
  - Centre commercial de l'Epau, EPARECA : mission d'intentions architecturales pour la restructuration, faisabilité technique, foncière et financière ;
  - Centre commercial des Sablons, Le Mans Métropole : approche urbaine et architecturale.
- **Secteur Fra Angelico** (Glonnières) : étude urbaine et patrimoniale portant sur un changement d'usage ou restructuration globale ou partielle de logements locatifs sociaux ; prise en compte des problématiques de vieillissement et d'évolution des modes d'habiter ; opportunité et faisabilité d'une résidence-pilote offrant des logements adaptés et des services spécifiques tels qu'un accueil associatif, des services médicaux, une desserte ascenseur, etc, s'inscrivant dans une démarche intergénérationnelle - Le Mans Habitat ;
- Etude de **recomposition architecturale** de 2 barres R+11 (rue des **Vosges** et du **Jura,** 220 logements) : faisabilité technique, sociale et financière, sur l'aspect extérieur et l'agencement intérieur du bâti et sur son intégration urbaine - Le Mans Habitat.

*Ces deux dernières études ci dessus ne seront engagées que lorsque le maître d'ouvrage (Le Mans Habitat) disposera des garanties suffisantes sur une possible inscription de subventions d'investissement dans les conventions pluriannuelles.*

Les études pré-opérationnelles ou opérationnelles des opérations susceptibles d'être financées dans le cadre des conventions pluriannuelles font l'objet d'autorisations anticipées de démarrage (voir article 5).

### *Bellevue-Carnac*

**Hors protocole, susceptibles d'être intégrés à la convention**

- Etudes pour la résidentialisation et les aménagements extérieurs des groupes Carré de l'Europe, Portes de l'Europe et Hauts de Coulaines-Bellevue (Mancelle d'Habitation) ;
- Etudes pour des surélévations et création d'ascenseurs sur le groupe Carré Saint-Germain - Mancelle d'Habitation : sur deux bâtiments R+4 ; objectifs d'amélioration de l'accessibilité des logements dans les étages supérieurs ;
- Etudes sur la possibilité de vente de logements sociaux - Mancelle d'Habitation : opportunité et faisabilité technique et commerciale ; sur deux bâtiments rue de Paris, 40 logements ; articulation avec le projet du centre-ville de Coulaines, en vue d'une diversification des statuts de logements, de parcours résidentiels positifs et de mixité du peuplement.

**Dans le protocole**

- Projet de **Renouvellement Urbain sur le secteur centre-ville** : **études de programmation** - Le Mans Métropole :
  - Etude de transfert du cabinet médical et création d'une maison de santé : activités, surfaces, localisation, montage opérationnel et financier ;
  - Organisation commerciale du centre-ville : repositionnements, réorganisation et/ou compléments à l'offre actuelle en rez-de-chaussée des immeubles de logement ;
  - Réhabilitation/transformation/extension du centre culturel H. Salvador : ouverture vers le sud et le repositionnement des activités socioculturelles ;
  - Montage opérationnel et définition de la première phase.

  Les études intégreront l'hypothèse de création d'une liaison de transports en commun structurante reliant le terminus du tramway T2.
- **Etude prospective sur l'évolution des cellules commerciales de la place de l'Europe** - Mancelle d'Habitation : après la requalification et la résidentialisation de la place (réalisation en 2015, programme de la convention de Bellevue) ; détermination du potentiel d'accueil d'activités, notamment de services et d'une stratégie.

Les études pré-opérationnelles ou opérationnelles des opérations susceptibles d'être financées dans le cadre des conventions pluriannuelles font l'objet d'autorisations anticipées de démarrage (voir article 5).

## Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage dans le cadre du protocole

### *Chaoué-Perrières*

•**Cœur de ville commercial, première phase acquisitions et études préparatoires** : l'opération cœur de ville est centrale dans le projet de renouvellement urbain de Chaoué-Perrières. Le contenu opérationnel, les modes opératoires et le calendrier sont définis dans la cadre d'une AMO prévue dans le programme de travail du protocole. Le principe d'une démolition totale du centre commercial est arrêté ; l'acquisition par Le Mans Métropole des cases commerciales constitue une étape préalable aux démolitions et constructions sur site. Cette étape est nécessairement longue et doit être menée sans tarder, en fonction des opportunités légales (D.I.A.) ou par négociations avec les propriétaires actuels. La mission d'étude juridique et foncière, portée par Epareca, constitue une porte d'entrée pour le volet acquisitions.

• **Maison du projet** – Le Mans Métropole, mi 2016 - acquisition d'un local et travaux d'aménagement intérieur : local pressenti de 70 m2 dans le centre commercial du Mail, donc au cœur du projet de renouvellement urbain ; il est important que cette maison du projet soit opérationnelle dès la phase de construction du projet ; elle s'appuiera en particulier sur le Conseil citoyens d'Allonnes.

• Pour rappel, l'opération d'investissement « Programme de **construction de 12 logements locatifs sociaux Croix Georgette (8 PLUS et 4 PLAI) »** fait l'objet d'un accord de financement dans le cadre du protocole.

| Libellé précis et nature de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Montant prévisionnel de l'opération | Commentaire | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cœur de ville commercial 1ère phase acquisition études préparatoires | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 1 000 000 € HT | 1ère phase d'une opération centrale dans projet | 06/2016 | 18 |
| Maison du projet | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 60 000 € HT | Demande ANRU mise en œuvre MdP | 06/2016 | Durée du projet et convention |

Une autorisation anticipée de démarrage des travaux pourra être sollicitée ultérieurement au cas où ceux-ci devraient impérativement commencer avant l'instruction de la future convention de renouvellement urbain, pour l'opération :

• **Construction du Pôle de vie éducatif et sportif Curie-Pasteur** – Ville d'Allonnes : construction d'une école maternelle, des espaces périscolaires et de restauration du groupe scolaire, rénovation du gymnase, restructuration des espaces extérieurs, démolitions des écoles maternelles Curie et Pasteur actuelles, pour regroupement sur un seul site.
Objectifs de 1) réalisation/rénovation d'équipements publics et collectifs de proximité (y compris rénovation thermique, efficacité énergétique et mise aux normes) et de 2) amélioration de la vie des habitants/usagers (mixité et mutualisation des espaces, amélioration qualitative et quantitative de l'offre de services).
Programme :
- pôle éducatif : démolition de la maternelle Pasteur et des logements de fonction, de la maternelle Curie et de la restauration, construction d'un bâtiment de 1 376 m² comprenant l'école maternelle (6 classes), les espaces périscolaires et de restauration, aménagements des espaces extérieurs (sportifs et scolaires) ;
- pôle sportif (gymnase + salle de boxe : 300 m²) : rénovation, isolation thermique et mise aux normes accessibilité.
Calendrier : faisabilité en 2014, programme, candidatures et concours en 2015, maîtrise d'œuvre en 2016, travaux en 2 phases : fouilles archéologiques et désamiantage/démolitions (juillet/septembre 2016), puis travaux de construction et d'aménagement janvier 2017 à mai 2018.

### ↳ Projets d'intérêt régional

L'instruction des projets et les arbitrages pour les quartiers régionaux relèvent de la délégation territoriale. L'instruction du directeur général de l'ANRU du 31 juillet 2015 limite les autorisations anticipées aux seules opérations de démolition et de reconstitution de l'offre hors site, ce qui exclut les opérations présentées par la collectivité dans les articles 2.2.2.1 et 2.2.2.2 ne relevant pas de ces catégories.

❖
❖ ❖

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

De manière générale, la participation des habitants constitue un incontournable du contrat de ville. Elle se décline de façon particulière sur le champ du cadre de vie et du renouvellement urbain.
En effet, les habitants possèdent une expertise d'usage liée à leur vécu sur leur territoire, les espaces, les équipements, leur logement, qu'il convient d'intégrer et de prendre en compte :
- dans la définition des contenus des projets et opérations (conception/concertation),
- dans la mise en œuvre des opérations (concertation/information).
L'association des habitants doit prendre en compte la complexité technique des opérations urbaines et d'habitat, en développant des actions de formation-information et en ciblant les étapes clés de sollicitation, permettant d'optimiser la pertinence ainsi que les délais et conditions de réalisation des opérations.

L'association des habitants prend donc plusieurs formes :

### Pour l'élaboration du Contrat de Ville :

↳ **A Allonnes** : saisine des instances participatives sur la commune (conseils de suivi,...), café-débat et visites urbaines.

↳ **Au Mans** : les Conseils de Quartiers et représentants des associations de locataires ont été impliqués, dans le cadre des réunions préparatoires mises en place par la Ville du Mans dans le courant du 1er semestre 2014, et qui ont abouti à une contribution partenariale pour le futur Contrat de Ville intercommunal ; des rencontres ont eu lieu afin de les informer des travaux en cours et maintenir leur implication.

↳ **A Coulaines** : prise en compte des remontées du terrain (habitants et acteurs de quartier) ; visites de quartiers,...

### Les Conseils citoyens :

↳ **A Allonnes** : le Conseil est opérationnel et a été mis en place le 29 mai 2015 ; il est composé de trois collèges : 12 habitants, tirés majoritairement au sort et pour partie volontaires, 11 acteurs locaux (associatifs, économiques et institutionnels) et 8 habitants « toute ville ».

↳ **Au Mans** : les Conseils Citoyens sont les commissions territoriales des Conseils de Quartiers déjà établis (et renouvelés en novembre 2014) sur l'ensemble de la ville. Ils sont composés de membres désignés via un tirage au sort : liste électorale, fichiers des principaux bailleurs et issus d'un appel à candidatures volontaires.

Les Conseils de Quartiers sont en place. Un travail spécifique est à mener à présent pour constituer les Conseils Citoyens au sein de ces Conseils de Quartiers.

↳ **A Coulaines** : travail sur les modalités d'organisation en 2015. Le principal objectif est de mettre en place le conseil citoyen et de le rendre opérationnel pour début 2016. Il s'agit dans un premier temps de le constituer, puis de former ses membres et lui donner les moyens de fonctionner.

Un travail spécifique a débuté entre les deux communes sur lesquelles se situe le quartier Bellevue-Carnac afin d'envisager la mise en place, l'organisation et les moyens d'action du Conseil Citoyen transcommunal.

La mise en place des Conseils Citoyens se conçoit de façon progressive via une action visant la constitution de ces instances (formation/action), parallèlement à la mise en place de nouveaux professionnels pour les faire vivre, puis pour favoriser leur développement, la réalisation d'expérimentations concrètes (travail avec l'Université et l'association Les Petits Débrouillards). Sans oublier la prise en compte et l'intégration dans ce schéma de toutes les initiatives déjà en place dans les quartiers, ainsi que les autres instances participatives telles que les Conseils Jeunes et Conseils des Sages. Enfin, une réflexion plus large est en cours sur le sujet de l'internet citoyen, dans lequel les Conseils Citoyens pourront avoir leur place.

Au-delà de la saisine des conseils citoyens et leur association aux différentes instances, des outils sont à développer et mettre en œuvre plus spécifiquement sur le volet renouvellement urbain et les conventions :

- la création d'une **maison du projet** est prévue pour le quartier Chaoué-Perrières, en convention d'intérêt national : lieu d'information, d'échanges, de réunions ; elle pourrait investir un local du centre commercial du Mail, sous réserve de son acquisition et aménagement (dans le cadre de l'opération globale du cœur de ville commercial) ;
- des maisons du projet, dont le format sera défini dans le cadre de l'élaboration des projets régionaux, sont envisagées pour les quartiers Sablons / Ronceray-Glonnières-Vauguyon et Bellevue-Carnac ;
- la mobilisation d'outils classiques de concertation/information : selon les cas, réunions publiques, stands d'information ou expositions temporaires, lettres d'information, presse institutionnelle ou quotidienne,...

## Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 : « convention d'équilibre territorial »

Conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, Le Mans Métropole, compétent en matière d'habitat, doit conclure avec le représentant de l'Etat dans le département, les communes du Mans, Allonnes et Coulaines, le Département, les bailleurs sociaux et Action Logement, une convention intercommunale qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville :
- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de la coopération entre bailleurs sociaux et réservataires.

Cette convention sera élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, créée le 19 octobre 2015 sur le territoire de Le Mans Métropole.

Cette Conférence s'attachera à définir, en concertation avec les partenaires, les contours et les modalités d'élaboration de cette convention, sous forme d'un document d'engagements sur les travaux à mener (actions, pilotes, délais,...). Ces travaux s'appuieront sur les résultats d'une étude d'occupation du parc locatif social, réalisée et financée dans le cadre du présent protocole (cf articles 4 et 9.2 : « étude peuplement») : appel d'offres clos le 18/04/2016, démarrage prévu en juin 2016.

Dans le cadre de la Conférence, Le Mans Métropole a engagé l'élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la demande locative sociale et d'information du demandeur (« PPG »), tel que défini dans la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR. Le porter à connaissance de l'Etat a été transmis fin mars 2016 et l'objectif est d'approuver le PPG en décembre 2016.

## Article 8. Gouvernance et conduite de projet dans le cadre du protocole de préfiguration

### 8.1. Gouvernance

Le Comité de pilotage du Contrat de Ville se réunit deux fois par an et avec l'ensemble de ses signataires et en y associant les conseils citoyens ; il a validé le Contrat de ville et l'ensemble des procédures, arrête les financements au bénéfice des actions mises en œuvre et est garant du Contrat. Il est assisté par un comité restreint à visée plus opérationnelle. Des groupes thématiques animent, suivent et évaluent le contrat, dont celui consacré au volet « Cadre de vie et renouvellement urbain ».

Le pilotage stratégique des conventions de rénovation urbaine s'inscrit dans ce cadre.
Le pilotage stratégique de chaque convention s'appuie sur les Revues de Projet.
Les revues de projet sont co-animées par le (la) Préfet(e), Délégué(e) Territorial(e) de l'ANRU, le Président de le Mans Métropole et le(s) Maires de la (des) communes concernée(s).
Les revues de projet réunissent l'ensemble des signataires des conventions.
Elles permettent de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans les conventions pluriannuelles, de partager l'avancée des différentes opérations, de préciser le calendrier des projets, d'identifier les éventuelles insuffisances ou blocages, de suivre le respect des engagements de partenaires.

### 8.2. Conduite de projet

Afin de répondre à la Loi pour la Ville et la Cohésion Urbaine attribuant la compétence Politique de la Ville aux intercommunalités, Le Mans Métropole a créé un « Service Politique de la Ville » en intégrant, réorganisant et coordonnant les personnels et services des trois communes. Il gère la mise en œuvre du Contrat de Ville intercommunal et les dispositifs de la Politique de la Ville dans sa transversalité sur les territoires prioritaires, en articulation avec les communes concernées.
La conduite opérationnelle des projets de renouvellement urbain est portée par Le Mans Métropole et le Service Politique de la Ville, au sein duquel est constitué un Pôle Renouvellement Urbain.
Le Pôle renouvellement urbain est composé initialement d'un chef de projet et d'une assistante et sera amené à être renforcé.

Ce pôle a pour missions principales :

- la définition des projets de renouvellement urbain et leur formalisation dans des documents contractuels,
- la conception et l'animation des dispositifs de pilotage stratégique (instances, partenariats, aide à la décision),
- la mise en œuvre des conventions de renouvellement urbain au plan opérationnel, administratif et financier, en lien avec les maîtres d'ouvrage,
- le suivi des engagements contractuels (réalisation opérationnelle et financière, calendriers) et des dispositifs d'accompagnement (insertion, relogement, qualité de service et gestion urbaine de proximité, mixité),
- la participation à l'évaluation des dispositifs et l'établissement de bilans réguliers et de reportings,
- la mise en œuvre de l'information et la communication relative au renouvellement urbain et les conditions de concertation et participation des habitants.

Des comités techniques composés de représentants des signataires des conventions, dont les responsables des services concernés des communes et de Le Mans Métropole :

1) un comité pour le projet d'intérêt national Chaoué-Perrières,
2) un comité pour les projets d'intérêt régional : Sablons / Ronceray-Glonnières-Vauguyon et Bellevue-Carnac.

Chaque opération du programme opérationnel des conventions peut faire l'objet d'un comité de suivi, en fonction de sa complexité, de ses interactions avec d'autres projets, de son ampleur ou de son niveau d'avancement. La responsabilité de ces instances relève des maîtres d'ouvrage concernés, en association avec le Pôle Renouvellement Urbain.

Les dispositifs d'accompagnement aux projets de renouvellement urbain font également l'objet de groupes de suivi ou de coordination.

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

Les Maîtres d'ouvrage sont associés aux différentes instances de pilotage politique et technique des Conventions de renouvellement urbain qui les concernent.

Les bailleurs sociaux sont également associés aux différentes instances portant sur les domaines du logement et du peuplement, relevant des conventions de renouvellement urbain ou du contrat de Ville et de ses dispositions annexes.

Les institutions économiques (Caisse des Dépôts, Epareca) et les investisseurs privés (des secteurs du logement, du commerce et de l'économique) sont associés aux instances relatives aux projets pouvant relever de leur compétence ou interventions.

La Caisse des Dépôts est membre de droit des revues de projet. Elle est également signataire du contrat de Ville et membre de droit de ses instances.

La Maison de l'Emploi, les acteurs du monde économique (chambres consulaires, représentants d'entreprises) et de l'emploi/insertion/formation seront étroitement associés à l'élaboration et la mise en œuvre de la Charte locale d'insertion.

Action Logement participe au travail d'identification des contreparties à son bénéfice.

## 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 8**. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Les contenus des études et expertises présentées sont détaillés à l'article 5.

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

La conduite de projet liée au protocole porte sur l'ensemble des projets d'intérêt national et régionaux, selon les répartitions présentées.

Les postes existants sont mobilisés sur la durée du protocole, à partir de la date du Comité d'Engagement du protocole ; afin d'assurer une continuité opérationnelle, il est convenu que l'ANRU assure une continuité financière du protocole à la période des futures conventions pluriannuelles :

- 1 chef de projet, responsable du pôle renouvellement urbain et 1 assistante de gestion administrative, financière et technique - 100% ETP, 100% conduite de projet : base de financement forfaitaire de 115 000 € annuel (postes occupés), période de 18 mois, à partir du 01/01/2016, affecté principalement au PRIN Chaoué-Perrières ;

- 1 chargé de mission Gestion Urbaine de Proximité - 100% ETP, 100% conduite de projet : base de financement forfaitaire de 95 000 € annuel (à recruter), période de 12 mois, affecté au PRIN Chaoué-Perrières ;

- 1 chargé de mission - 100% ETP, 100% conduite de projet / base de financement forfaitaire de 95 000 € annuel (à recruter), période de 18 mois, affecté aux PRIR, à 50% sur Sablons / Ronceray-Glonnières-Vauguyon et 50% sur Bellevue-Carnac.

### *Chaoué-Perrières*

| 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 Chaoué-Perrières (forfait 115K€/an, 1 ETP, 3 semestres) | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 172 500 € | 50% | 86 250 € | Bases forfaitaires | 01/2016 | 18 |
| Chargé de mission GUP Chaoué-Perrières (forfait 95K€/an, 1 ETP, 2 semestres) | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 95 000 € | 50% | 47 500 € | Bases forfaitaires | 09/2016 | 12 |

### *Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon*

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chargé de mission PRIR Sablons/Ronceray-Glonnières-Vauguyon (forfait 95K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | Sablons + Ronceray-Glonnières-Vauguyon | Le Mans Métropole | 60 000 € | 50% | 30 000 € | 0.5 ETP / 1,5 an, plafonné à 60 K€ | 07/2016 | 18 |

### *Bellevue-Carnac*

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chargé de mission PRIR Bellevue-Carnac (forfait 95K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | Bellevue-Carnac | Le Mans Métropole | 60 000 € | 50% | 30 000 € | 0.5 ETP / 1,5 an, plafonné à 60 K€ | 07/2016 | 18 |

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

Les opérations suivantes sont proposées à financement de l'Agence, conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU en vigueur. Le tableau financier en annexe 8 détaille les coûts et plans de financement prévisionnels.

### ↳ *Chaoué-Perrières*

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude peuplement (sur l'occupation du parc locatif social) | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 75 000 € | 50% | 37 500 € | | 05/2016 | 6 |
| Etude stratégique patrimoniale | Chaoué-Perrières | Sarthe Habitat | 50 000 € | 50% | 25 000 € | | 03/2016 | 6 |
| Etude stratégique urbaine (y compris étude marché de l'immobilier) | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 110 000 € | 30% | 33 000 € | *Etude complémentaire demandée par les partenaires* CDC 20% | 05/2016 | 12 |
| Action mémoire de quartier | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 15 000 € | 50% | 7 500 € | | 06/2016 | 12 |
| Etude d'opportunité et faisabilité centre municipal de santé | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 20 000 € | 50% | 10 000 € | | 09/2016 | 6 |
| Etude de programme et Maîtrise d'oeuvre reconstruction Pôle de vie éducatif et sportif Curie-Pasteur | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 150 000 € | 50% | 75 000 € | Conditionné étude stratégique* | 06/2016 | 15 |
| Etude de programme de restructuration Médiathèque / Centre social / Halte garderie | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 12 500 € | 50% | 6 250 € | Conditionné étude stratégique** | 09/2016 | 6 |
| Etude de programme de requalification gymnase J. Launay | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 12 500 € | 50% | 6 250 € | Conditionné étude stratégique** | 09/2016 | 6 |
| Etude de programme de requalification salle J. Carmet | Chaoué-Perrières | Ville d'Allonnes | 12 500 € | 50% | 6 250 € | Conditionné étude stratégique** | 09/2016 | 6 |
| **TOTAL** | | | **457 500 €** | | **206 750 €** | | | |

* Pour l'étude liée à la reconstruction du pôle de vie éducatif et sportif Curie-Pasteur, conformément à l'avis du comité d'engagement, la date de démarrage (conditionnant la prise en compte des dépenses) sera celle du courrier de l'agence autorisant le démarrage de cette étude au regard de l'avancement de l'étude stratégique urbaine.

** Pour les 3 études de programmation des équipements, conformément à l'avis du comité d'engagement, la date de démarrage (conditionnant la prise en compte des dépenses) sera celle du courrier de l'agence autorisant leur démarrage au regard des résultats de l'étude stratégique urbaine.

### ↳ *Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon*

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude de recomposition architecturale des bâtiments Vosges/ Jura * | Sablons | Le Mans Habitat | 29 170 € | 50% | 14 585 € | | 09/2016 | 5 |
| Etude urbaine et patrimoniale rue Fra Angelico * | Ronceray-Glonnières-Vauguyon | Le Mans Habitat | 41 667 € | 50% | 20 833 € | | 09/2016 | 6 |
| **TOTAL** | | | **70 837 €** | | **35 418 €** | | | |

* voir paragraphe 4-3 sur les conditions d'engagement des études.

### ↳ *Bellevue-Carnac*

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Etude de programmation du projet de renouvellement urbain du centre ville de Coulaines | Bellevue-Carnac | Le Mans Métropole | 40 000 € | 30% | 12 000 € | CDC 20%* | 10/2016 | 6 |
| **TOTAL** | | | **40 000 €** | | **12 000 €** | | | |

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

Sans objet

## 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.

### ↳ Chaoué-Perrières

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT ou TTC) | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Opération cœur de ville : études commerciale, juridique et foncière | Chaoué-Perrières | EPARECA | 37 233 € TTC | 33,3% | 12 411 € | Réalisée Cofinancements Epareca/Le Mans Métropole | 09/2015 | *4* |
| Opération cœur de ville : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 44 760 € TTC | 40% | 17 904 € | Réalisée | 10/2015 | 6 |
| Etude stratégique urbaine (y.c. étude marché de l'immobilier) | Chaoué-Perrières | Le Mans Métropole | 110 000 € HT | 20% | 22 000 € | Cofinancement ANRU 30% | 05/2016 | 12 |
| ***TOTAL*** | | | ***191 993 €*** | | ***52 315 €*** | | | |

### ↳ Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (TTC ou 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 commerciale centres commerciaux Sablons et Epau | Sablons | EPARECA | 21 120 € TTC | 33.3% | 7 040 € | Cofinancements Epareca / Le Mans Métropole | 04/2015 | 4 |
| Centre commercial Epau : étude de faisabilité | Sablons | EPARECA | 20 000 € HT | 50% | 10 000 € | | 03/2016 | 10 |
| Centre commercial Sablons : étude de faisabilité | Sablons | Le Mans Métropole | 30 000 € HT | 50% | 15 000 € | A déterminer Cofinancements | 09/2016 | 6 |
| ***TOTAL*** | | | ***71 120 €*** | | ***32 040 €*** | | | |

### ↳ Bellevue-Carnac

| 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 de programmation du projet de renouvellement urbain centre ville de Coulaines | Bellevue-Carnac | Le Mans Métropole | 40 000 € | 20% | 8 000 € | Cofinancement ANRU 30% | 10/2016 | 6 |
| Etude cellules commerciales place de l'Europe | Bellevue-Carnac | Mancelle Habitation | 8 333 € | 50% | 4 166 € | | 06/2016 | 4 |
| **TOTAL** | | | **48 333 €** | | **12 166 €** | | | |

### 9.5. Modalités de financement du programme de travail par EPARECA

Ces études ont été menées ou sont engagées ; elles sont soit de maîtrise d'ouvrage EPARECA, soit financées par subventionnement.

### ↳ Chaoué-Perrières

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (TTC) | Taux de subvention | Montant de subvention | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Opération cœur de ville : études commerciale, juridique et foncière | Chaoué-Perrières | EPARECA | 37 233 € | 33,3% | 12 411 € | Réalisé Cofinancements CDC/Epareca/Le Mans Métropole | 09/2015 | 4 |
| TOTAL | | | 37 233 € | | 12 411 € | | | |

### ↳ Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT ou TTC) | 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 commerciale centres commerciaux Sablons et Epau | Sablons | EPARECA | 21 120 € TTC | 33.3% | 7 040 € | Cofinancements CDC / Le Mans Métropole | 05/2015 | 3 |
| Centre commercial Epau : étude de faisabilité | Sablons | EPARECA | 20 000 € HT | MO 50% | MO 10 000 € | CDC 50% | 03/2016 | 10 |
| **TOTAL** | | | **41 120 €** | | **17 040 €** | | | |

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

Dans l'objectif de ne pas retarder des interventions physiques et urbaines sur les quartiers prioritaires, Le Mans Métropole et les Maîtres d'Ouvrage (collectivités et bailleurs sociaux) souhaitent que soient prises en considération des opérations physiques au titre du protocole.

### ↳ Chaoué-Perrières

• Programme de **construction de 12 logements locatifs sociaux Croix Georgette (8 PLUS et 4 PLAI)** - Sarthe Habitat : Cette opération s'inscrit dans un programme de 16 logements en intermédiaire en R+1, 6 T2, 8 T3 et 2 T5, 10 PLUS et 6 PLAI ; le projet s'est densifié eu égard aux contraintes techniques, urbanistiques et financières. La typologie est adaptée aux besoins de logements repérés. prise en compte de cette opération s'inscrit dans la logique visant à construire avant de démolir des logements sociaux, sur un secteur peu pourvu en logements sociaux, permettant des parcours résidentiels positifs, dans des logements neufs, de qualité, adaptés aux demandes (sous d'autres formes que barres ou tours) et dans une relative proximité géographique du QPV. Le quartier de la Croix-Georgette est un quartier périphérique, à la jonction des trois communes du Mans, Rouillon et Allonnes. Le terrain d'implantation est pour partie sur les communes du Mans et d'Allonnes. Le projet doit donc être compatible avec les deux PLU. Il se situe à environ 2 kms de la limite du quartier prioritaire Chaoué-Perrières, bien desservi par les transports et à proximité de zones d'emploi.

| Libellé précis et nature de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (intitulé exact) | Montant prévisionnel de l'opération HT | Commentaire | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Construction de **12** LLS Croix Georgette (8 PLUS et 4 PLAI) | Chaoué-Perrières | Sarthe Habitat | 1 366 157 € | Construction avant démolition Hors QPV | 09/2016 | 30 |
| ***TOTAL*** | | | **1 366 157 €** | | | |

Conformément à son règlement général, l'ANRU attribue des aides forfaitaires par logement neuf, pour financement principal et pour surcharge foncière (zone géographique 4) de :

- 31 200 € de subventions distribuées par l'Agence
- 137 600 € de prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement.

## Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de sa date de signature.
La durée prévisionnelle du programme de travail inscrit dans le présent protocole est de 18 mois (finalisation avant le 31 décembre 2017).
L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement, l'accompagnement des ménages) et l'opération d'investissement financée dans le protocole devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole ou suffisamment avancés pour conforter le programme opérationnel des différentes conventions pluriannuelles.
La date d'achèvement du protocole de préfiguration correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération (soit l'opération de construction de logements sociaux Croix Georgette), soit le 31/12/2019.

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage associent l'Agence au suivi de ces études.

Des points de rendez-vous seront organisés en tant que de besoin entre le porteur de projet, les communes, les maîtres d'ouvrage des opérations du protocole ou potentielles des programmes des conventions, avec l'ANRU et sa délégation territoriale, ainsi que la Caisse des Dépôts et EPARECA.

Pour le projet d'intérêt national, un point de rendez-vous avec l'ANRU sera réalisé à mi-parcours du protocole de manière à appréhender la consolidation des orientations stratégiques qui pourra être faite à l'issue de l'étude urbaine sur le quartier Chaoué-Périères. Ce point de rendez-vous avec l'ANRU (qui pourra être fait au niveau local ou au niveau national, sur appréciation de la déléguée territoriale de l'ANRU) permettra notamment de se prononcer sur le lancement de certaines études de programmation d'équipements au regard des orientations stratégiques.

L'instruction des demandes relatives aux quartiers régionaux relève de la responsabilité de la délégation territoriale de l'ANRU, en articulation avec les capacités offertes par l'enveloppe régionale.

Des points distincts selon les projets pourront être proposés, en fonction de leur avancement.

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

## 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 8 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain.
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 **616 718 €**, se décomposant entre **479 118 € en subventions** (dont 447 918 € pour le programme de travail) **et 137 600 € en droits à prêts**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 8. 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*

*Sans objet*

### 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

*Sans objet*

## 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'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.
Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

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

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

**Date** 13 SEP. 2018

**Signatures :**

| | |
|---|---|
| L'Etat<br><br>Représenté par la Préfète de la Sarthe,<br>Madame Corinne ORZECHOWSKI | L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine<br><br>Représentée son Directeur Général,<br>Monsieur Nicolas GRIVEL |
| Le Mans Métropole<br><br>Représenté par son Président,<br>Monsieur Jean-Claude BOULARD | La Ville d'Allonnes<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Gilles LEPROUST |
| La Ville de Coulaines<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Christophe ROUILLON | La Ville du Mans<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Jean-Claude BOULARD |
| Le Mans Habitat<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Madame Fabienne DELCAMBRE | Sarthe Habitat<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Monsieur Guy HENRION |
| Mancelle d'Habitation<br><br>Représentée par son Directeur Général,<br>Monsieur Yves-Marie HERVE | Foyer Manceau<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Monsieur Philippe VAREILLES |
| ICF Habitat Atlantique<br><br>Représenté par son Directeur<br>Agence Loire-Bretagne,<br>Monsieur Philippe BROSSEAU | La SA d'HLM des Marchés de l'Ouest<br><br>Représentée par son Directeur Général,<br>Monsieur Bruno BATAILLE |
| La Caisse des Dépôts et Consignations<br><br>Représentée par son Directeur Régional<br>Région Pays de la Loire,<br>Monsieur Philippe LAMBERT | EPARECA<br><br>Représenté par sa Directrice Générale,<br>Madame Valérie LASEK |

## 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. « Quartiers vécus » : identification des équipements et espaces.

5. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...).

6. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

7. Présentations et plans de localisation des opérations en cours de réalisation et réalisées dans le cadre du PNRU

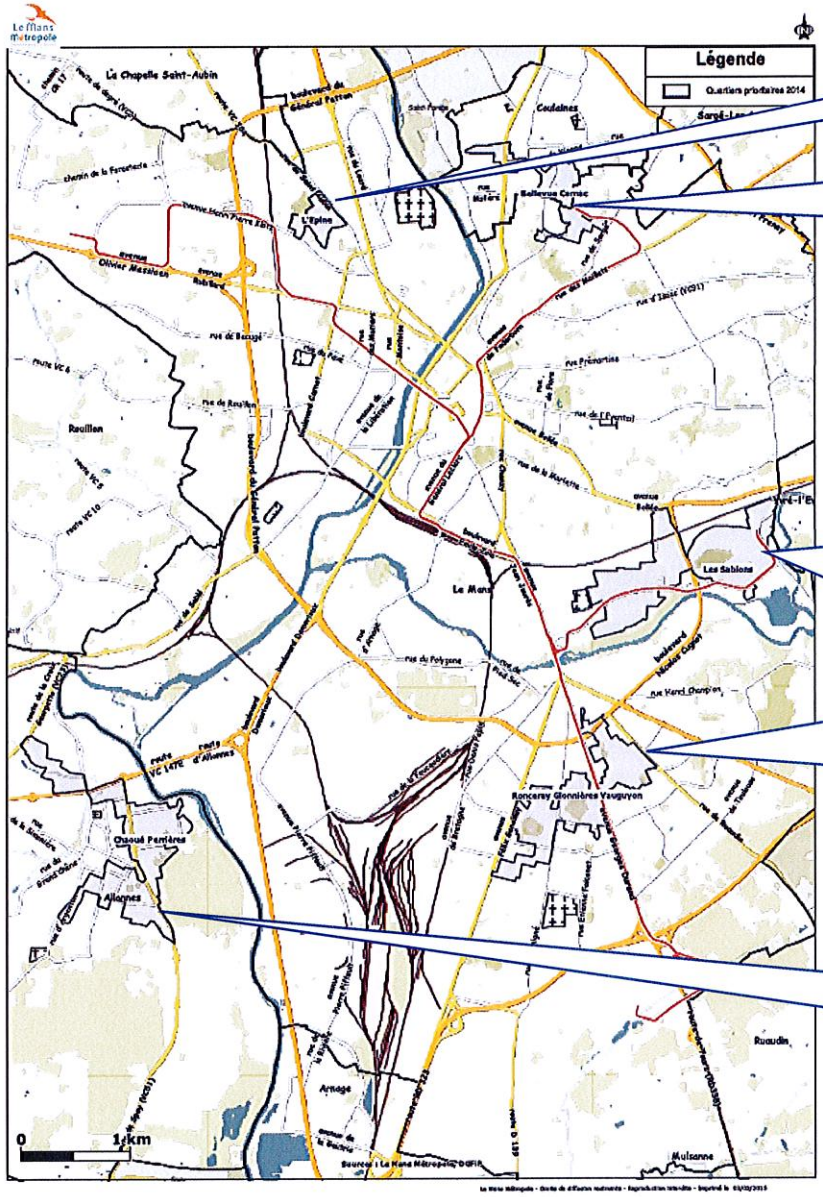
8. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.

9. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

10. Tableau des financements de la CDC

## ANNEXE 1

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




**Epine**
1 000 habitants

**Bellevue-Carnac**
**PRIR**
4 060 habitants

**Sablons (Bords de l'Huisne)**
**PRIR**
9 130 habitants

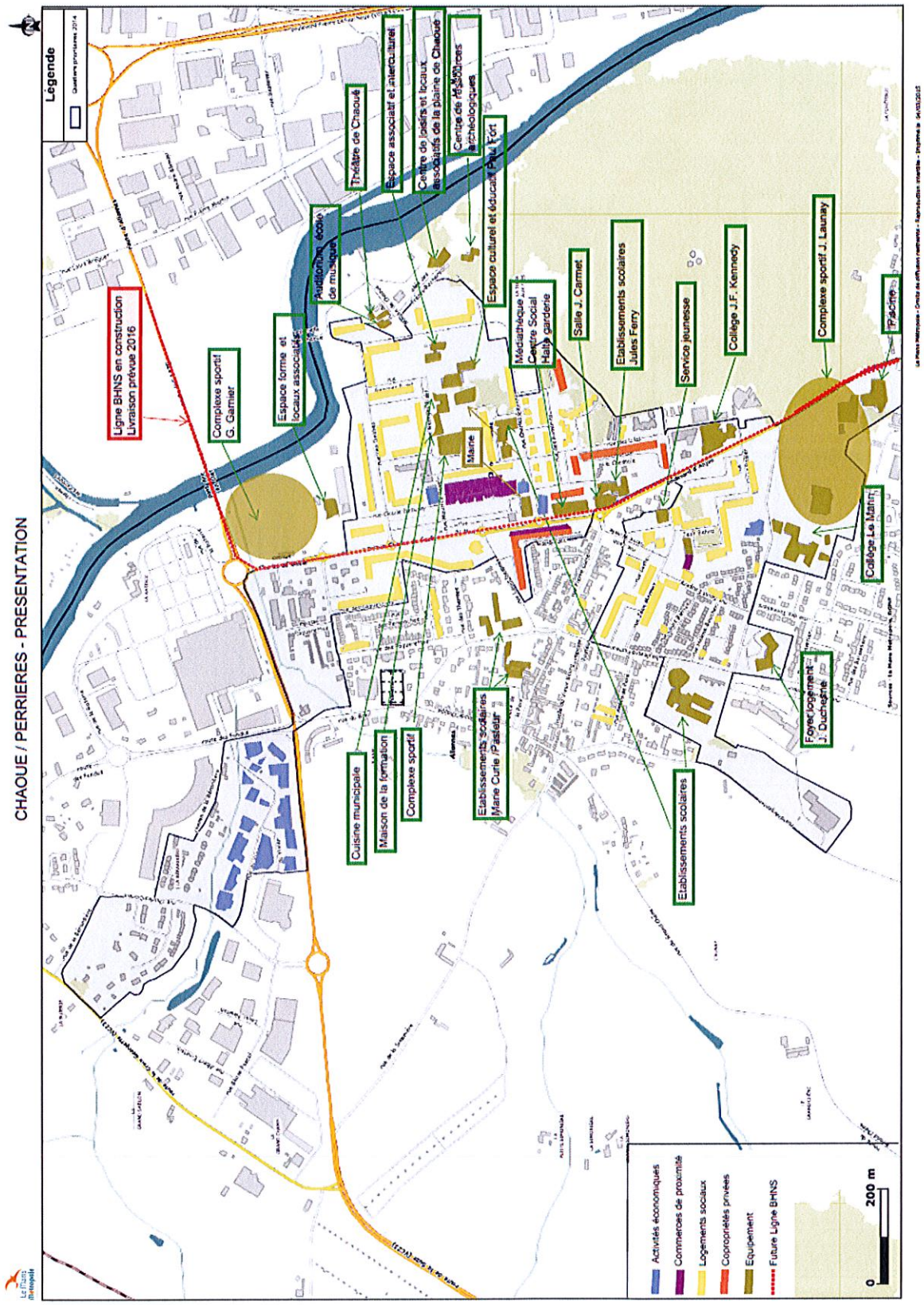
**Ronceray-Glonnières-Vauguyon**
**PRIR**
6 310 habitants

**Chaoué-Perrières**
**PRIN**
5 530 habitants

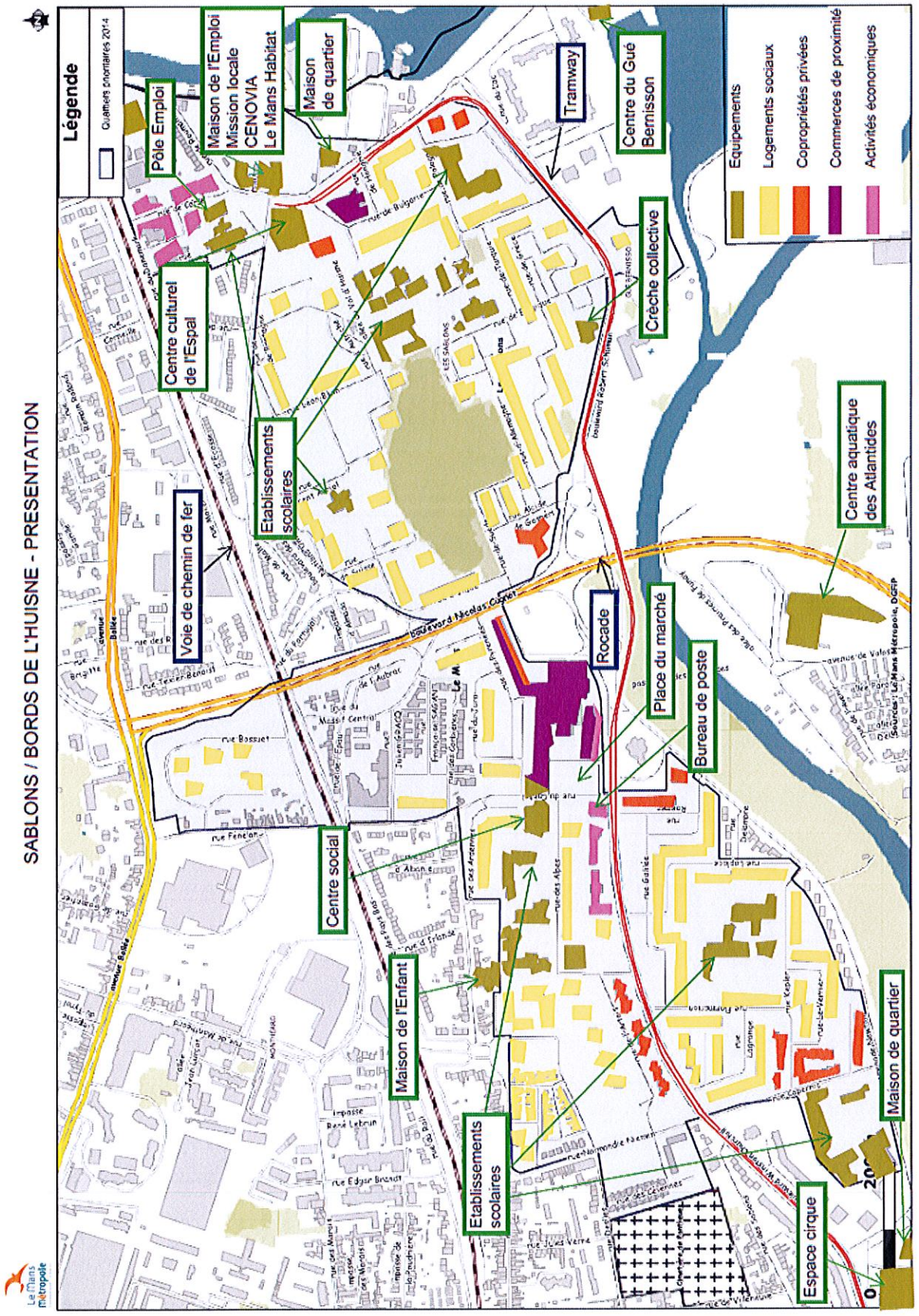
## ANNEXE 2

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

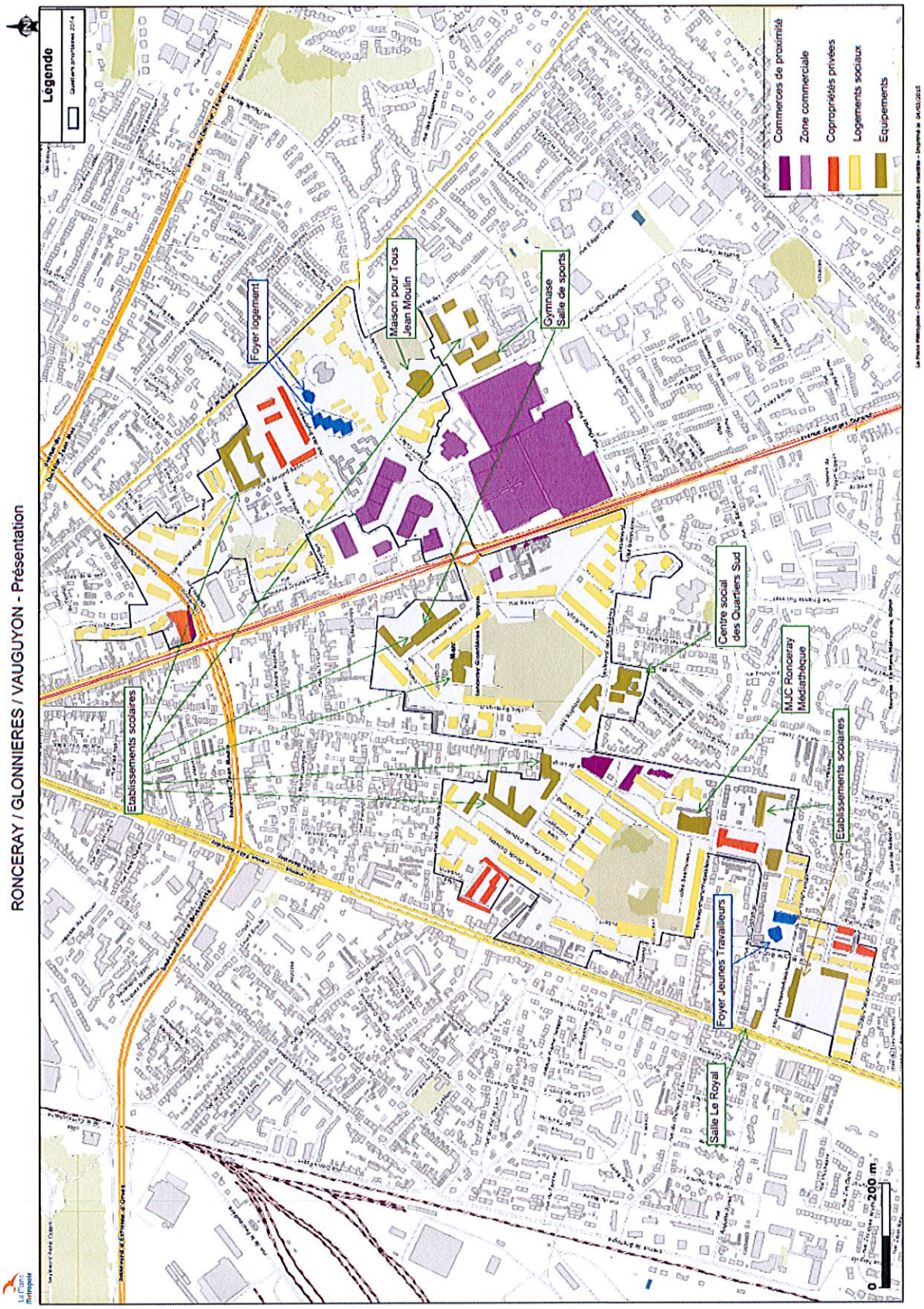
### 2.1. Chaoué-Perrières



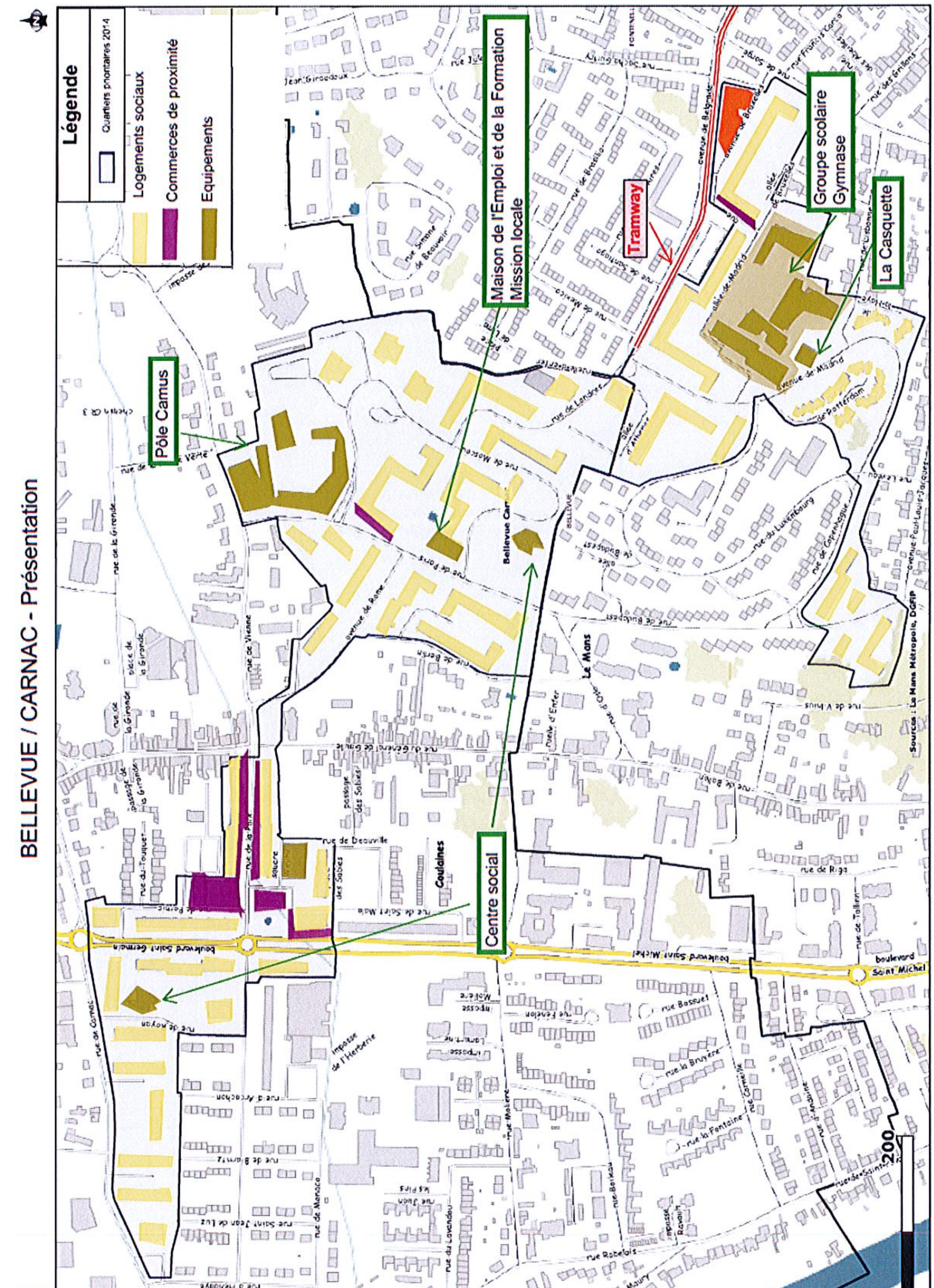
## 2.2. Sablons


SABLONS / BORDS DE L'HUISNE - PRESENTATION
Légende
Quartiers prioritaires 2014
Equipements
Logements sociaux
Copropriétés privées
Commerces de proximité
Activités économiques
Pôle Emploi
Maison de l'Emploi
Mission locale
CENOVIA
Le Mans Habitat
Maison de quartier
Tramway
Centre du Gué Bernisson
Centre culturel de l'Espal
Crèche collective
Etablissements scolaires
Voie de chemin de fer
Centre aquatique des Atlantides
Rocade
Place du marché
Bureau de poste
Centre social
Maison de l'Enfant
Etablissements scolaires
Maison de quartier
Espace cirque

## 2.3. Ronceray-Glonnières-Vauguyon



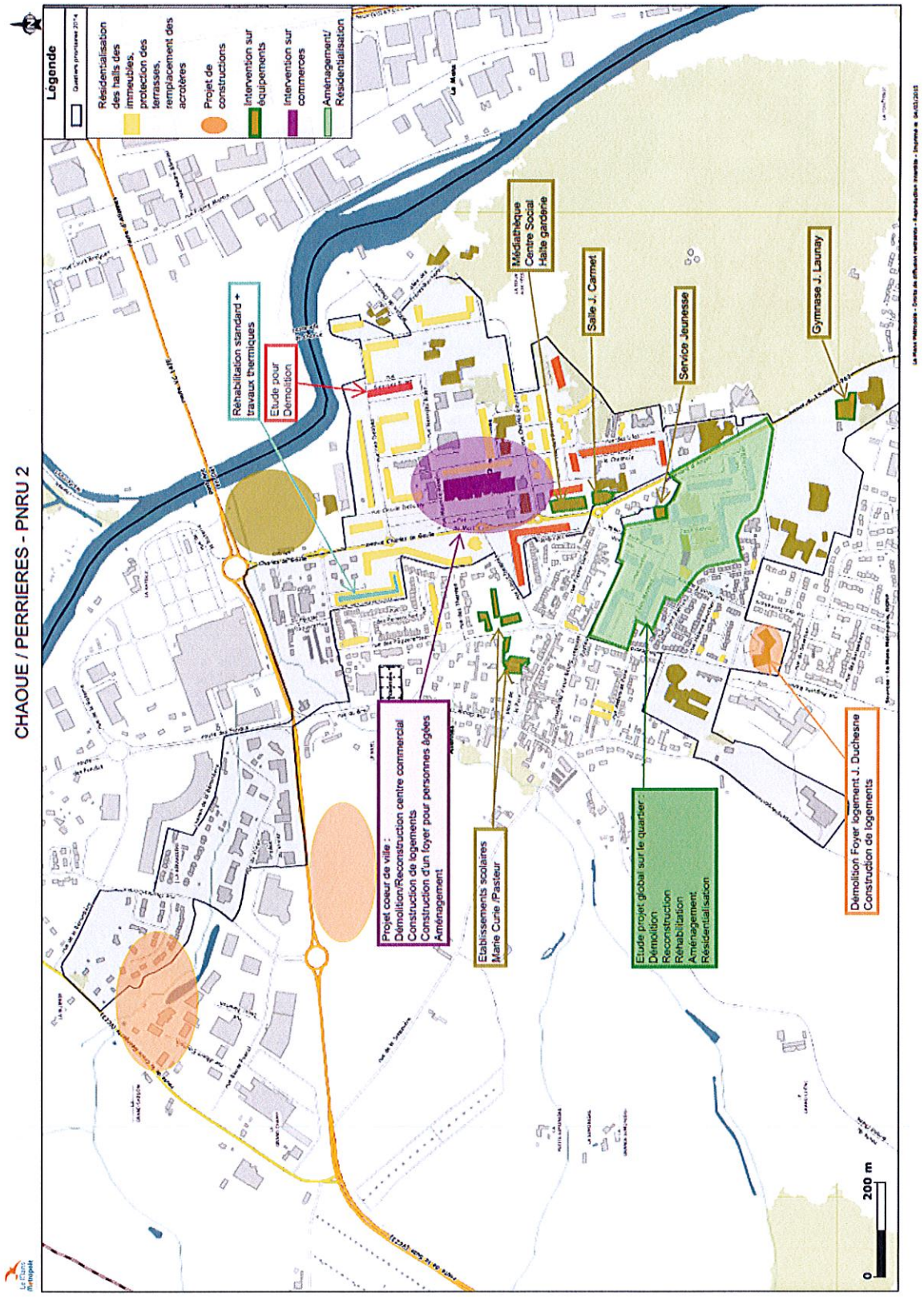
## 2.4. Bellevue-Carnac



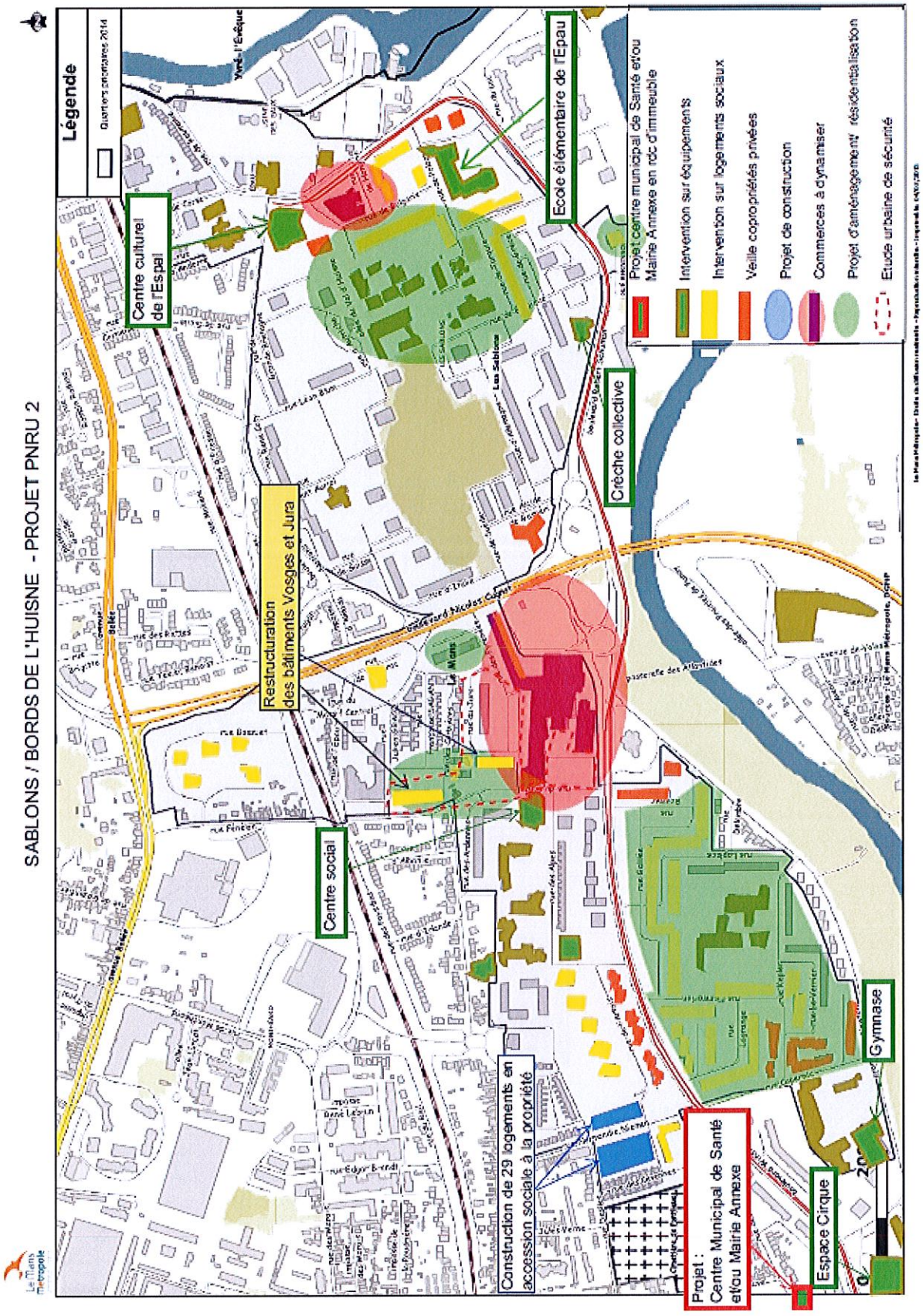
## ANNEXE 3

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

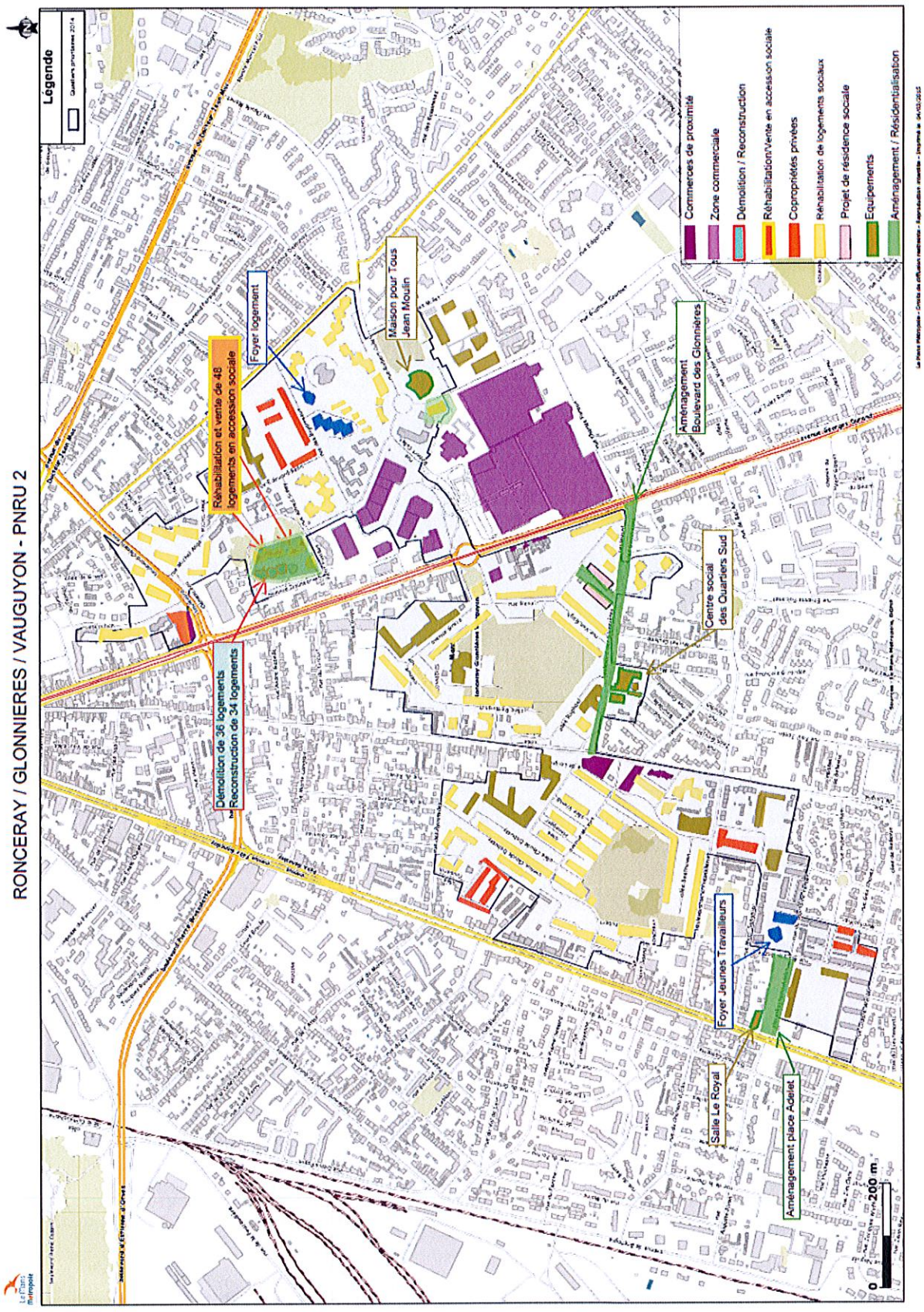
### 3.1. Chaoué-Perrières



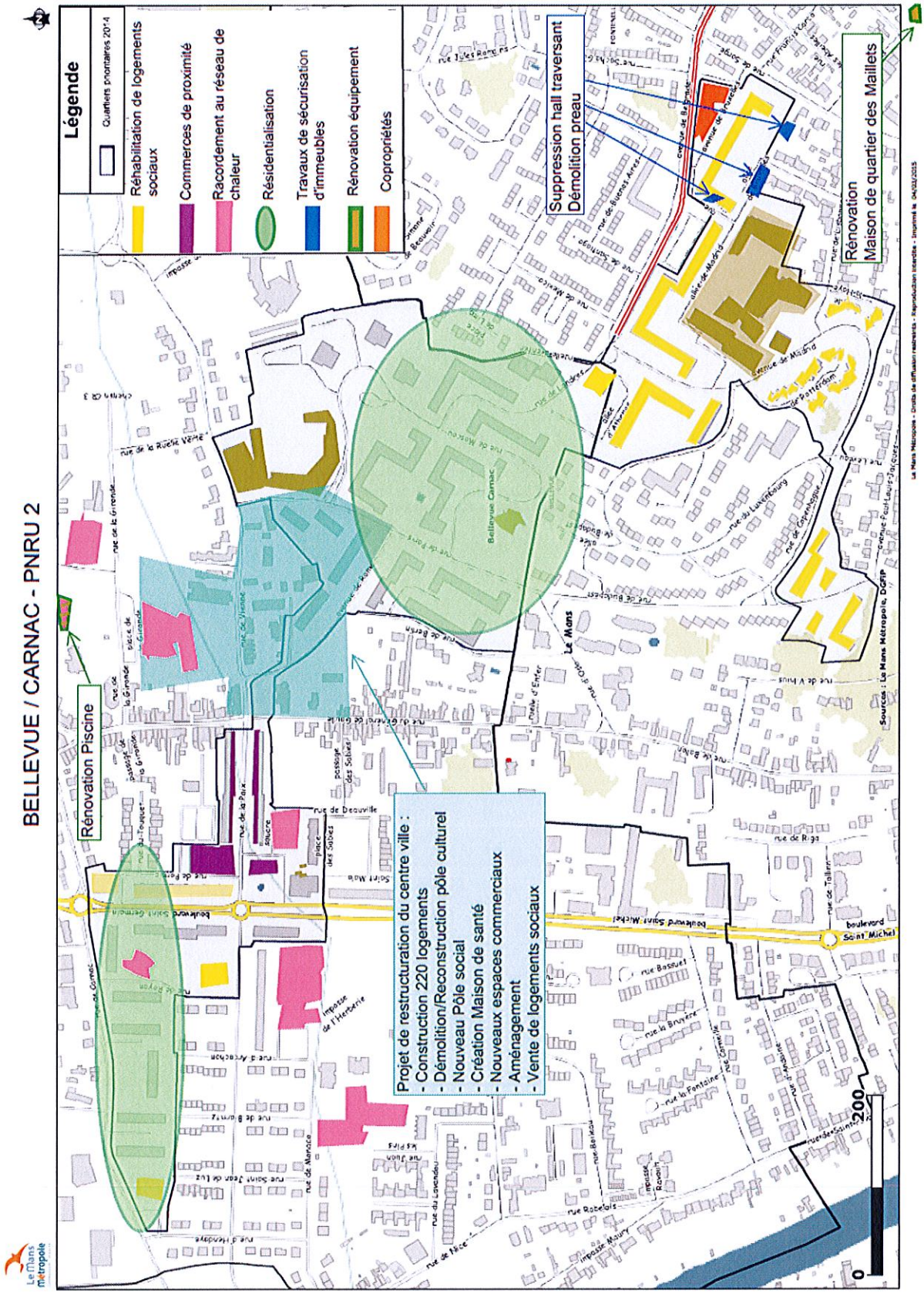
## 3.2. Sablons


SABLONS / BORDS DE L'HUISNE - PROJET PNRU 2
Légende
Quartiers prioritaires 2014
Centre culturel de l'Espal
Ecole élémentaire de l'Epau
Crèche collective
Restructuration des bâtiments Vosges et Jura
Centre social
Construction de 29 logements en accession sociale à la propriété
Projet : Centre Municipal de Santé et/ou Mairie Annexe
Gymnase
Espace Cirque
Projet centre municipal de Santé et/ou Mairie Annexe en rdc d'immeuble
Intervention sur équipements
Intervention sur logements sociaux
Veille copropriétés privées
Projet de construction
Commerces à dynamiser
Projet d'aménagement résidentialisation
Etude urbaine de sécurité

## 3.3. Ronceray-Glonnières-Vauguyon



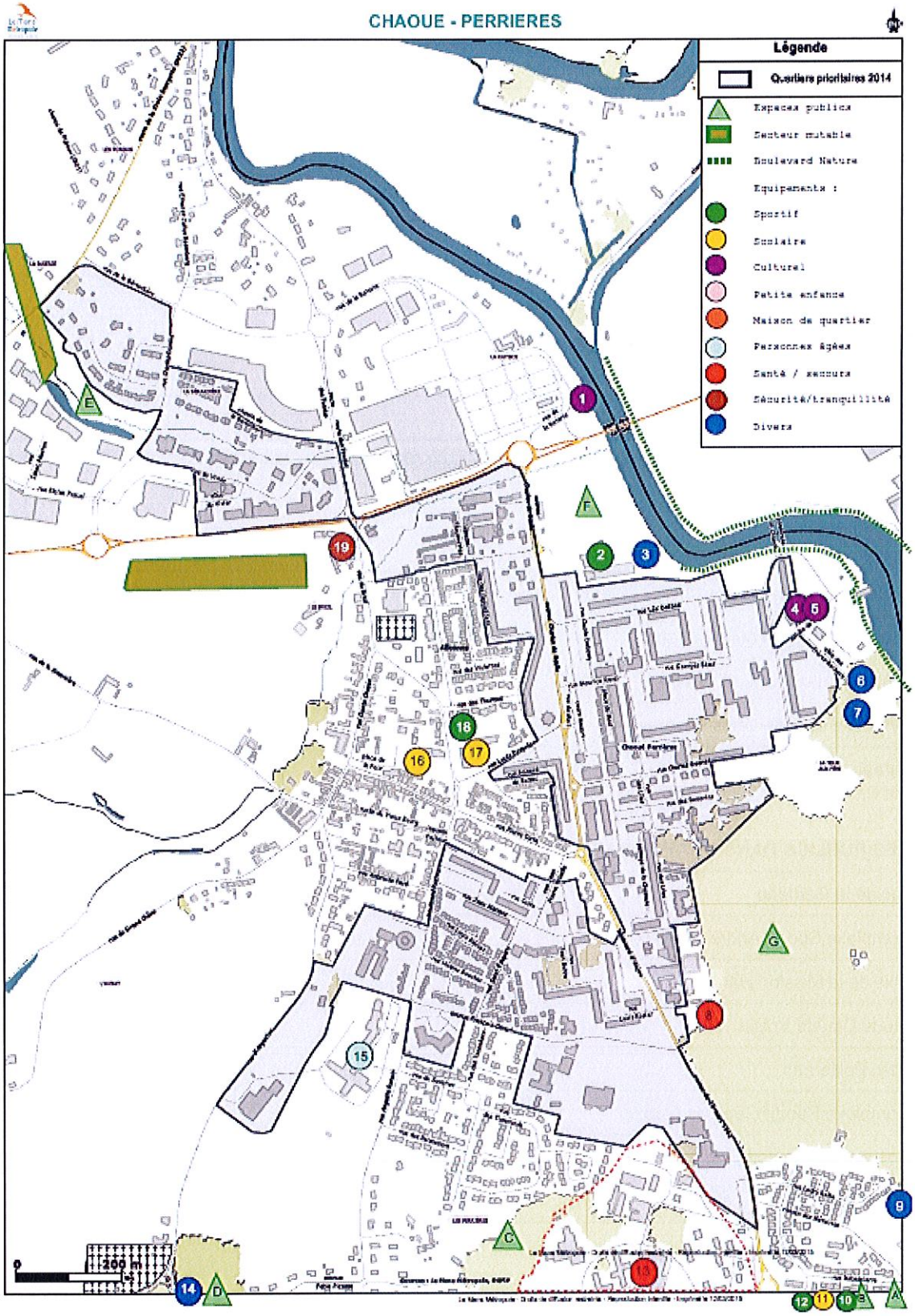
## 3.4. Bellevue-Carnac



## ANNEXE 4

## « Quartiers vécus » : identification des équipements et espaces

### 4.1. Chaoué-Perrières



**CHAOUE-PERRIERES**

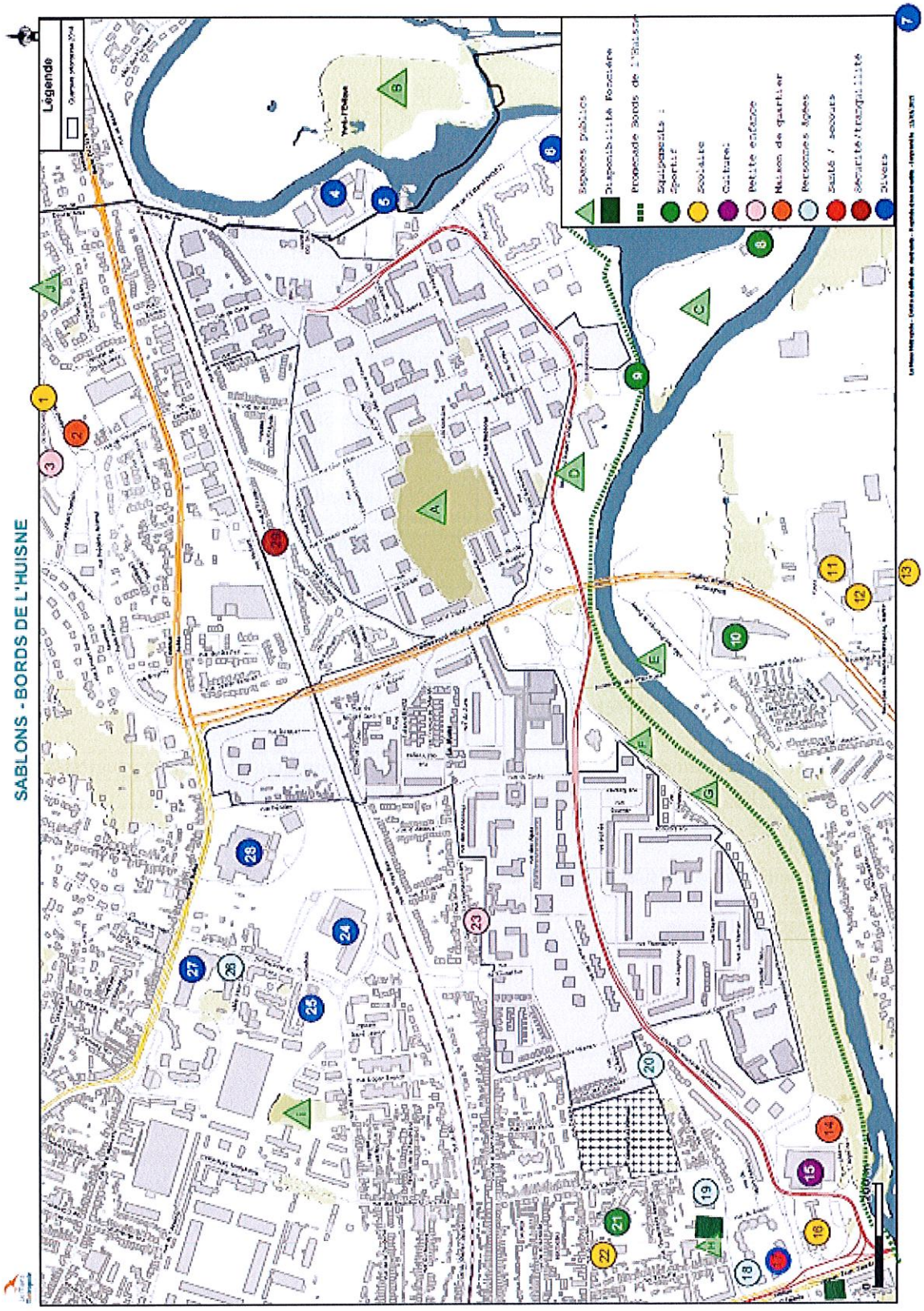
**EQUIPEMENTS DANS QUARTIER VECU**

| | |
|---|---|
| 1 | Péniche Excelsior |
| 2 | Equipement Sportif Georges Garnier / Boulodrome |
| 3 | Espace Forme et Locaux Associatifs |
| 4 | Auditorium Ecole de Musique |
| 5 | Théâtre de Chaoué |
| 6 | Centre de Loisirs et Locaux Associatifs de la Plaine de Chaoué |
| 7 | Centre de Ressources Archéologiques (CERAM) / Site Archéologique Mars Mullo |
| 8 | Institut Médico-Educatif l'Hardengère |
| 9 | Centre Equestre |
| 10 | Salle André Malraux |
| 11 | Lycée André Malraux |
| 12 | Gymnase André Malraux |
| 13 | Centre Hospitalier Spécialisé Sarthe / Maison d'Accueil Spécialisé des Amaryllis |
| 14 | Salle Associative Claude Voisin |
| 15 | Centre de Gériatrie Charles Drouet |
| 16 | Ecole Maternelle Marie Curie |
| 17 | Ecole Maternelle Louis Pasteur |
| | Ecole Elémentaire Louis Pasteur |
| 18 | Gymnase et Salle Louis Pasteur |
| 19 | Bureau de Police |

**ESPACES PUBLICS DANS QUARTIER VECU**

| | |
|---|---|
| A | Lac de la Gèmerie |
| B | Complexe Sportif André Malraux |
| C | Bois de la Mission Hardengère |
| D | Stade Claude Voisin |
| E | Parc Paillereau |
| F | Complexe Sportif Georges Garnier |
| G | Bois de la Foresterie |
| ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ | Boulevard Nature |

## 4.2. Sablons


SABLONS - BORDS DE L'HUISNE
Légende
Espaces publics
Disponibilité foncière
Proximité bords de l'Huisne
Equipements :
Sportif
Scolaire
Culturel
Petite enfance
Maison de quartier
Personnes âgées
Santé / secours
Sécurité/tranquillité
Divers

**SABLONS**

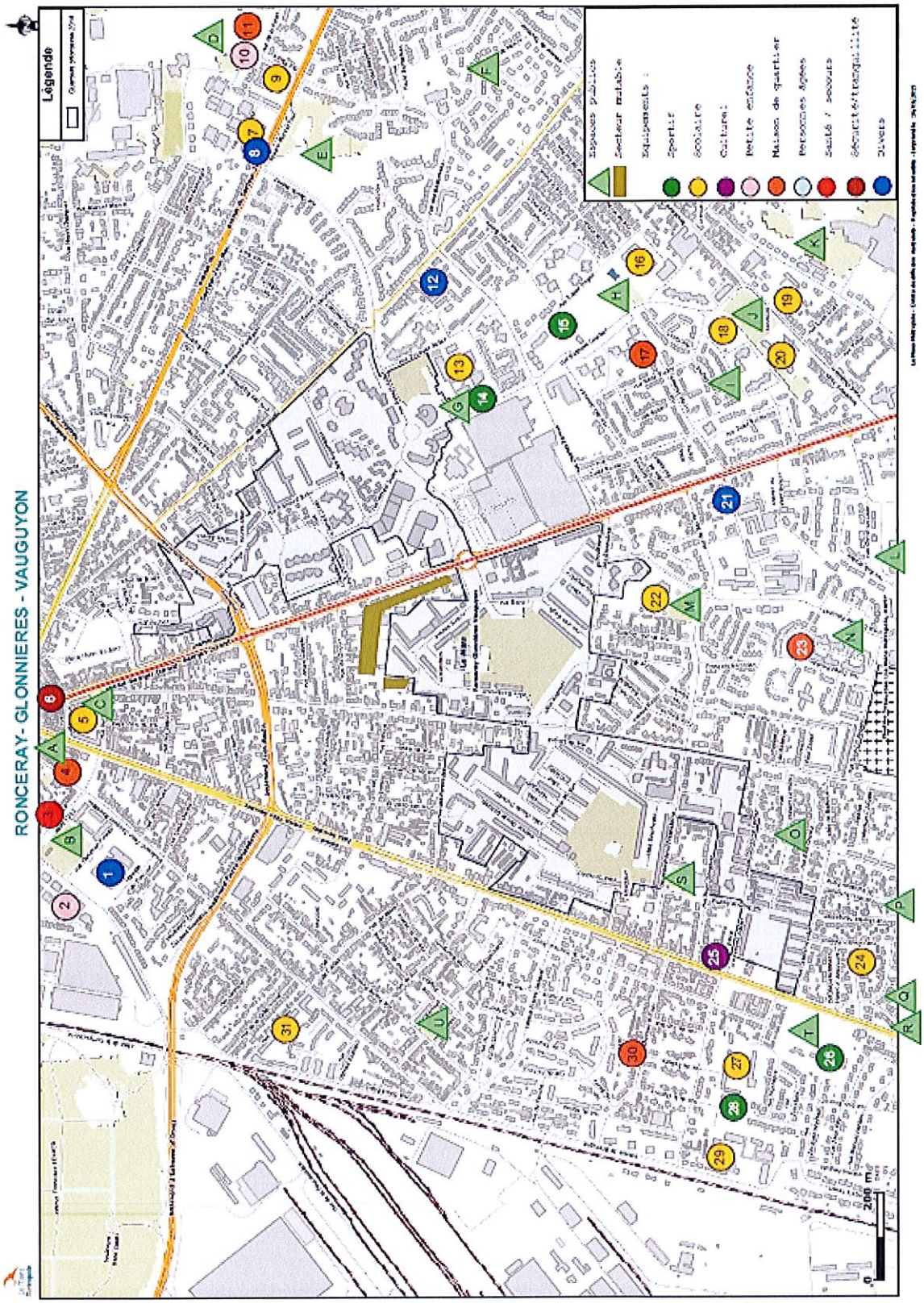
**EQUIPEMENTS DANS QUARTIER VECU**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Ecole Maternelle Danielle Casanova | 17 | Projet de Centre Municipal de Santé et Mairie Annexe au RDC de l'Immeuble |
| | Ecole Elémentaire Gazonfier | | |
| | Restaurant Scolaire Gazonfier | 18 | Foyer Logement Ambroise Croizat |
| | Accueil Périscolaire / Centre de loisirs Maternel | 19 | ORPEA Résidence Les Sablons |
| 2 | Maison de Quartier Charles Trénet | 20 | Club des Retraités des Sablons |
| 3 | Crèche Familiale de Gazonfier | 21 | Gymnase Albert Camus |
| 4 | Usine des Eaux | 22 | Collège Albert Camus |
| 5 | Maison de l'Eau | 23 | Maison de l'Enfant Georges Sand |
| 6 | Centre du Gué Bernisson | | Virgule |
| 7 | Centre de Loisirs des Etangs Chauds | | Centre de Loisirs Maternel |
| 8 | Equipements Iles aux Sports | 24 | Centre de Tri de la Poste |
| 9 | Service des Sports | 25 | Foyer Occupationnel Artimon |
| 10 | Centre Aquatique les Atlantides | 26 | Maison de Retraite Monthéard |
| 11 | Lycée Professionnel Funay | 27 | Siège Sarthe Habitat |
| 12 | Lycée Professionnel Hélène Boucher | 28 | Caisse Primaire d'Assurance Maladie de la Sarthe |
| 13 | Lycée Général et Professionnel Le Mans Sud | | Caisse d'Allocations Familiales de la Sarthe |
| 14 | Maison de Quartier Barbara | | URSAFF |
| 15 | Espace Cirque Marcel Marceau | 29 | Service Tranquillité Publique Antenne Nord Est |
| 16 | Ecole Maternelle Hauréau | | |
| | Restaurant Scolaire Hauréau / Accueil Périscolaire | | |

**ESPACES PUBLICS DANS QUARTIER VECU**

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Petit Bois du Gué Bernisson | F | Aire de Jeux Bords de l'Huisne pour Petits |
| B | Bois de Changé – Arche de la Nature | G | City Stade |
| C | Ile aux Sports | H | Terrains de jeux |
| D | City Stade | I | Terrain d'Aventure |
| E | Aire de Jeux Bords de l'Huisne – côté Atlantides | J | Terrain de Loisirs Douce Amie |
| ■ ■ ■ | Promenade de l'Huisne | | |

## 4.3. Ronceray-Glonnières-Vauguyon



**RONCERAY-GLONNIERES-VAUGUYON**

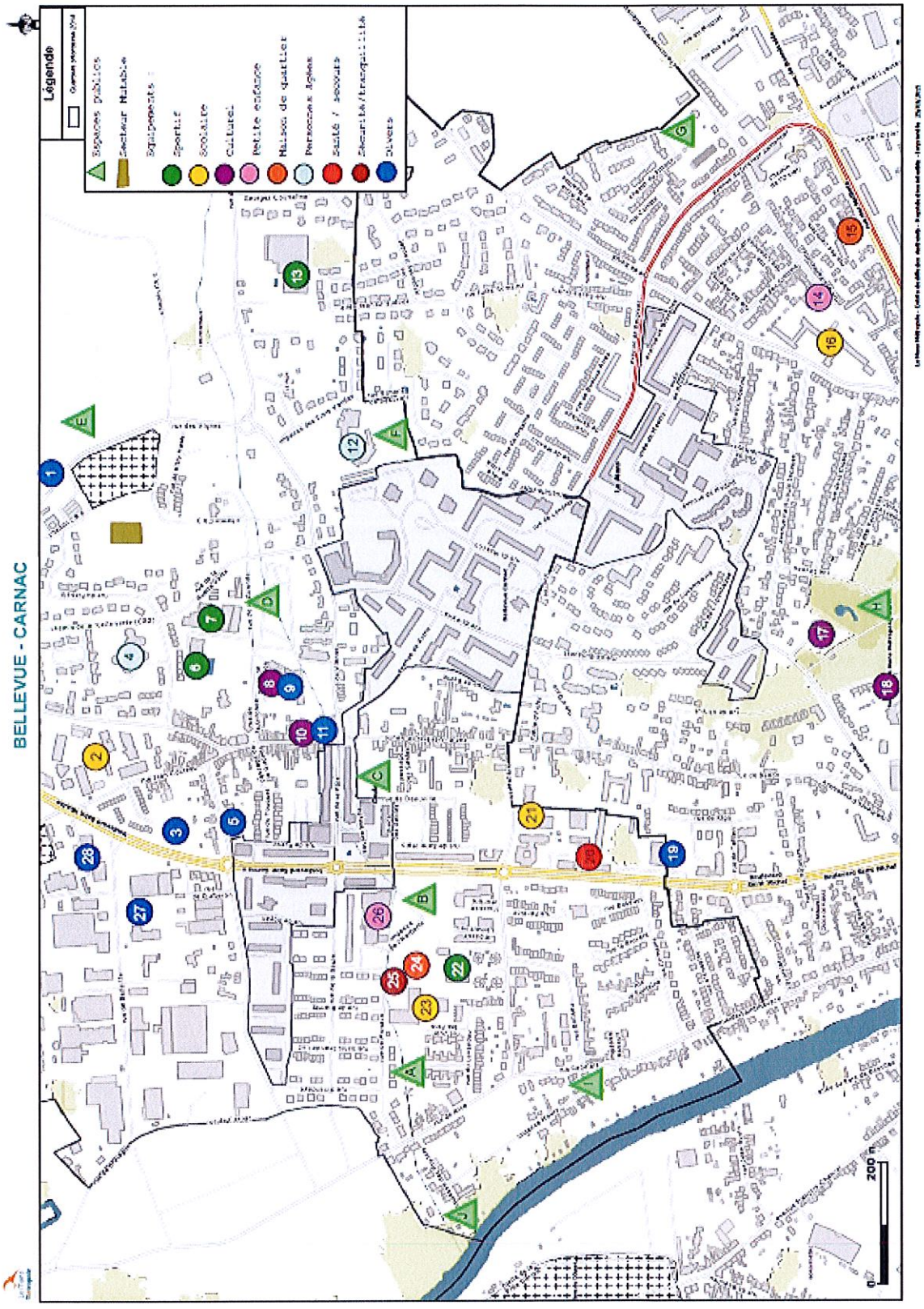
**EQUIPEMENTS DANS QUARTIER VECUS**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Archives Départementales | 17 | Maison de Quartier Les Sources |
| 2 | Multi-accueils Pied Sec | 18 | Ecole Maternelle Pablo Picasso |
| 3 | Caserne des Pompiers | | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire |
| 4 | Foyer Henri Barbin | 19 | Restaurant Scolaire Louis Blériot |
| 5 | Ecole Maternelle et Elémentaire Mauboussin | 20 | Ecoles Elémentaires 1 et 2 Louis Blériot |
| | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire | 21 | AFPA |
| 6 | Bureau de Police | 22 | Ecole Maternelle Eugénie Cotton |
| 7 | Ecole Maternelle Louis Pergaud | | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire / Centre de Loisirs |
| | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire | 23 | Salle Le Vert Galant – Antenne Jeunesse |
| | Centre de Loisirs Primaire secteur Vauguyon Bruyères Miroir | 24 | Ecole Maternelle Cité de Pins |
| 8 | Local Jeunesse | | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire |
| 9 | Ecole Elémentaire Pergaud Lapierre | 25 | Salle Polyvalente Le Royal |
| 10 | Crèche Familiale des Quartiers Sud | 26 | Complexe Sportif Avia |
| 11 | Maison de Quartier des Bruyères | 27 | Ecole Maternelle et Elémentaire Docteur Calmette |
| | Centre de Loisirs Primaire secteur Vauguyon-Bruyères-Miroir | | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire |
| 12 | Service Technique CCAS | 28 | Maroc-Huchepie Gymnase / Complexe Sportif |
| 13 | Collège Vauguyon | 29 | Collège Maroc-Huchepie |
| 14 | Gymnase Vauguyon | 30 | Maison de Quartier Robert Manceau |
| 15 | Gymnase Les Sources | 31 | Ecole Maternelle et Elémentaire Jules Ferry |
| 16 | Collège Les Sources | | Restaurant Scolaire / Accueil Périscolaire |

**ESPACES PUBLICS DANS QUARTIER VECU**

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Square Henri Barbin | L | Bois Panorama |
| B | Parc à Fourrage | M | Square Etienne Falconnet |
| C | Terrain Extérieur Mixte | N | City Stade du Vert Galant |
| D | Plateau Sportif / Complexe Sportif Les Bruyères | O | Square Clément Ader |
| E | Parc Marcel Marceau | P | Square Hélène Boucher |
| F | City Stade Jules Vallès | Q | Square du Petit Vallon |
| G | Terrain Multisports Vauguyon | R | Plateau multisports Bois Cité des Pins |
| H | Square des Sources / Terrains de Foot-Ball / City Stade / Complexe Sportif | S | Square de l'Eglise Ste Thérèse |
| I | Square Picasso | T | Terrains de Foot-Ball Avia / Court de Tennis |
| J | Bois Pablo Picasso | U | Square Franz Stock |
| K | Bois Kipling | | |

## 4.4. Bellevue-Carnac



**BELLEVUE – CARNAC**

**EQUIPEMENTS DANS QUARTIER VECU**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Maison des Chemins Creux | 16 | Ecole Maternelle Les Maillets |
| 2 | Collège Jean Cocteau | | Restaurant Scolaire Les Maillets |
| 3 | Foyer Pourquoi pas *(Sauvegarde)* | 17 | Annexe Conservatoire de Musique |
| 4 | FPA du Plessis | 18 | Bibliothèque Départementale |
| 5 | Anaïs Foyer | 19 | Maison Départementale des Sports |
| 6 | Piscine Municipale | 20 | SDIS |
| 7 | Espace Sportif La Gironde | 21 | Ecoles Maternelle et Elémentaire Molière |
| 8 | Espace Culturel Henri Salvador | 22 | Gymnase Braque |
| | Ecole de Musique | 23 | Ecoles Maternelle et Elémentaire Braque |
| 9 | Epicerie Sociale | 24 | Centre Social MPT Espaces jeunes |
| | Restos du Coeur | 25 | Commissariat de Police |
| 10 | Maison de la Lecture | 26 | Centre d'Animation de l'Herberie |
| 11 | Etablissement Educatif Montjoie | | Crèche Cabriole |
| 12 | EHPAD Les Trois Vallées | | Relais Assistantes Maternelles |
| 13 | Complexe Sportif Les Trois Vallées | | Service PMI *(Département de la Sarthe)* |
| 14 | RAM | 27 | Anaïs Atelier |
| | Maison de l'Enfant Maillets-Bellevue | 28 | Circonscription de la solidarité Départementale Couronne Mancelle / Antenne Coulaines *Département de la Sarthe)* |
| | Centre de Loisirs Maternel | | |
| 15 | Maison de quartier Georges Moustaki | | |

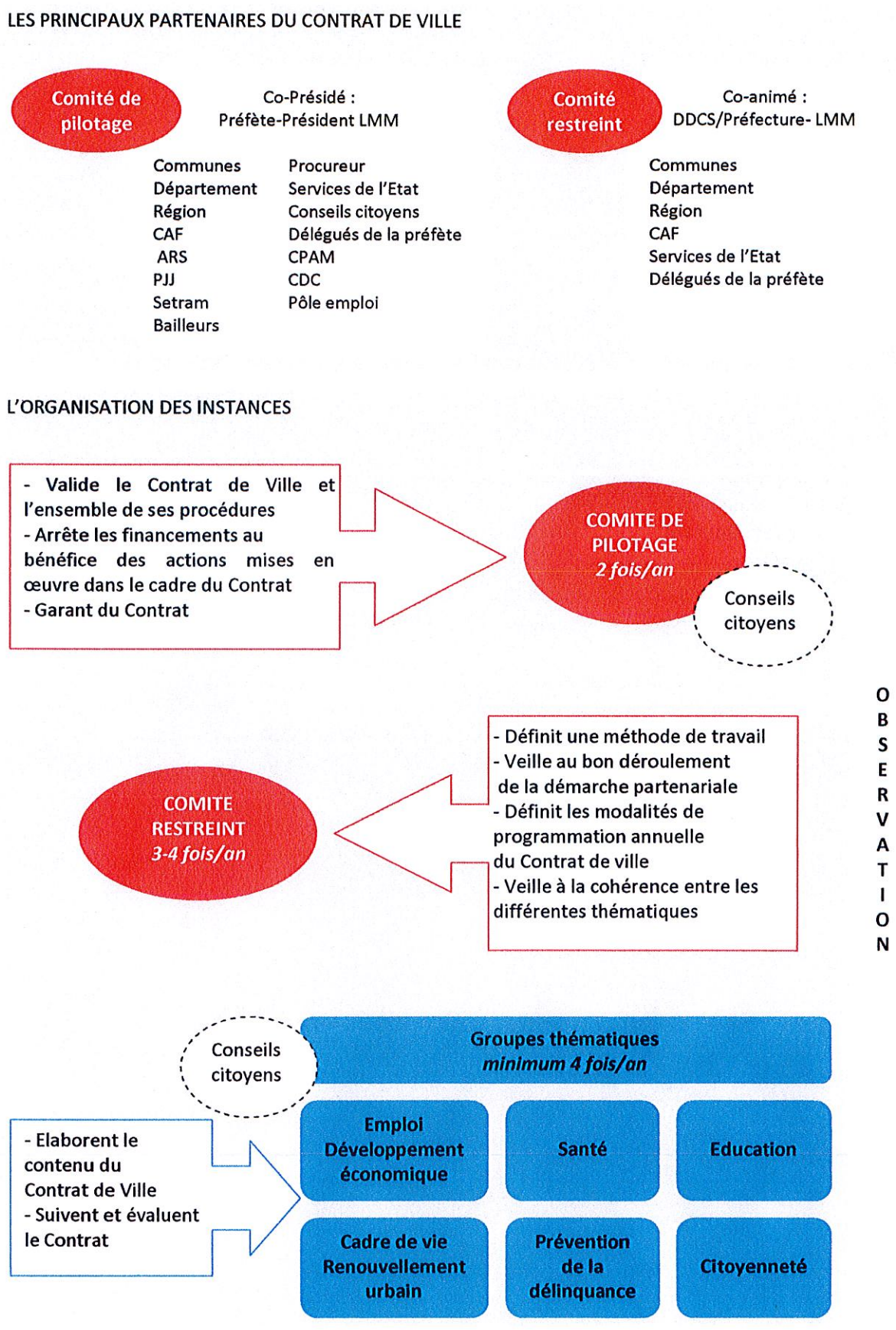
**ESPACES PUBLICS DANS QUARTIER VECU**

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Square Braque | F | Plaine aux Fées |
| B | Parc François Mitterrand /Skate Parc / Espace Multisports | G | Les Fontenelles : City Stade / Agorespace / Skate Park |
| C | Mail de l'Eglise | H | Parc Banjan |
| D | Parc de la Gironde | I | Jardins Solidaires « Potager pour Ricocher » *(Sauvegarde)* |
| E | Arboretum | J | Jardins Familiaux (à venir) |

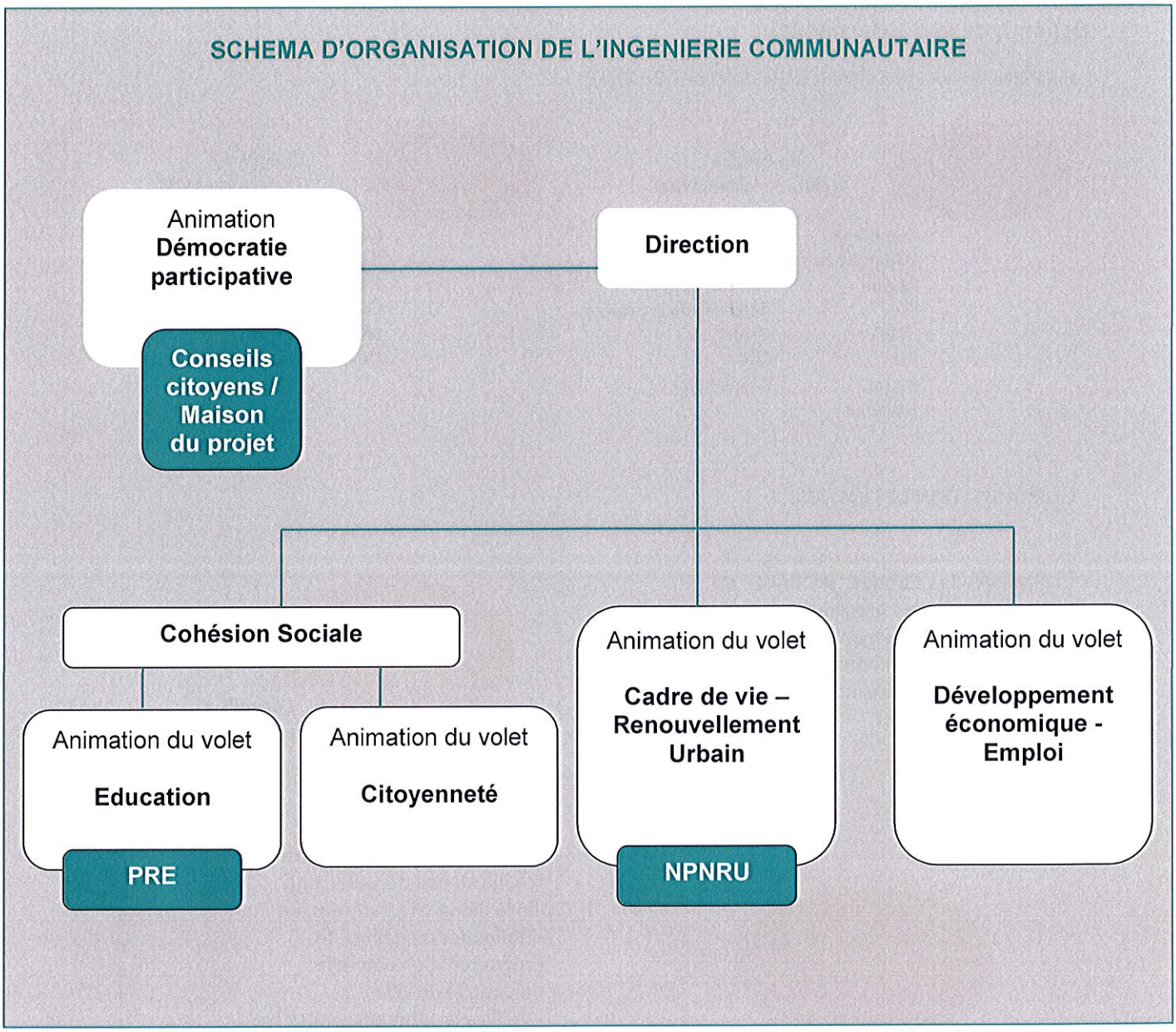
## ANNEXE 5

## Description de la gouvernance et de la conduite de projet

## Schéma de la gouvernance :



**Organisation Ingénierie communautaire**



***ANNEXE 6***

**Synthèse des diagnostics et études déjà réalisées**

## *Tous quartiers*

• Enquête : repérage et analyse des **copropriétés** situées en QPV nécessitant des interventions publiques et/ou un soutien financier pour mener des travaux d'amélioration nécessaires à leur attractivité (accessibilité et performances thermiques) -;
*Maîtrise d'ouvrage Le Mans Métropole, février à octobre 2015, tous QPV*

Restitution fin octobre 2015.

En lien avec la mise en œuvre du PLH et l'élaboration du protocole puis des conventions de renouvellement urbain, les objectifs en sont de :
- améliorer la connaissance des copropriétés du territoire et de leurs acteurs à travers des secteurs-tests, en accordant une attention renforcée aux quartiers politique de la ville,
- repérer les besoins ou projets de travaux qui nécessiteraient un soutien financier, et évaluer dans quelle mesure des financements Anah ou ANRU pourraient être mobilisés, notamment sur le cas particulier de la copropriété du centre commercial du Mail,
- déceler des fragilités éventuelles dans la perspective d'un futur dispositif d'animation préventive « copropriétés » sur Le Mans Métropole.

L'étude a porté sur 20 des 22 copropriétés situées en QPV :
- 8 aux Sablons, 8 à Ronceray-Glonnières-Vauguyon, 5 à Chaoué-Perrières et 1 à Bellevue-Carnac,
- regroupant 1 329 logements, dans des copropriétés de 18 à 242 appartements,
- majoritairement occupés par les propriétaires (65%), avec une vacance limitée (6%).

Il en ressort en général que ces copropriétés sont bien gérées, avec des conseils syndicaux et des A.G. régulières.
Les problématiques d'accessibilité sont peu prises en compte et l'on observe une mise en œuvre timide et limitée de travaux d'amélioration thermique.
La copropriété du centre commercial du Mail présente des particularités et semble relever de la catégorie « en difficulté » ; la démolition des 22 appartements est programmée, dans le cadre de l'opération globale de restructuration du cœur de ville d'Allonnes. L'aspect habitat doit être pris en compte dans cette opération, selon des modalités à déterminer (ANRU ?), en termes d'acquisitions, d'accompagnement, de relogement et de reconstitution de logements.
Il n'est pas repéré par ailleurs de besoin d'intervention spécifique de l'ANRU ; l'ANAH peut être mobilisé dans le cadre de son droit commun.
Néanmoins, une veille particulière serait à porter sur 2 copropriétés : la Tour Cristal (vacance importante) et sur Lazare Weiler (organisation et gestion).

• Repérage des **fonciers disponibles** ou potentiels sur les zones éligibles à la **TVA à taux réduit** (5,5%) en zone QPV ou ANRU
*Maîtrise d'ouvrage Le Mans Métropole, mars à octobre 2015, tous QPV*

Information aux bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs - Le Mans Métropole, deuxième semestre 2015 :
Restitution aux bailleurs le 02/10/2015, autres en novembre 2015, puis comité de suivi du PLH.
Présentation des 2 dispositifs, s'appliquant sur des périmètres différenciés, avec des dates limites pour la TVA ANRU selon les conventions. :
Travail de repérage par les services Habitat Logement et Urbanisme Foncier de Le Mans Métropole des potentiels fonciers dans les périmètres d'application de la TVA réduite.
Objectif de dynamiser la production de logements en accession sociale et abordable sur le territoire, en favorisant la mobilisation des dispositifs de TVA réduite par les partenaires (bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs, aménageurs).
3 types de sites identifiés :
- 11 sites déjà en phase opérationnelle : opérateur désigné, projet défini (voire lancé) au moins sur une partie du site.
- 6 sites sur lesquels la collectivité dispose d'une maîtrise foncière (parfois partielle) : opérateur(s) non désigné(s), projet et montage restant à définir.
- 12 potentiels repérés, non maîtrisés par la collectivité : sites pouvant donner lieu à des projets selon l'initiative de leurs propriétaires ou d'acteurs du territoire qui en feraient l'acquisition (ou procédures publiques d'aménagement dans quelques cas limités).

Soit 29 sites, 9 sur secteur des Sablons, 7 de Ronceray-Glonnières-Vauguyon, 8 de Bellevue, 1 de l'Epine et 4 de Chaoué-Perrières.
Repérage non exhaustif, les partenaires sont invités à assurer des prospections complémentaires. Des repérages complémentaires seront effectués dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire (démarche d'identification du potentiel de renouvellement urbain).

## *Chaoué-Perrières*

### • Etude urbaine et sociale sur les Immeubles de Grande Hauteur

*Maîtrise d'ouvrage Ville d'Allonnes, 2007-2008, réalisée par Cerur et Atelier du Canal.*

Objectif de mise à jour du plan directeur d'aménagement du quartier en précisant le devenir de 4 immeubles de plus de 8 étages présentant des difficultés d'intégration urbain : bâtiments A (ure Chabrier), U (rue Debussy), I (rue Rosier) et S (rue des Coquelicots) ; la réflexion a été étendue au bâtiment H2 (rue Ravel) et au centre commercial.

L'analyse expose les qualités et défauts des bâtiments, les données sociales de peuplement, de gestion locative ainsi que de l'état technique du bâti, visant à repérer les spécificités et les évolutions ; ces données sont complétées par une enquête auprès d'habitants.

Des éléments de programmation visent à établir la pertinence de démolitions, totales (pour bâtiments I, A, U, H2-H3) ou partielles (S) ainsi que le cahier des charges de l'organisation urbaine s'y substituant, suivi d'une phase de propositions.

### • Mission d'expertise pour le secteur de Chaoué

*Maîtrise d'ouvrage ANRU (« étude-flash »), 2010, réalisée par F. Grether.*

Sur la base de visites et rencontres, formulation d'un point de vue extérieur sur les transformations en cours sur le quartier de Chaoué, centre-ville.

Il en ressort le constat d'importants changements de bonne qualité et la nécessité de prendre en considération de questions déterminantes de démographie, d'habitat, économiques et surtout urbains. La recommandation générale consiste à poursuivre le renforcement et la qualification du centre-ville, en priorisant le renouvellement entre la place du Mail et les rues M. Ravel et G. Bizet : mise en valeur du centre commercial (requalification) et préparation de programmes de reconstruction (densification).

Il y est préconisé d'engager une démarche d'étude globale sur ce secteur, mais aussi une mission d'étude et de coordination du projet urbain sur un territoire plus large.

### • Etude pré-opérationnelle Centre commercial du Mail

*Maîtrise d'ouvrage Le Mans Métropole, 2012, réalisée par Daquin et Ferrières/Objectif Ville/Saville.*

Les objectifs du cahier des charges : définition d'un projet de restructuration du centre commercial du Mail, avec 2 volets : élaboration d'un programme d'intervention à court terme portant sur une transformation minimale et définition d'un projet urbain et architectural ambitieux à plus long terme permettant d'imaginer l'évolution du centre dans son contexte.

Le diagnostic urbain montre des atouts, mais aussi un centre-ville en dépression et une architecture et un gabarit du centre commercial inadaptés. Le diagnostic commercial décrit un pôle attractif mais en perte de vitesse ; des coûts de libération des locaux ont été estimés. L'étude de marché démontre que le centre commercial propose une offre répondant aux besoins primaires de la population locale, dans un contexte fortement concurrentiel, et un potentiel de développement de commerces quasi-nul, avec des compléments d'activités de services et médico-sociaux.

Le premier scénario de la requalification du centre commercial existant est écarté : il suppose l'investissement de moyens importants pour la transformation des locaux mais n'apporte pas de solutions satisfaisantes, ni sur le plan spatial et symbolique, ni sur le plan commercial puisqu'il ne modifie pas la zone de chalandise et n'autorise aucun développement de l'offre.

La dernière phase de l'étude s'est concentrée sur l'approfondissement du scénario de restructuration urbaine de l'îlot commercial, à envisager sous un angle opérationnel plus rapide que prévu. Le parti urbain consiste à conforter la centralité et l'attractivité du centre-ville d'Allonnes, d'aménager un centre ville commercial et de services sur les trois côtés de l'espace public central, de constituer un front bâti à

l'échelle de l'espace public central (R+4 mini) et de créer un îlot habité offrant une véritable façade urbaine sur le rue M. Ravel.

L'étude décline :
- un plan de masse de la proposition urbaine et de composition commerciale,
- un phasage opérationnel développé,
- une approche financière et le montage opérationnel : modes de réalisation des programmes de construction, montage juridique et opérationnel et données financières prévisionnelles (coûts fonciers, de travaux de démolition, aménagement et construction ; le bilan d'opération fait apparaître un déficit de 5,9 M€.

## *Sablons et Ronceray-Glonnières-Vauguyon*

### • Etude commerciale, centres commerciaux des Sablons et de l'Epau

*Maîtrise d'ouvrage EPARECA, mars à juillet 2015, QPV Sablons*

Le Mans Métropole a donné son accord, par délibération en date du 05 mars 2015, pour cofinancer, avec Epareca et la CDC, une étude commerciale sous la maitrise d'ouvrage d'Epareca.
Cette étude, basée sur un état des lieux, des enquêtes par téléphone et sur site, des interviews de commerçants, a été restituée le 10 juillet 2015. Elle a permis de dresser un portrait quantitatif et qualitatif de l'offre commerciale actuelle, d'analyser les comportements d'achat, de déterminer le marché théorique exploitable et de définir une programmation commerciale envisageable pour chacune des polarités.
Au prime abord, le potentiel de consommation apparait contraint à l'échelle du quartier des Sablons du fait d'un contexte sociodémographique peu favorable : fort taux de chômage, familles monoparentales élevées (35% contre 25 à 30% en moyenne dans les quartiers sensibles), faibles revenus (moyenne de 13 150€/an/ménage).

**Le centre commercial des Bords de l'Huisne** :
Ce centre commercial dispose d'un certain nombre d'atouts et en particulier de deux locomotives : un marché de plein vent et un supermarché dynamiques et attractifs ainsi que d'une bonne accessibilité, de stationnement, d'une densité de population...Cependant il souffre d'une architecture vieillissante et dégradée, d'un trop grand étalement du linéaire marchand, d'une mauvaise visibilité des enseignes, d'une vacance commerciale qui commence à s'installer.
De plus les deux locomotives ne fonctionnent pas en interaction avec les autres commerces.
Constitué de 32 cases commerciales dont aujourd'hui 6 sont vacantes, le centre présente par ailleurs une offre morcelée entre, à l'est, la place des Sablons, au sud, le boulevard Winston Churchill (bâtiment Le Laffitte) et à l'ouest le Carrefour Market.
Cette configuration, couplée à un sentiment d'insécurité dans la galerie couverte et dans le passage à l'arrière de l'ancien bar « le Newton », dessert la commercialité du centre.
On assiste donc, malgré la présence du marché de plein vent et du supermarché qui rayonnent au-delà du quartier, à un processus amorcé de fragilisation de l'offre commerciale dont l'organisation spatiale en 3 entités ne permet pas d'effet d'entrainement global.
L'enquête de comportements d'achats a démontré que le centre commercial des Bords de l'Huisne est une polarité de quartier avec des dépenses déclarées assez faibles (hors le supermarché) malgré l'étendue de l'offre. Les habitants enquêtés montrent des attentes fortes pour une restructuration qui amènerait une plus grande diversité de commerces et davantage de propreté et de sécurité.
Pour le centre commercial des Bords de l'Huisne, Epareca préconise, dans une logique de concentration de l'offre, de réduire les m² marchands. A ce titre, une démolition de certaines cases vacantes, pour permettre par exemple une ouverture sur la rue des Pyrénées, est évoquée. Par ailleurs, la démolition de la verrière de la galerie centrale ainsi que la fermeture du passage à l'arrière de l'ancien café « le Newton » sont préconisées.
Epareca pourrait, sur ce site, apporter son soutien et son expertise aux services de Le Mans Métropole.

**Le centre commercial de l'Epau**
Une bonne accessibilité, une forte densité de population, un vivier d'actifs à proximité et des équipements attractifs sont des atouts importants du secteur. Cependant, une architecture fermée et obsolète, une très mauvaise visibilité de l'offre commerciale sont des fragilités qui rendent difficile le développement du centre.
Il compte 8 cellules commerciales dont la plus grande (369m²) est vacante.
Le centre commercial de l'Epau profite un peu du flux de passage dû à la proximité du tramway, d'équipements et de bureaux mais, globalement, les dépenses restent limitées.

L'enjeu majeur portant sur la lisibilité du centre, Epareca préconise la démolition de la partie sud de la galerie pour l'ouvrir sur son environnement et améliorer l'offre de stationnement. Les commerces existants pourraient être repositionnés dans le local vacant.
Ce projet va être chiffré par Epareca qui pourrait en assurer le portage, sous réserve du bouclage financier de l'opération, de la maitrise foncière de l'ensemble et des travaux de restructuration.
Une autre hypothèse consisterait, sans envisager de démolition, à restructurer le local vacant et à ouvrir une vitrine côté station de tramway.

48% des habitants du quartier de l'Epau et 24% des habitants du quartier des Bords de l'Huisne considèrent leur centre commercial comme un lieu de rencontre. L'importance du lien social de ces équipements est donc à prendre en compte.

Sur la base des réflexions échangées avec Epareca, les collectivités décident d'autoriser la poursuite des études pour la restructuration des centres commerciaux et de leurs abords, ainsi que d'étudier le portage par Epareca de l'opération de démolition partielle et de restructuration du centre commercial de l'Epau.

## *Bellevue-Carnac*

- Restructuration du **centre-ville de Coulaines**

*Maîtrise d'ouvrage Le Mans Métropole, mars à décembre 2014, QPV Bellevue-Carnac*

Le projet reprend un certain nombre d'éléments envisagés dans la phase amont de la CPRU de Bellevue -2005-2007, mais insuffisamment mûre à l'époque.
Réalisation d'une étude de faisabilité, portée par Le Mans Métropole, par le bureau d'étude Sagacités.
Les objectifs du projet portent sur :
- La poursuite de la diversification de l'offre de logements sur la commune de Coulaines (autre que du social collectif ancien ou du pavillonnaire) pour un retour à la croissance démographique et pour l'accueil des familles ;
- Le renforcement du cœur urbain de Coulaines et la création de nouveaux liens entre ses quartiers.

Les principes constitutifs du projet sont de :
- générer un nouveau paysage urbain et une nouvelle intensité sociale, avec plus de lien, d'ouverture, de transition ;
- développer une offre de logements conciliant une compacité urbaine, un confort d'usage et un besoin d'individualité ;
- favoriser une constructibilité et une architecture limitant les effets de masse.

L'étude propose :
- la construction de 220 logements : des maisons de ville (R+1+C / R+2+A), des logements intermédiaires (R+2 / R+3+A) et de collectifs (jusqu'à R+5), avec des stationnements en sous-sols ou semi enterrés ;
- la création d'espaces partagés (publics ou semi-privatifs) pour de nouveaux usages et des temporalités élargies, avec une recherche de mixité minéral/végétal ;
- des aménagements de voirie en créant des aires de circulations apaisées, des seuils-plateaux et la création de stationnements ;
- le repositionnement des équipements culturels (centre H. Salvador) et la création de nouveaux espaces commerciaux ou de services (Maison de santé,...).

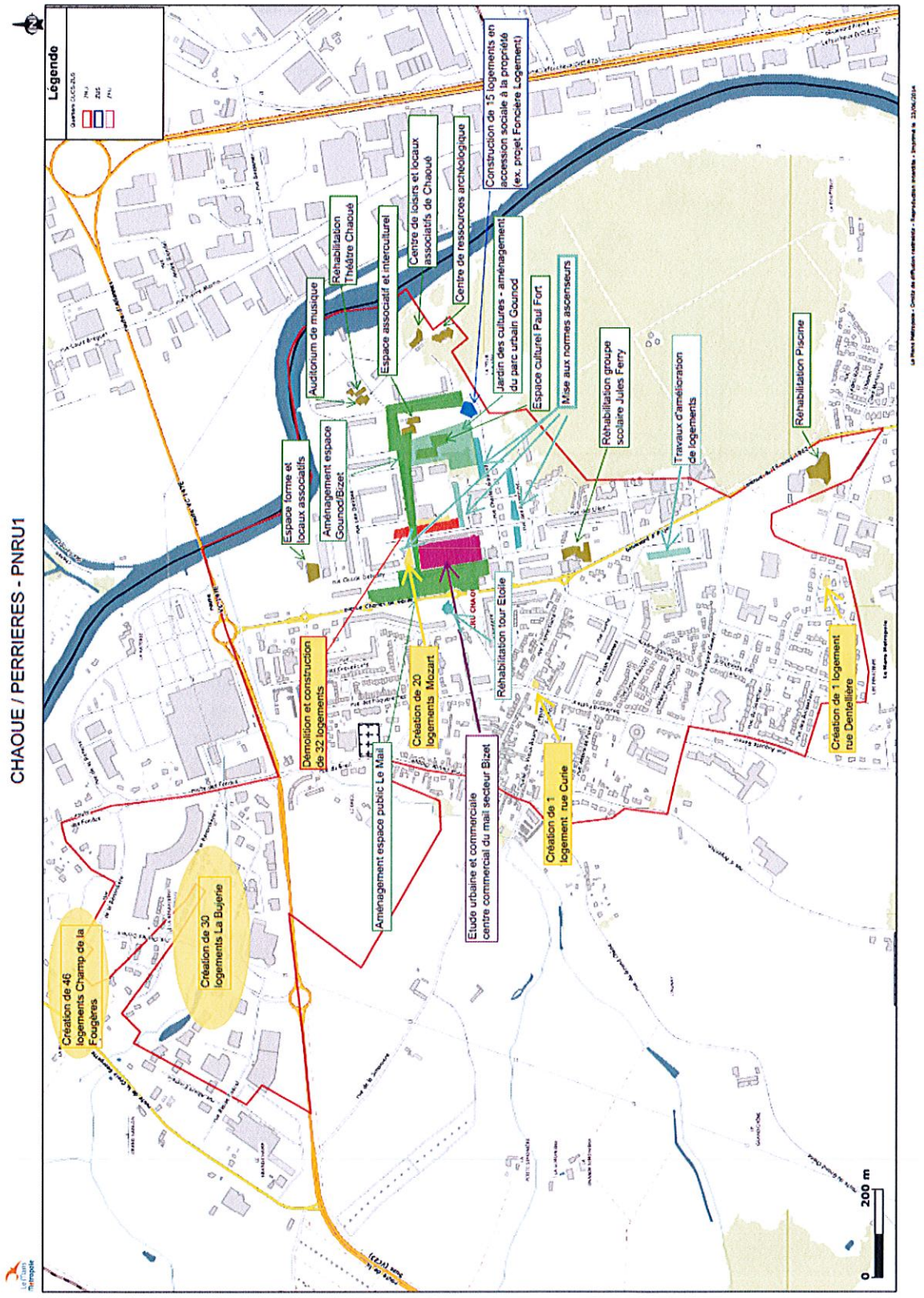
Selon les options retenues, le programme opérationnel est constitué :
- de travaux d'infrastructure de 17 800 à 27 250 m2, pour un coût estimé entre 2 850 K€ à 3 610 K€ (voirie, stationnement, éclairage, liaisons douces, végétalisation, mobiliers et jeux) ;
- de 800 m2 d'équipements et de 1 900 m2 de surface commerciale ou de services.

La réalisation de ce programme se déroule en plusieurs phases, sur une durée longue, fonction notamment de la maîtrise foncière.

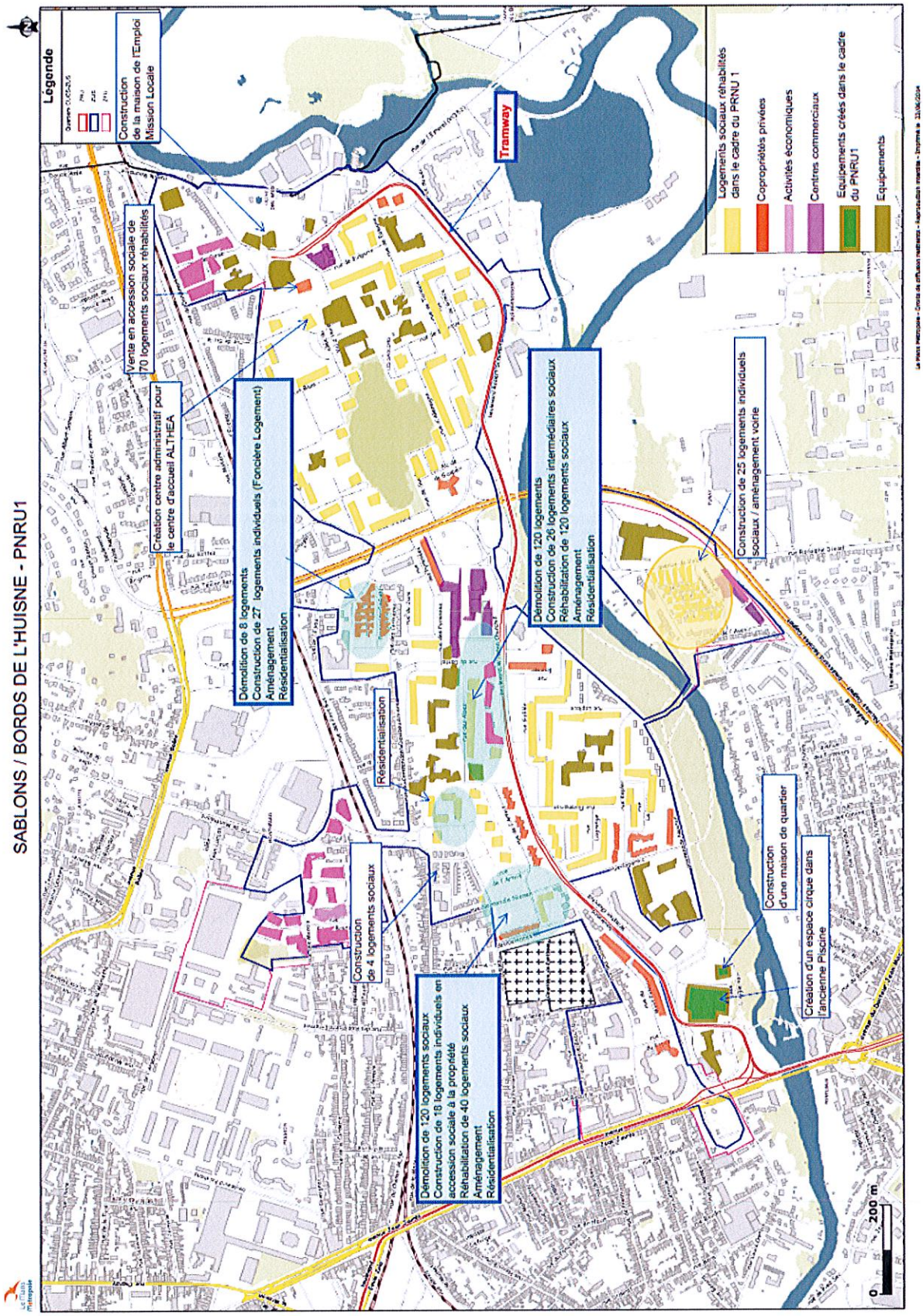
## ANNEXE 7

## Présentations et plans de localisation des opérations en cours de réalisation et réalisées dans le cadre du PNRU

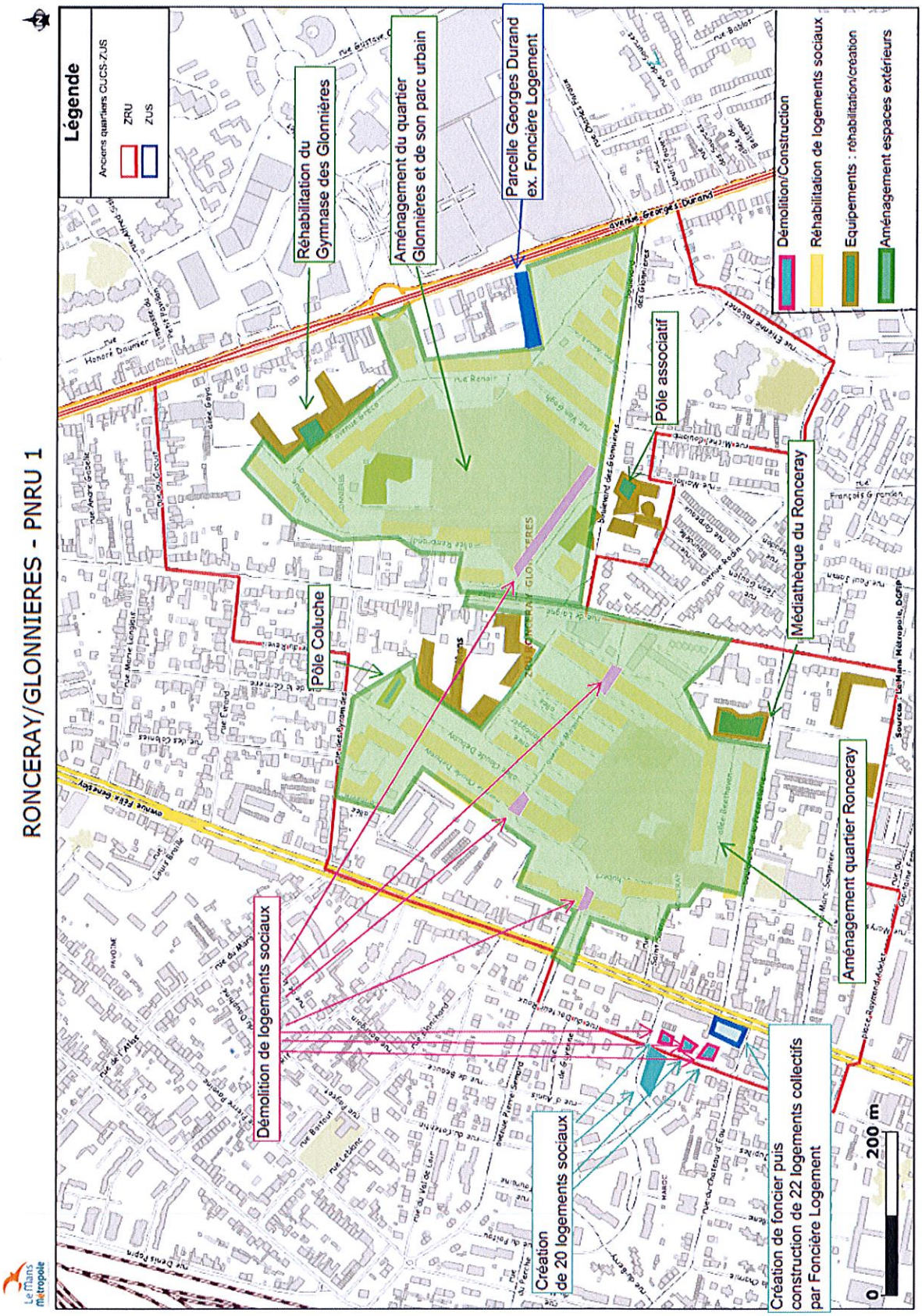
### 7.1. Chaoué-Perrières



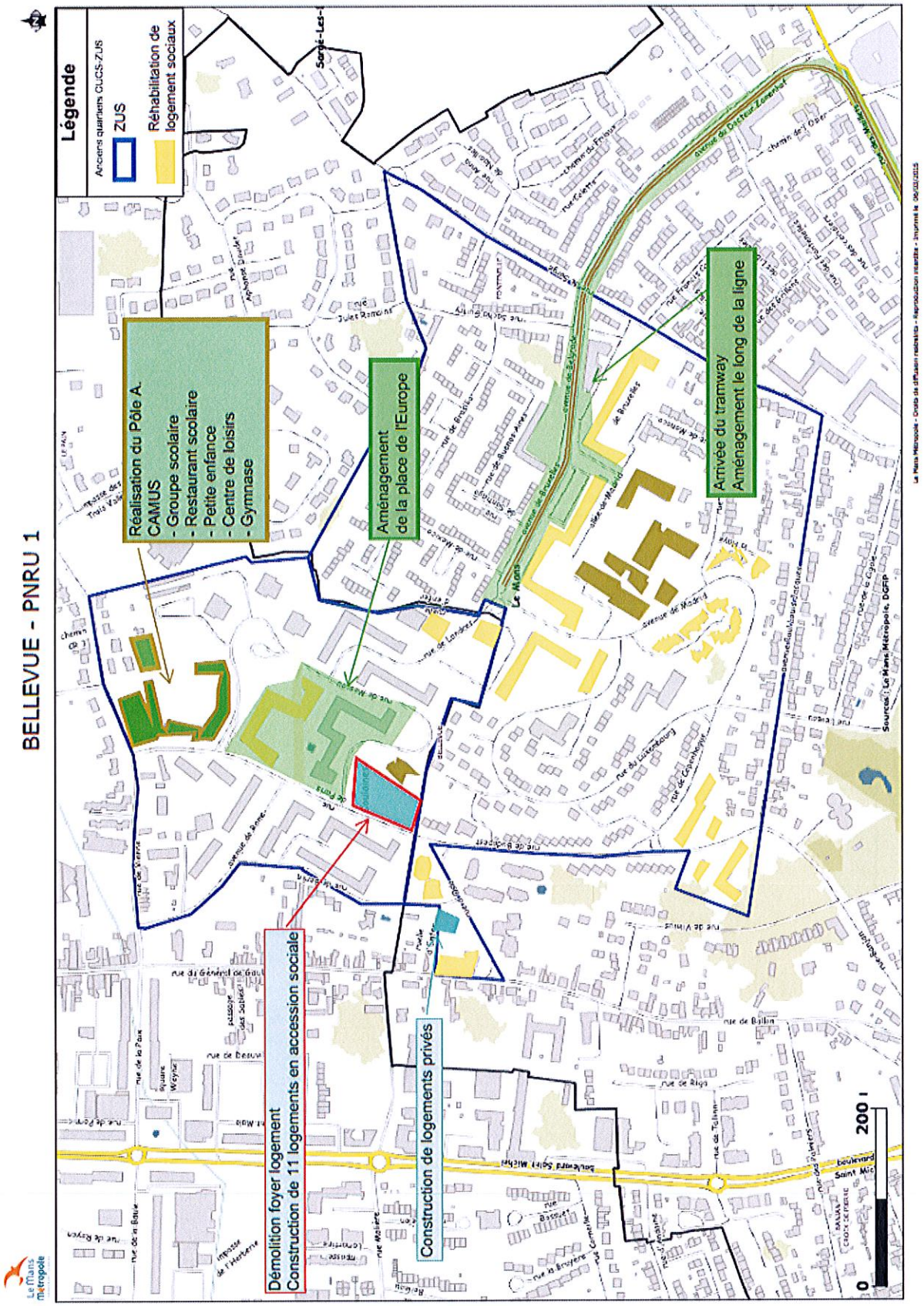
## 7.2. Sablons


SABLONS / BORDS DE L'HUISNE - PNRU1
Légende
Construction de la maison de l'Emploi Mission Locale
Vente en accession sociale de 70 logements sociaux réhabilités
Création centre administratif pour le centre d'accueil ALTHEA
Démolition de 8 logements
Construction de 27 logements individuels (Foncière Logement)
Aménagement
Résidentialisation
Résidentialisation
Construction de 4 logements sociaux
Démolition de 120 logements sociaux
Construction de 18 logements individuels en accession sociale à la propriété
Réhabilitation de 40 logements sociaux
Aménagement
Résidentialisation
Tramway
Démolition de 120 logements
Construction de 26 logements intermédiaires sociaux
Réhabilitation de 120 logements sociaux
Aménagement
Résidentialisation
Construction de 25 logements individuels sociaux / aménagement voirie
Construction d'une maison de quartier
Création d'un espace cirque dans l'ancienne Piscine
Logements sociaux réhabilités dans le cadre du PRNU 1
Copropriétés privées
Activités économiques
Centres commerciaux
Equipements créés dans le cadre du PNRU1
Equipements
0
200 m

## 7.3. Ronceray-Glonnières



## 7.4. Bellevue


BELLEVUE - PNRU 1
Légende
Anciens quartiers CUCS-ZUS
ZUS
Réhabilitation de logement sociaux
Réalisation du Pôle A. CAMUS
- Groupe scolaire
- Restaurant scolaire
- Petite enfance
- Centre de loisirs
- Gymnase
Aménagement de la place de l'Europe
Arrivée du tramway
Aménagement le long de la ligne
Démolition foyer logement
Construction de 11 logements en accession sociale
Construction de logements privés
0
200 m

## ANNEXE 8

### Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

| Intitulé d'opérations | Quartier | Maître d'ouvrage | Coût Prévisionnel HT | Coût Prévisionnel TTC | Subvention | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ANRU | CDC | Autres | MO |
| **CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | |
| **Ingénierie et conduite de projet** | | | | | | | | |
| Chef de projet PRIN Chaoué-Perrières (forfait 115K€/an, 1 ETP, 3 semestres) | CP | LMM | **172 500** | 172 500 | 86 250 | | | 86 250 |
| Chargé de mission GUP PRIN Chaoué-Perrières (forfait 95K€/an, 1 ETP, 2 semestres) | CP | LMM | **95 000** | 95 000 | 47 500 | | | 47 500 |
| Chargé de mission PRIR Sablons / Ronceray-Glonnières-Vauguyon (forfait 95 K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | S RGV | LMM | **60 000** | 60 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| Chargé de mission PRIR Bellevue-Carnac (forfait 95 K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | BC | LMM | **60 000** | 60 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| **Etudes et moyens d'accompagnement** | | | | | | | | |
| Etude peuplement (sur l'occupation du parc locatif social) | Tous | LMM | **75 000** | 90 000 | 37 500 | | | 37 500 |
| Etude de stratégie patrimoniale | CP | SH | **50 000** | 60 000 | 25 000 | | | 25 000 |
| Etude stratégique urbaine (y compris étude de marché immobilier) | CP | LMM | **110 000** | 132 000 | 33 000 | 22 000 | | 55 000 |
| Opération cœur de ville : études commerciale, juridique et foncière | CP | EPA | 31 027 | **37 233** | | 12 411 | 12 411 | 12 411 |
| Opération cœur de ville : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage | CP | LMM | 37 300 | **44 760** | | **17 904** | | 26 856 |
| Etude de programme et maîtrise d'oeuvre reconstruction Pôle de vie éducatif et sportif Curie-Pasteur | CP | A | **150 000** | 180 000 | 75 000 | | 30 000 | 45 000 |
| Etude de programme de restructuration Médiathèque/centre social/halte-garderie | CP | A | **12 500** | 15 000 | 6 250 | | | 6 250 |
| Etude de programme de requalification gymnase Jean Launay | CP | A | **12 500** | 15 000 | 6 250 | | | 6 250 |
| Etude de programme de requalification Jean Carmet | CP | A | **12 500** | 15 000 | 6 250 | | | 6 250 |
| Etude d'opportunité et faisabilité centre municipal de santé | CP | A | **20 000** | 24 000 | 10 000 | | | 10 000 |
| Action mémoire de quartier | CP | A | **15 000** | 18 000 | 7 500 | | | 7 500 |
| Etude commerciale centres commerciaux Sablons et Epau | S | EPA | 17 600 | **21 120** | | 7 040 | 7 040 | 7 040 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Epau | S | EPA | **20 000** | 24 000 | | 10 000 | | 10 000 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Sablons | S | LMM | **30 000** | 36 000 | | 15 000 | | 15 000 |
| Etude de recomposition architecturale des bâtiments Vosges et Jura | S | LMH | **29 170** | 35 004 | 14 585 | | | 14 585 |
| Etude urbaine et patrimoniale rue Fra Angelico | RGV | LMH | **41 667** | 50 000 | 20 833 | | | 20 834 |
| Etudes de programmation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Coulaines | BC | LMM | **40 000** | 48 000 | 12 000 | 8 000 | | 20 000 |
| Etude cellules commerciales place de l'Europe | BC | MH | **8 333** | 10 000 | | 4 166 | | 4 167 |
| ***Sous-totaux Conduite de projet*** | | | ***1 100 097*** | ***1 242 617*** | ***447 918*** | ***96 521*** | ***49 451*** | ***523 393*** |
| **PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX** | | | | | | | | |
| Construction 12 LLS La Groix Georgette (8 PLUS et 4 PLAI) | CP | SH | 1 366 157 | 1 441 296 | 31 200 | | 34 000 | 1 300 957 |
| ***Sous-totaux Opérations physiques*** | | | **1 366 157** | **1 441 296** | **31 200** | | **34 000** | **1 300 957** |
| ***TOTAUX*** | | | **2 466 254** | **2 683 913** | **479 118** | **96 521** | **83 451** | **1 824 350** |

Légende des colonnes :
Quartiers : CP : Chaoué-Perrières / S : Sablons-Bords de l'Huisne / RGV : Ronceray-Glonnières-Vauguyon / BC : Bellevue-Carnac
Maîtres d'Ouvrage : A : Ville d'Allonnes / C : Ville de Coulaines / LMM : Le Mans Métropole / SH : Sarthe Habitat / LMH : Le Mans Habitat / MH : Mancelle d'Habitation / SA : SAMO / EPA : EPARECA

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 03/05/2018 À 15:34)

## PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

| N° PROTOCOLE : 304 | LOCALISATION | | | | | | | | | | | | CONTRIBUTIONS | | | | | | | | | | | | | | | | | | PRETS | | | ECHEANCIER | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZONE INTERVENTION | INSEE QPV | INSEE COMMUNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66666/Commune fictive/QPV national/QPV multisite (Intérêt national)<br>72003/Allonnes/QPV national/Chaoué Perrières<br>72095/Coulaines/QPV régional/Bellevue Carnac<br>72181/Le Mans/QPV régional/Les Sablons<br>72181/Le Mans/QPV régional/Ronceray Glonnières Vauguyon | QP999999<br>QP072002<br>QP072003<br>QP072005<br>QP072004 | 66666<br>72003<br>72095<br>72181<br>72181 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PORTEUR DE PROJET | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CU LE MANS METROPOLE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières/regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

| | COMMENTAIRE | LOCALISATION | | IMMEUBLES | | LOGEMENTS | | | | MAITRE D OUVRAGE | COUT HT | TAUX TVA | COUT TTC | BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL | VILLE | | EPCI | | CONSEIL GENERAL | | CONSEL REGIONAL | | BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts | | CDC | | EUROPE | | ETAT | | AUTRES | | ANRU | | PRETS | | Pour mémoire Prêt PRU | Pour mémoire Prêt CIL | Demarrage Année | Demarrage semestre | Durée en semestre | vérif |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé) | LIEU DE REALISATION de QPV ou commune | NBRE | TYPE (MI,R+) | NBRE | SHON | LOGT | M2 | | | | | | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | % | | | | | | | |
| **02 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 304 QP072002 02 0001 001 construction 12 LLS La Croix Georgette ( | NPN | QP072002 | | 1 | | 12 | 978,00 | 113 846,42 | 1 396,89 | 72/SARTHE HABITAT/403040850 | 1 366 157,00 | 5,50% | 1 441 296,00 | 1 366 157,00 | 0,00 | 0,00% | 34 000,00 | 2,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 1 300 957,00 | 95,23% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 31 200,00 | 2,28% | 1 087 836,00 | 79,63% | 0,00 | 137 600,00 | 2016 | 2 | 5 | V |
| ***SOUS TOTAL 02 PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX*** | | | | 1 | | 12 | 978,00 | 113 846,42 | 1 396,89 | | 1 366 157,00 | | 1 441 296,00 | 1 366 157,00 | 0,00 | 0,00% | 34 000,00 | 2,49% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 1 300 957,00 | 95,23% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 31 200,00 | 2,28% | 1 087 836,00 | 79,63% | 0,00 | 137 600,00 | | | | |
| **12 CONDUITE DE PROJET** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 304 QP072002 12 0001 001 Chef de projet Chaoué Perrières (forfait | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 172 500,00 | 0,00% | 172 500,00 | 172 500,00 | 0,00 | 0,00% | 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% | 86 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 3 | V |
| 304 QP999998 12 0001 002 Chargé de mission PRIR Sablons-roncer | NPR | QP999998 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 60 000,00 | 0,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 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 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP072003 12 0001 003 Chargé de mission PRIR Bellevue-Carna | NPR | QP072003 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 60 000,00 | 0,00% | 60 000,00 | 60 000,00 | 0,00 | 0,00% | 30 000,00 | 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 | 0,00% | 30 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP999999 12 0001 004 étude de peuplement (sur l'occupation du | NPN | QP999999 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 75 000,00 | 20,00% | 90 000,00 | 75 000,00 | 0,00 | 0,00% | 37 500,00 | 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% | 37 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 1 | V |
| 304 QP072002 12 0001 005 étude de stratégie urbaine (y compris ét | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 110 000,00 | 20,00% | 132 000,00 | 110 000,00 | 0,00 | 0,00% | 55 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 22 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 33 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0001 006 AMO opération coeur de ville | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 37 300,00 | 20,00% | 44 760,00 | 37 300,00 | 0,00 | 0,00% | 19 396,00 | 52,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 17 904,00 | 48,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2015 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072005 12 0001 007 étude faisabilité programme Centre Com | NPR | QP072005 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 30 000,00 | 20,00% | 36 000,00 | 30 000,00 | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 15 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072003 12 0001 008 étude de programmation du projet de Re | NPR | QP072003 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 40 000,00 | 20,00% | 48 000,00 | 40 000,00 | 0,00 | 0,00% | 20 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 8 000,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 12 000,00 | 30,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072002 12 0001 009 Chargé de mission GUP Chaoué Perrière | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/CU LE MANS METROPOLE/247 | 95 000,00 | 0,00% | 95 000,00 | 95 000,00 | 0,00 | 0,00% | 47 500,00 | 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% | 47 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0002 001 étude de stratégie patrimoniale | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/SARTHE HABITAT/403040850 | 50 000,00 | 20,00% | 60 000,00 | 50 000,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 25 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 1 | V |
| 304 QP072002 12 0003 001 études commerciale, juridique et foncièr | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 59/EPARECA/42082955800022 | 31 027,00 | 20,00% | 37 233,00 | 31 027,00 | 0,00 | 0,00% | 12 411,00 | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 12 411,00 | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 6 205,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2015 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072005 12 0003 002 étude commerciale centres commerciaux | NPR | QP072005 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 59/EPARECA/42082955800022 | 17 600,00 | 20,00% | 21 120,00 | 17 600,00 | 0,00 | 0,00% | 7 040,00 | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 7 040,00 | 40,00% | 0,00 | 0,00% | 3 520,00 | 20,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2015 | 1 | 1 | V |
| 304 QP072005 12 0003 003 étude faisabilité programme centre comm | NPR | QP072005 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 59/EPARECA/42082955800022 | 20 000,00 | 20,00% | 24 000,00 | 20 000,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 10 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 10 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0004 001 étude de programme et maitrise d'oeuvre | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 150 000,00 | 20,00% | 180 000,00 | 150 000,00 | 45 000,00 | 30,00% | 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% | 30 000,00 | 20,00% | 75 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2015 | 2 | 3 | V |
| 304 QP072002 12 0004 002 étude de programme de restructuration m | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 12 500,00 | 20,00% | 15 000,00 | 12 500,00 | 6 250,00 | 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 | 0,00% | 6 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0004 003 étude de programme de requalification gy | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 12 500,00 | 20,00% | 15 000,00 | 12 500,00 | 6 250,00 | 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 | 0,00% | 6 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0004 004 étude de programme de requalificaton sa | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 12 500,00 | 20,00% | 15 000,00 | 12 500,00 | 6 250,00 | 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 | 0,00% | 6 250,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 2 | V |
| 304 QP072002 12 0004 005 étude d'opportunité et de faisabilité ce | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 20 000,00 | 20,00% | 24 000,00 | 20 000,00 | 10 000,00 | 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 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 10 000,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072002 12 0004 006 action mémoire de quartier | NPN | QP072002 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/COMMUNE D'ALLONNES/21720 | 15 000,00 | 20,00% | 18 000,00 | 15 000,00 | 7 500,00 | 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 | 0,00% | 7 500,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 1 | 2 | V |
| 304 QP072005 12 0005 001 étude de recomposition architecturale de | NPR | QP072005 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/OPH DE LA COMMUNAUTE URB | 29 170,00 | 20,00% | 35 004,00 | 29 170,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 14 585,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 14 585,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072004 12 0005 002 étude urbaine et patrimoniale rue Fra An | NPR | QP072004 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/OPH DE LA COMMUNAUTE URB | 41 667,00 | 20,00% | 50 000,40 | 41 667,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 20 834,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 20 833,00 | 50,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | 2016 | 2 | 1 | V |
| 304 QP072003 12 0006 001 étude cellules commerciales place de l'E | NPR | QP072003 | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 72/SA MANCELLE D'HLM/575850 | 8 333,00 | 20,00% | 9 999,60 | 8 333,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 4 167,00 | 50,01% | 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 | 2016 | 1 | 1 | V |
| ***SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET*** | | | | 0 | | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | 1 100 097,00 | | 1 242 617,00 | 1 100 097,00 | 81 250,00 | 7,39% | 360 097,00 | 32,73% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 64 586,00 | 5,87% | 96 521,00 | 8,77% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 49 725,00 | 4,52% | 447 918,00 | 40,72% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00 | | | | |
| **TOTAL** | | | | 1 | | 12 | 978,00 | | | | 2 466 254,00 | | 2 683 913,00 | 2 466 254,00 | 81 250,00 | 3,29% | 394 097,00 | 15,98% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 1 365 543,00 | 55,37% | 96 521,00 | 3,91% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 49 725,00 | 2,02% | 479 118,00 | 19,43% | 1 087 836,00 | 44,11% | 0,00 | 137 600,00 | | | | |

(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'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois )

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| L'Etat<br><br>Représentée par la Préfète de la Sarthe,<br>Madame Corinne ORZECHOWSKI | Le Mans Métropole<br><br>Représenté par son Président,<br>Monsieur Jean-Claude BOULARD | La Ville de Coulaines<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Christophe ROUILLON | Le Mans Habitat<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Madame Fabienne DELCAMBRE | Mancelle d'Habitation<br><br>Représentée par son Directeur Général,<br>Monsieur Yves-Marie HERVE | ICF Habitat Atlantique<br><br>Représenté par son Directeur Agence Loire-Bretagne,<br>Monsieur Philippe BROSSEAU | La Caisse des Dépôts et Consignations<br><br>Représentée par son Directeur Régional<br>Région Pays de la Loire,<br>Monsieur Philippe LAMBERT |
| L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine<br><br>Représentée son Directeur Général,<br>Monsieur Nicolas GRIVEL | La Ville d'Allonnes<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Gilles LEPROUST | La Ville du Mans<br><br>Représentée par son Maire,<br>Monsieur Jean-Claude BOULARD | Sarthe Habitat<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Monsieur Guy HENRION | Foyer Manceau<br><br>Représenté par son Directeur Général,<br>Monsieur Philippe VAREILLES | La SA d'HLM des Marchés de l'Ouest<br><br>Représentée par son Directeur Général,<br>Monsieur Bruno BATAILLE | EPARECA<br><br>Représenté par sa Directrice Générale,<br>Madame Valérie LASEK |

## ANNEXE 10

## Tableau des financements de la CDC

| Intitulé d'opérations | Quartier | Maître d'ouvrage | Coût Prévisionnel HT | Coût Prévisionnel TTC | Subvention | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ANRU | CDC | Autres | MO |
| **Etudes** | | | | | | | | |
| Opération cœur de ville : études commerciale et juridique et foncière | CP | EPA | 31 027 | **37 233** | | **12 411** | 12 411 | 12 411 |
| Opération cœur de ville : AMO | CP | LMM | 37 300 | **44 760** | | **17 904** | | 26 856 |
| Etude stratégique urbaine (y compris étude marché de l'immobilier) | CP | LMM | **110 000** | 132 000 | 33 000 | **22 000** | | 55 000 |
| Etude commerciale centres commerciaux Sablons et Epau | S | EPA | 17 600 | **21 120** | | **7 040** | 7 040 | 7 040 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Epau | S | EPA | **20 000** | 24 000 | | **10 000** | | 10 000 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Sablons | S | LMM | **30 000** | 36 000 | | **15 000** | | 15 000 |
| Etude de programmation projet de renouvellement urbain du centre ville de Coulaines | BC | LMM | **40 000** | 48 000 | 12 000 | **8 000** | | 20 000 |
| Etude cellules commerciales place de l'Europe | BC | MH | **8 333** | 10 000 | | **4 166** | | 4 167 |
| **Totaux** | | | **294 260** | **353 113** | **45 000** | **96 521** | **19 451** | **150 474** |

Complément :

Au titre du piller développement économique du contrat de Ville, Le Mans Métropole a mis en place sur son territoire La Fabrique à Entreprendre. La Fabrique à Entreprendre est une initiative de la Caisse des Dépôts qui vise à optimiser la diffusion de l'offre des acteurs consulaires et associatifs de la création d'entreprise auprès des habitants des quartiers et à fluidifier le parcours des porteurs de projet sur les phases de sensibilisation à l'entreprenariat, d'accompagnement, de financement, de développement et d'hébergement de l'activité. La Fabrique à Entreprendre est portée par la Maison de l'emploi et de la formation communautaire et couvre l'ensemble des quartiers en politique de la Ville. La Fabrique à Entreprendre est soutenue par Le Mans Métropole, l'Etat et la Caisse des Dépôts. La Caisse des Dépôts a engagé une enveloppe de 150 K€ sur la période 2016/2018 et avait financé dès 2014 une étude préalable à la mise en place.

## ANNEXE 9

## Planning de réalisation des actions du programme de travail

| Intitulé d'opérations | Date Démarrage Mois/année | Durée mois |
|---|---|---|
| **Ingénierie et conduite de projet** | | |
| Chef de projet PRIN Chaoué-Perrières (forfait 115K€/an, 1 ETP, 3 semestres) | 01/2016 | 18 |
| Chargé de mission GUP PRIN Chaoué-Perrières (forfait 95K€/an, 1 ETP, 2 semestres) | 09/2016 | 12 |
| Chargé de mission PRIR Sablons / Ronceray-Glonnières-Vauguyon (forfait 95 K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | 07/2016 | 18 |
| Chargé de mission PRIR Bellevue-Carnac (forfait 95 K€/an, 0.5 ETP, 3 semestres) | 07/2016 | 18 |
| **Etudes** | | |
| Etude peuplement (sur l'occupation du parc locatif social) | 05/2016 | 6 |
| Etude de stratégie patrimoniale | 03/2016 | 6 |
| Etude stratégique urbaine (y compris étude de marché immobilier) | 05/2016 | 12 |
| Opération cœur de ville : études commerciale, juridique et foncière | 09/2015 | 4 |
| Opération cœur de ville : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage | 10/2015 | 6 |
| Etude de programme et maîtrise d'œuvre reconstruction Pôle de vie éducatif et sportif Curie-Pasteur | 06/2016 | 15 |
| Etude de programme de restructuration Médiathèque/centre social/halte-garderie | 09/2016 | 12 |
| Etude de programme de requalification gymnase Jean Launay | 09/2016 | 12 |
| Etude de Programme de requalification Jean Carmet | 09/2016 | 12 |
| Etude d'opportunité et faisabilité centre municipal de santé | 09/2016 | 12 |
| Action mémoire de quartier Chaoué-Perrières | 06/2016 | 12 |
| Etude commerciale centres commerciaux Sablons et Epau | 04/2015 | 4 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Epau | 03/2016 | 10 |
| Etude faisabilité programme centre commercial Sablons | 09/2016 | 6 |
| Etude de recomposition architecturale des bâtiments Vosges et Jura | 09/2016 | 6 |
| Etude urbaine et patrimoniale rue Fra Angelico | 09/2016 | 6 |
| Etudes de programmation du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Coulaines | 10/2016 | 6 |
| Etude cellules commerciales place de l'Europe | 06/2016 | 4 |