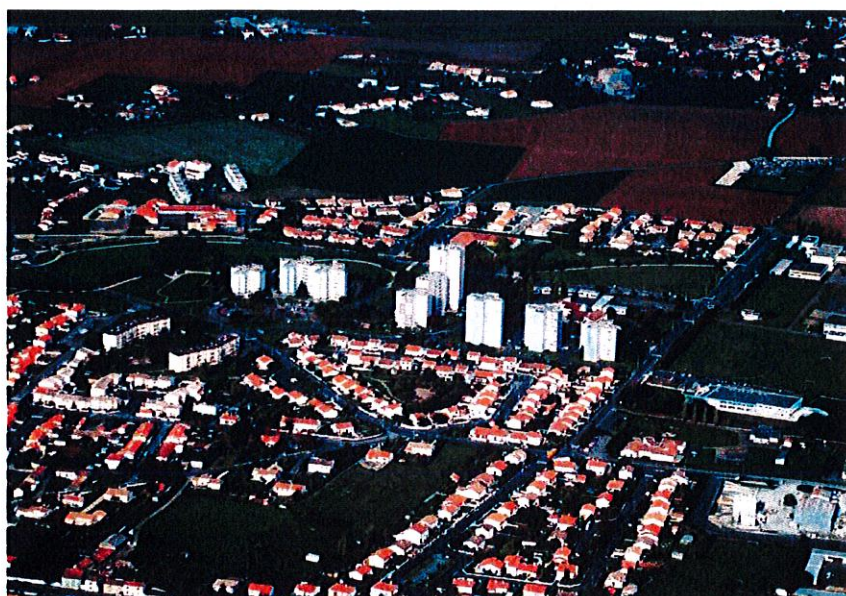


NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL



QUARTIER MOULINS LIOT

FONTENAY-LE-COMTE

**Protocole de préfiguration du projet du quartier Moulines
Liot cofinancé par l'ANRU**

SOMMAIRE

SIGNATAIRES	4
PREAMBULE	5
Description urbaine et sociale du quartier	5
Rappel des enjeux de renouvellement urbain et grandes orientations du contrat de ville.....	5
Article 1. Quartiers d'intervention	6
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration	6
2.1. Orientations stratégiques du projet d'agglomération	6
2.2. Objectifs en matière de renouvellement urbain	7
2.3 Objectifs à l'horizon 2030... ..	8
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	9
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	9
4.1 Déclinaison du projet urbain avec prise en compte des usages, des enjeux de gestion et de sécurité/tranquillité.....	9
4.2 Réalisation d'études pour compléter le diagnostic, définir la programmation urbaine et vérifier sa faisabilité, notamment :	11
4.3. Mise en place des outils d'accompagnement du changement	12
4.4. Consolidation du pilotage stratégique et opérationnel du projet pour la phase de mise en œuvre, participation des habitants et évaluation	12
4.5. Faisabilité opérationnelle et financière	12
Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage.....	12
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	13
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	14
Article 8. Gouvernance et conduite de projet	14
8.1. Gouvernance	14
8.2. Mise en place d'une conduite de projet spécifique au PRIR.....	16
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	17
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail	17
9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain	17
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.....	18
9.3. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	18
9.4. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	19
Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration	19
Article 11. Durée du protocole de préfiguration.....	19

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU.....	19
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	20
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	20
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....	20
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	20
13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru	20
13.3.2. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	20
13.3.3 Le financement des opérations par d'autres partenaires	20
13.4. Contrôle et audits.....	21
13.5. Conséquences du non-respect des engagements.....	21
13.6. Clause de renégociation du protocole	21
13.7. Traitement des litiges.....	21
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....	21
Date :.....	23
Signatures :	23
Liste des Annexes.....	25
Annexe 2 :.....	26
Annexe 3 :.....	27
Annexe 4 :.....	28
Annexe 5.....	29
Annexe 6 :.....	34

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 le Préfet du département de la Vendée)
- L'ANRU (représenté par le Préfet du département de la Vendée) désigné ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »
- La Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte et la Ville de Fontenay le Comte, désignées ci-après « porteur de projet »
- Vendée Habitat
- La Caisse des Dépôts

PREAMBULE

Au cœur du Sud-Vendée, la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte et la ville de Fontenay-le-Comte en concertation avec le préfet ont identifié un Programme d'Intérêt Régional dans le quartier Moulins-Liot. Ce quartier qui constitue un des trois secteurs du quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville « Centre-Moulins Liot », n'a jusqu'à ce jour jamais bénéficié de programme aidé par l'ANRU.

Description urbaine et sociale du quartier

Le quartier se caractérise par un parc HLM collectif ancien appartenant à Vendée Habitat. Il est composé de 395 logements locatifs sociaux répartis dans 12 immeubles (9 tours et 3 barres) datant des années 1975-1980.

Ce secteur se situe en périphérie est de la ville et présente une morphologie particulière peu intégrée dans le paysage local. L'emprise au sol des constructions est faible (densité verticale). Les espaces verts publics y sont abondants, le foncier appartenant à la ville ou au bailleur social Vendée Habitat. La vacance avoisine les 20 %, conséquence en partie d'une stratégie d'évitement des ménages et d'une typologie de logements aujourd'hui inadaptée.

Le quartier des Moulins, qui compte 1 412 habitants aujourd'hui, a connu une baisse de sa population de 10 % entre 1999 et 2010.

La population du quartier est jeune, avec une part importante de familles monoparentales. Le taux de chômage des habitants est très élevé (39 % pour les femmes et 27 % pour les hommes).

Rappel des enjeux de renouvellement urbain et grandes orientations du contrat de ville

Le protocole de préfiguration marque un tournant décisif de la politique de la ville pour la commune de Fontenay le Comte. Des moyens d'actions renforcés seront mis en œuvre afin de transformer l'image du quartier et l'intégrer durablement dans le paysage urbain.

Les réflexions partagées, aboutissant à la signature du contrat de ville, ont permis d'identifier des enjeux transversaux qui porteront les ambitions du projet de renouvellement urbain du quartier Moulins-Liot. Les premières orientations développées dans le contrat de ville permettront d'agir à court et moyen termes pour atteindre cet objectif :

- **Accompagner le renouvellement urbain du quartier des Moulins** en requalifiant le parc de logements, en développant de nouveaux programmes pour créer de la mixité sociale et attirer de nouvelles populations. Afin de conforter cet objectif, une attention particulière sera apportée sur la revalorisation du cadre de vie, en travaillant avec ses habitants sur la requalification des espaces publics et l'accueil de nouveaux équipements structurants qui attireront une fréquentation exogène.
- **Permettre aux habitants de s'approprier leur quartier**, notamment en associant et en accompagnant la prise d'initiatives des habitants autour de la création de projets ou de lieux qui favorisent le lien social.
- **Améliorer la mobilité des habitants** et favoriser leur retour vers l'emploi. Pour cela, il sera étudié en phase protocole, les possibilités de développement et de diversification de l'offre de

transports (co-voiturage, TC) et la création de liaisons douces, afin de favoriser au mieux les flux de circulations vers le centre-ville. Une étude est actuellement en cours de réalisation afin d'optimiser l'efficacité du réseau existant. La commune porte également une forte volonté de soutenir les dispositifs de création et de maintien de l'emploi et des activités commerciales et salariées.

Un diagnostic plus détaillé figure dans le rapport de présentation (annexe 1).

Le présent protocole sera, sitôt signé, annexé au Contrat de ville.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le périmètre proposé pour le programme d'intervention régional est celui du quartier Moulins Liot, quartier isolé et éloigné du centre-ville.

Le périmètre des Moulins Liot a relevé du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) entre 2007 et 2012. Ce quartier n'a jamais fait l'objet d'opération ANRU jusqu'à présent.

Compte-tenu de ses dysfonctionnements, le quartier des Moulins LIOT a vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU dans le cadre des Projets d'intérêt régional.

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

2.1. Orientations stratégiques du projet d'agglomération

Elles peuvent être précisées de la manière suivante (Une illustration cartographique figure en annexe 2) : ***La Stratégie et l'équilibre territorial à l'échelle du territoire de la ville et de l'Agglomération : Renforcer l'attractivité du territoire pour une ville et une agglomération plus dynamiques, plus solidaires et plus durables.***

La stratégie de développement de la ville est conduite en cohérence avec les grandes lignes du projet intercommunal de territoire en cours d'élaboration, ainsi que les orientations du PLH adopté le 11 mai 2012. Le territoire est en cours d'élaboration de son SCOT.

Il s'agit de **renforcer l'attractivité du territoire du Sud-Vendée et de Fontenay-le-Comte** en particulier en actionnant les leviers du développement économique, de l'emploi et de l'aménagement durable du territoire et en favorisant les interactions entre les quartiers. La dimension environnementale sera intégrée dans l'ensemble des projets conduits.

A une échelle moindre, **les entrées de ville** vont être considérablement restructurées à travers des projets tels que la réalisation par la Communauté de Communes d'un barreau de liaison inter-zones d'activités économiques route de Niort, ou encore l'évolution en cours des zones en direction de La Rochelle.

L'effort sur le **développement économique et l'emploi** sera particulièrement soutenu. Les premières actions conduites à l'échelle du territoire concernent la revitalisation des friches industrielles. Une réflexion est en cours sur deux sites (anciennes usines Plysorol et de la Seita), et une reprise partielle est

en cours sur les anciens locaux SKF. Un projet d'installation d'un des plus importants parcs solaires départementaux vient de débiter.

Les projets en matière de **développement touristique** sont également initiés à travers la construction d'un nouvel office du tourisme communautaire qui trouvera une place centrale au cœur du territoire. Le projet de la « Transfontenaysienne », piloté par la ville prévoit un circuit de liaisons douces à travers tout le territoire dont le but est de mettre en valeur les paysages naturels et patrimoniaux. Ce circuit touristique permettra lui aussi de favoriser les retombées économiques, notamment pour les commerçants.

Le volet commercial sera notamment illustré avec le réaménagement par la ville des Halles couvertes et du marché de plein air dans une vision de restructuration d'ensemble du quartier du marché, situé en prolongement immédiat du QPV.

Le projet prévoit également d'améliorer l'accès aux droits sociaux, notamment en direction des populations les plus fragiles : un projet de pôle social place de l'Ouillante, soit à proximité immédiate du secteur du PRIR, rassemblera à terme les organismes Pôle Emploi, CAF et CPAM en un lieu unique. Ce nouveau pôle social, plus moderne et plus accessible va permettre une simplification concrète des démarches administratives pour les publics concernés.

Sur le volet **habitat**, le diagnostic du PLH a été décliné en 5 orientations qui ont-elles-mêmes abouti à 9 actions mises en œuvre depuis 2012 (annexe 5).

Par ailleurs, la CCPFLC a lancé en 2014 une OPAH intercommunale à volet renouvellement urbain sur le centre ancien de Fontenay. Le QPV est donc concerné sur le secteur rue des Loges. En complément, la ville s'apprête à lancer dès l'automne 2016 un programme d'aménagement ciblant 8 ilots particulièrement dégradés sur le périmètre de l'OPAH-RU dont le but est de renforcer l'effet incitatif de ce dispositif mais également de restructurer l'offre de logements, notamment en direction d'une nouvelle offre locative sociale.

La charte d'engagements réciproque avec les bailleurs sociaux, annexe obligatoire du contrat de ville, va en outre permettre de programmer des opérations d'amélioration du **cadre de vie** des habitants et de repenser les espaces publics.

Enfin, **les besoins et attentes des habitants sont au cœur de ce dispositif et de la réflexion** à travers les outils que sont les conseils de quartiers, mais également le **conseil citoyen** spécialement créé dans le cadre du contrat de ville.

2.2. Objectifs en matière de renouvellement urbain

Le programme de travail inscrit au protocole de préfiguration doit permettre au porteur de projet d'affiner ces premiers objectifs opérationnels.

Pour ce faire, la ville et la Communauté de Communes ont inscrit dans le volet urbain du contrat de ville les orientations stratégiques suivantes :

- Permettre aux habitants du quartier de s'approprier leur quartier
- Améliorer la mobilité des habitants
- Accompagner le renouvellement urbain dans le quartier des Moulins

Afin de développer ces orientations, la Maîtrise d'Ouvrage compte privilégier 4 pistes d'actions dont le l'objectif stratégique est de **reconquérir et recomposer un tissu urbain aujourd'hui dégradé, afin**

d'inverser la tendance négative de l'image associée à ce quartier et attirer de nouvelles populations:

- **Améliorer l'image du quartier en travaillant avec les habitants sur sa recomposition et en favorisant la mixité sociale :**
 - ✓ **Proposer un redécoupage foncier cohérent** afin de donner la possibilité de diversifier sa destination (habitat, équipements, espaces publics, etc.)
 - ✓ **Créer de la mixité résidentielle**, en accompagnant la transformation du quartier par de nouvelles typologies de logements (notamment accession libre et aidée à la propriété)
- **Ouvrir le quartier sur l'extérieur (liaisons piétonnes, lieux de vie) et conforter ses fonctionnalités (mixité fonctionnelle)**
 - ✓ **Conforter la mixité fonctionnelle, principal atout du quartier**, en confortant le pôle commercial et les équipements publics
 - ✓ **Créer du lien social en réaménageant les espaces publics du quartier, créer des espaces récréatifs et des espaces publics de qualité**, en travaillant en co-construction avec les habitants.
 - ✓ **Limiter l'étalement urbain** en proposant **des formes d'habitat plus denses**, de type petits collectifs ou maisons de ville, correspondant mieux à la typologie architecturale de cette ville patrimoniale.
- **Investir dans un quartier plus durable (TC, performance énergétique des logements, etc.)**
 - ✓ **Augmenter la performance énergétique** des logements et des équipements publics
 - ✓ Mettre en place une réflexion autour de l'implantation d'un réseau de chaleur
 - ✓ **Repenser le réseau de Transports en Commun TVF** pour le rendre plus efficace et optimiser sa fréquentation.
- **Requalifier le parc social existant pour l'adapter aux besoins des habitants**
 - ✓ **Adapter le parc social existant à la demande des ménages**, en réhabilitant le patrimoine non-démoli. Le bailleur prévoit de répondre au problème de vacance en transformant plusieurs grands logements (T4/T5) en petits et moyens logements (T2/T3).

2.3 Objectifs à l'horizon 2030...

Dans ce contexte, le quartier des Moulins LIOT, tient une place stratégique au sein du développement de l'agglomération et de la ville car il constitue une frange résidentielle du centre-ville qui doit contenir l'étalement urbain afin de préserver les paysages et les ressources agricoles. Conforter la vocation résidentielle de ce quartier périphérique, dans le prolongement du centre de l'agglomération permettrait d'assurer une transition urbaine cohérente et durable vers les communes voisines à caractère essentiellement rural. La densité, pour le moment très faible devra donc considérablement augmenter tout en soignant la qualité des programmes immobiliers et des espaces publics afin d'en faire à terme, une entrée de ville qualitative.

Le projet de renouvellement urbain du Quartier des Moulins Liot doit dans un premier temps donner aux habitants l'envie d'y rester et de s'y investir afin de créer les conditions adéquates pour donner envie à d'autres de venir y vivre, s'y divertir, y consommer, y faire du sport, y implanter de l'activité.

Pour tendre vers cet objectif, le quartier doit proposer une mixité tant sociale que fonctionnelle. Diversifier l'habitat (formes urbaines, typologie, locatif et accession) et les fonctions du quartier (services à la personne, services publics, activités récréatives et salariées) à travers le PRIR doit constituer le point de départ d'une action sur le temps long (objectif provisoire à 2030) pour faire du quartier des Moulins-Liot un quartier attractif pour les ménages des classes moyennes qui serviront d'effet levier pour modifier considérablement et durablement l'image du secteur.

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

Sans objet.

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

Les principales composantes du programme de travail à mettre en œuvre pendant la phase protocole sont les suivantes :

4.1 Déclinaison du projet urbain avec prise en compte des usages, des enjeux de gestion et de sécurité/tranquillité

- en diversifiant la vocation sociale du quartier

Une opération de **démolition partielle** permettrait au quartier de trouver une meilleure mixité sociale et attirer de nouvelles populations. En accord avec le bailleur social Vendée Habitat, les études devront évaluer l'opportunité de démolir les trois barres les plus hautes F-G et H (127 logements) afin d'amorcer le changement d'image souhaité à terme pour le quartier.

La **reconstitution du parc** de logements sociaux, est induite par l'objectif de développement de l'offre, prescrit par le PLH. **Cette reconstitution devra être réalisée en privilégiant les opérations diffuses** sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cependant, au regard des évolutions récentes et de l'état de vacance sur le parc social, **les études pré-opérationnelles devront confirmer ou infirmer la nécessité de reconstruire l'intégralité des logements démolis**. La reconstitution de l'offre sera menée **en cohérence avec le projet de renouvellement urbain du centre ancien** en cours sur une dizaine d'îlots dégradés en centre-ville.

- en réhabilitant le parc existant

Dans son Plan Stratégique Patrimonial, le bailleur Vendée Habitat a inscrit sa volonté d'améliorer sensiblement la performance énergétique de son parc. A ce titre, il a réalisé en 2014 des travaux d'amélioration thermique dans un souci de maîtrise des coûts de chauffage pour les locataires : isolation par l'extérieur et changement des installations de chauffage sur les tours J-K-L (réalisé) et C-D-E (programmé).

Le constat de la vacance ainsi que le diagnostic du PLH rendent compte d'un besoin des locataires vers de petits et moyens logements. Il sera donc nécessaire de recomposer la typologie des logements (T4 en T2 notamment) en fonction des besoins identifiés.

L'accession à la propriété devra également être étudiée afin de conforter les parcours résidentiels à l'échelle intercommunale.

Les abords des immeubles ne sont pas résidentialisés. Néanmoins, aucune difficulté de gestion entre la ville et le bailleur n'est constatée à ce jour et les entrées des 12 résidences sont équipées d'un accès sécurisé en bon état. La Communauté de Communes, la ville et le bailleur prévoient néanmoins de renforcer les moyens de gestion sur le quartier prioritaire dans le cadre de la mise en place d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Un Plan d'Action partenarial en cours de rédaction fixera la participation de chaque intervenant, sur la base d'un diagnostic partagé, annexé au Contrat de ville.

Les études conduites dans le cadre du protocole de préfiguration devront valider la pertinence de ces opérations, notamment quant à la détermination des bâtiments à déconstruire et à la typologie et à la localisation des nouveaux logements.

Ces opérations n'ont pas encore été précisément finalisées par le bailleur avec la ville. En première approche, l'estimation du projet ressort à 12 700 000 € HT.

Les habitants du quartier devront faire l'objet d'un accompagnement dans les différentes phases du projet. Un plan de relogement devra être mis en place afin de favoriser les parcours résidentiels ascendants.

- en confortant un cœur de quartier et en renforçant l'attractivité du quartier

Une étude complémentaire sera nécessaire pour examiner le **développement du centre commercial actuel et analyser ses impacts potentiels sur le reste du territoire**. L'implantation des nouveaux équipements viendra renforcer la mixité fonctionnelle du quartier et s'articulera avec les éléments structurants que sont le centre commercial, le groupe scolaire et le collège, le centre socio-culturel et la piscine.

Le renouvellement urbain du quartier doit également se traduire par des espaces publics qualitatifs et des lieux de convivialité. *Quelques pistes ont été abordées dans le cadre des actions contrat de ville et devront être confortées par les études pré-opérationnelles.*

- en développant un quartier éco-citoyen

La recherche de qualité et d'éco-durabilité des équipements et constructions futures sera recherchée à travers l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants. Un projet de réseau de chaleur actuellement en cours de réflexion, implanté à proximité du quartier, aura non seulement un impact positif sur le long terme sur les plans économiques et écologiques, mais également sur l'insertion par la création d'emplois. La faisabilité opérationnelle de réseau de chaleur fera l'objet d'un complément d'étude en partenariat avec l'ADEME.

- en ouvrant le quartier sur le reste du territoire et en favorisant les interactions

La mobilité est un enjeu majeur pour les habitants du quartier. Il convient d'approfondir dans la phase protocole la réflexion sur les actions à engager pour :

- ✓ favoriser la mobilité des habitants du quartier vers la ville
- ✓ favoriser la mobilité des habitants du quartier vers les bassins d'emplois existants

- en agissant sur l'emploi et le développement économique

Les études menées dans le cadre du protocole de préfiguration devront identifier les freins à l'emploi et les stratégies d'implantations économiques durables pour ce quartier. A ce jour, quelques pistes ont été exploitées et devront être confirmées par les études pré-opérationnelles : évaluer la pertinence de soutenir l'activité économique, notamment par l'implantation de locaux d'entreprises ou artisanaux permettant d'accompagner les porteurs de projets et le lancement de leur activité.

- en rendant les habitants acteurs de leur territoire

En les impliquant dans la vie du quartier à travers le conseil citoyen et le soutien à la vie associative. Une réflexion sera menée à moyen terme sur le développement d'une nouvelle offre de services. Afin de rendre les habitants acteurs de leur quartier et de favoriser les initiatives citoyennes, les porteurs de projets prendront notamment appui sur le conseil citoyen pour retenir des propositions innovantes pour améliorer l'offre de loisirs et associatives (bibliothèque, maison de quartier, etc.)

Les études qui seront conduites dans le cadre du protocole de préfiguration de la convention ANRU permettront de valider ces orientations, de leur conférer une réalité spatiale, temporelle et opérationnelle et d'en valider la faisabilité financière.

4.2 Réalisation d'études pour compléter le diagnostic, définir la programmation urbaine et vérifier sa faisabilité, notamment :

- Une étude stratégique de « recomposition urbaine » (60K€) permettra de veiller à la bonne intégration du quartier dans le reste de l'agglomération et de la ville et de conforter les interactions. La réalisation de cette étude est prioritaire compte-tenu de l'avancement du projet de réalisation du pôle médical, et devra être réalisée dans les six mois à compter de la signature du protocole. Elle comportera trois volets :
 - Un volet foncier : point de départ indispensable à toute recomposition urbaine viable, l'étude devra proposer un redécoupage foncier cohérent au regard des objectifs portés pour ce quartier en matière de mixité sociale et fonctionnelle. Le nouveau parcellaire proposé devra permettre en phase opérationnelle d'accueillir les nouvelles opérations de logements et les éventuels futurs équipements.
 - Un volet « habitat » permettra de mesurer les risques de concurrence entre les programmes développés dans le cadre du PRIR et les autres programmes à l'échelle intercommunale, analyser la situation et le potentiel de chaque bâtiment dans leur contexte urbain et environnemental (impact sur le paysage), identifier les localisations permettant la reconstitution de l'offre hors site à l'échelle intercommunale, notamment en complément de l'OPAH-RU et du projet de renouvellement urbain du centre ancien porté par la ville. Ce volet de l'étude fixera également les contreparties d'Action Logement au regard des potentialités des projets.
 - Un volet « déplacement et mobilité » complètera cette étude urbaine afin de mesurer les besoins des habitants en termes de déplacements et affiner la stratégie pour améliorer leur mobilité. L'étude visera également à raccrocher ces espaces aux axes de circulations structurants ainsi qu'au projet de liaisons douces de la Transfontenaysienne. Il s'agit également d'analyser et mesurer les moyens d'apporter de la cohérence globale au projet de renouvellement urbain. Les espaces publics devront créer du sens et assurer une continuité urbaine entre les différents programmes.

L'étude urbaine, notamment son volet « Habitat » devra apporter des éléments permettant de connaître très précisément les réels besoins en logements de la commune et de la communauté de communes afin que le projet de reconstruction de logements ne recrée pas de vacance supplémentaire dans le parc social ou privé. Il pourrait être ainsi intéressant de s'inspirer des démarches écoquartiers ou assimilés afin d'aborder les thématiques en faveur de la ville durable, et de développer une démarche de concertation avec les habitants et les futurs résidents.

- Une étude commerciale et de développement économique permettra de déterminer de façon approfondie le potentiel commercial du quartier (chalandise, rentabilité, anticipation de phénomènes de concurrence...) et de déterminer les pistes de développement économique.
- Une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur susceptible d'alimenter l'ensemble du quartier sera également menée hors protocole de préfiguration. Le diagnostic de cette étude sera subordonné aux conclusions de l'étude urbaine, afin d'identifier les programmes de logements et les équipements à venir ou existants à raccorder à ce réseau de chaleur.

4.3. Mise en place des outils d'accompagnement du changement

La future convention pluriannuelle devra fixer les modalités :

- de la gestion urbaine de proximité : L'avenant n°1 du contrat de Ville précise les engagements réciproques de la Ville et des bailleurs sociaux en matière de gestion urbaine, ainsi que le calendrier.
- de la démarche d'insertion par l'économie
- de la stratégie de relogement et d'attributions
- de l'articulation avec les dispositifs précédemment inscrits dans le contrat de ville

4.4. Consolidation du pilotage stratégique et opérationnel du projet pour la phase de mise en œuvre, participation des habitants et évaluation

Les différentes instances de pilotage du projet sont détaillées dans l'article 8.

Le conseil citoyen permettra un suivi régulier du projet dans sa phase opérationnelle. Il pourra être force de proposition pour infléchir et privilégier certaines pistes du projet afin d'en enrichir le contenu.

Un bilan annuel partagé entre la ville et le bailleur sur la conduite opérationnelle du programme permettra de mesurer les avancées techniques et l'engagement financier des partenaires.

Une évaluation pourra être proposée à mi-parcours.

4.5. Faisabilité opérationnelle et financière

Le PRIR Moulins-Liot sera porté par une Maîtrise d'Ouvrage ville et animé par le chef de projet renouvellement urbain. Il aura notamment la charge d'établir le calendrier opérationnel et de veiller à la coordination des différents programmes.

La ville prévoit de mobiliser ses services internes, notamment pour la réalisation des opérations de requalification des espaces publics et extérieurs afin d'optimiser au mieux le reste-à-charge des opérations.

Le bailleur Vendée Habitat sera Maître d'Ouvrage sur ses programmes (études préalables, faisabilité technique et financière) sous la coordination globale du chef de projet renouvellement urbain.

Une étude interne évaluera la faisabilité financière et opérationnelle du projet.

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

Opération de démolition de la tour FGH, quartier des Moulins :

Cette opération comprendrait la démolition de la tour FG-H qui est l'ensemble d'immeubles le plus haut du quartier ainsi que l'accompagnement social et le relogement des locataires, dans le parc existant ou vers des programmes neufs, selon le souhait des ménages. Cette opération a été préalablement chiffrée par le bailleur à 2 000 000 d'euros (dont 1,2 million lié aux travaux et au relogement).

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maîtrise d'Ouvrage	Montant prévisionnel HT de l'opération	Nombre de logements	Commentaires
Démolition tour FGH	Fontenay le Comte	Vendée Habitat	1 200 000 €	127	Travaux de démolition et relogement des occupants
			550 000 €		Valeur nette comptable
			250 000 €		Perte d'exploitation

Opération de construction de logements locatifs sociaux neufs, ancien site banque de France :

L'ancien site de la Banque de France, situé au 105, rue de la République (parcelle AT0269) à Fontenay le Comte est actuellement en vente par son propriétaire, la Sarl ELYSEE LAFAYETTE. Vendée Habitat propose d'acquérir une partie de la parcelle pour y mener une opération de reconstitution de son offre hors QPV.

Le projet est un programme locatif social neuf d'environ 20 logements (2/3 de T2 et 1/3 de T3). Les T2 représentent une surface habitable de 45 à 50m² à la livraison et environ 70-73m² pour les T3. Chaque logement possèdera un balcon, un cellier et une place de parking (voire 2 pour les T3). Cette opération serait menée en VEFA.

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maîtrise d'Ouvrage	Montant prévisionnel HT de l'opération	Surface SHAB prévisionnelle	Programmation prévisionnelle	Commentaires
Programme LLS neuf site Banque de France	Fontenay le Comte	Vendée Habitat	1 815 000 €	1 100 m ² SHAB	20 logements dont : 13 T2 7 T3	Opération de reconstitution de l'offre hors QPV

Un plan de localisation du projet est présenté en annexe 4

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

Les habitants du quartier ainsi que les élèves des établissements scolaires proches seront associés à la construction du projet à travers les outils existant sur le territoire : conseils de quartier et conseil citoyen, supports de communication institutionnels, réunions publiques, etc.

Le conseil citoyen a été mis en place dès la phase d'élaboration du contrat de ville et associé aux groupes de travail thématiques. Il est composé de représentants des habitants et de la vie associative et professionnelle du quartier, désignés de façon paritaire par tirage au sort et volontariat. Il sera sollicité à chaque étape de projet et plusieurs de ses représentants participeront au comité de pilotage.

Les habitants des autres quartiers de la ville seront informés et consultés sur le projet de renouvellement urbain via les délégués et **les conseils de quartiers**. Les habitants de la communauté de communes seront informés par les outils de communication institutionnels (presse, magazines communautaires et municipaux).

Deux interlocuteurs principaux serviront en outre d'interface avec la population : le chef de projet ANRU et l'animateur du QPV.

Pour le quartier des Moulins LIOT, la communication sera organisée en lien étroit avec le bailleur social et ses services.

Une « **maison du projet urbain** » a été installée dès l'automne 2015 au cœur du quartier prioritaire. Elle constitue le point d'information privilégié pour l'ensemble des acteurs du projet. Le chef de projet Renouvellement Urbain, l'animateur QPV ainsi que les autres membres de l'équipe projet y tiennent des permanences.

Des associations spécifiques pourront y tenir des permanences en lien avec la thématique Renouvellement urbain et logement-cadre de vie.

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

La Communauté de Communes du pays de Fontenay-le-Comte a validé lors du conseil communautaire du 22 juin 2015 l'engagement de la procédure de création de la conférence intercommunale du logement. Sa composition fera prochainement l'objet d'un arrêté conjoint entre le préfet et le président de l'EPCI. Les études conduites à l'occasion de la mise en place de la CIL devront en définir les enjeux et seront partiellement mutualisées avec celles conduites au titre du présent protocole.

La CIL devra adopter des orientations partagées en matière d'attributions et de mutations sur le parc locatif social, définir pour le territoire communautaire les modalités de relogement des publics prioritaires relevant du PDALHPD (tenant compte de l'impératif de mixité sociale) et enfin définir les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les acteurs bénéficiant d'un droit de réservation, tels le Préfet, Action Logement ou éventuellement une collectivité.

Sur ce dernier point, la commission de relogement qui sera mise en place en 2016, dans le cadre du PDALHPD, bientôt approuvé, sera le lieu d'orientation des publics contingentés vers le parc social. La communauté de communes du Pays de Fontenay y sera évidemment représentée dès lors que des dossiers concernant son territoire y seront examinés.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

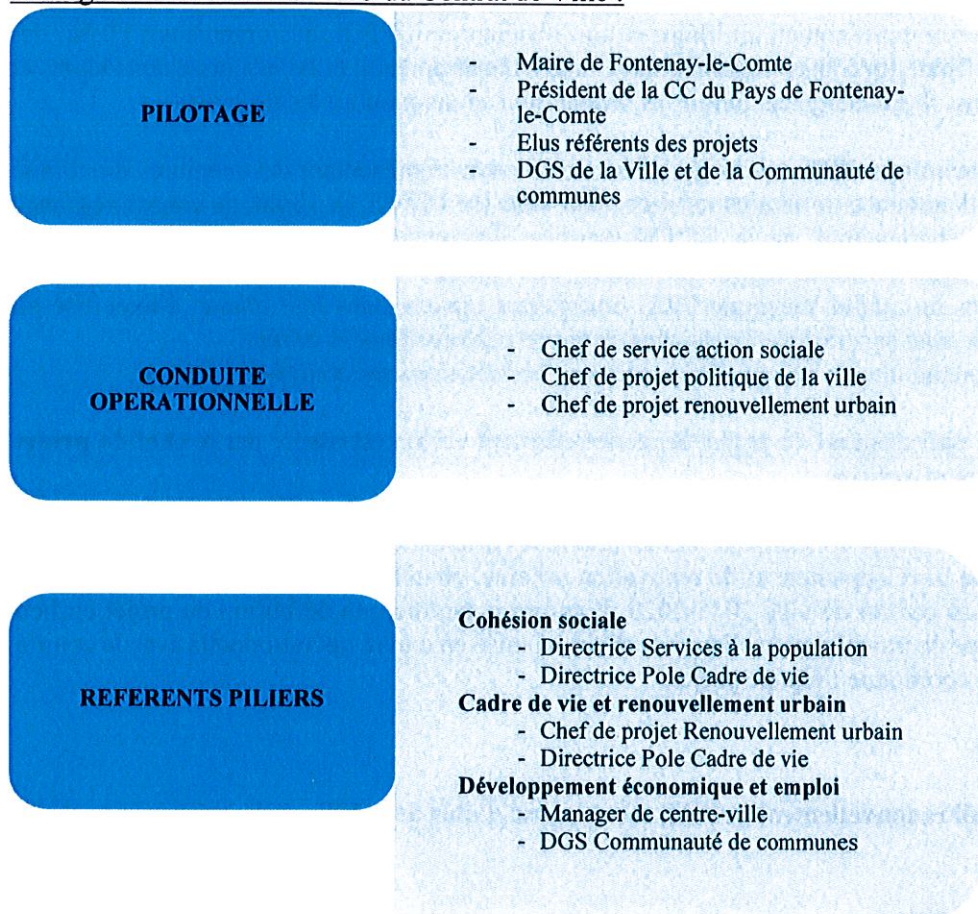
Pilotage du contrat de ville :

Le contrat de ville est piloté par un **comité stratégique** composé du préfet du département ou de son représentant, du Maire de Fontenay le Comte et du Président de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-le-Comte. Il arrête les orientations, valide les programmes d'actions et convoque et prépare les réunions du comité de pilotage.

Les travaux d'instruction et de suivi technique, d'animation et d'évaluation, sont conduits par un **comité technique** réunissant, autour du comité stratégique, les techniciens référents des services de l'Etat (préfecture, DDTM, éducation nationale, gendarmerie, etc.), du conseil régional, du conseil départemental, de la Ville, de l'EPCI, de la DDTM, des organismes HLM, des organismes de protection sociale, de Pôle Emploi et de la CAF.

Le **comité de pilotage** réunit les acteurs institutionnels et signataires du contrat de ville, ainsi que les représentants du conseil citoyen, sous la co-présidence du préfet ou de son représentant, du maire et du président de l'EPCI.

Pilotage interne Ville/CCPFLC du Contrat de Ville :



Pilotage opérationnel par pilier :

	COHESION SOCIALE	CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI
Ville	Réussite éducative, sport, culture, cohésion sociale santé	Tranquillité publique, cadre de vie Renouvellement urbain	Insertion socioprofessionnelle, animation du centre-ville, développement des commerces de centre-ville
CC	Perspectives de contrat local de santé	OPAH – RU PLH	Développement économique hors commerces de centre-ville

8.2. Mise en place d'une conduite de projet spécifique au PRIR

Instances partenariales

- **Le pilotage stratégique du PRIR** est assuré par un « **comité de pilotage PRU** » composé du Préfet ou de son représentant, du Maire et du Président de l'EPCI, des organismes HLM, des services de l'Etat, du Conseil régional, du Conseil départemental et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il est chargé de définir les orientations et de prendre les décisions.
- **Le comité technique PRU** est composé des techniciens représentant des membres du comité de pilotage. Il associe à ce titre les services de la ville, de l'EPCI, de l'Etat, du conseil régional, du conseil départemental, de la DDTM (service instructeur de l'Anru représenté par son directeur, délégué territorial adjoint de l'Anru), des bailleurs sociaux et de la CDC.
Les membres du comité technique PRU contribuent chacun dans leur champ d'expertise au projet global, sous la coordination du chef de projet renouvellement urbain.
Il se réunit en tant que de besoin afin de préparer les décisions du comité de pilotage.
- **Le pilotage opérationnel** du projet de renouvellement urbain est assuré par le **chef de projet renouvellement urbain**.
Placé sous l'autorité du Directeur général des services de la Ville, le chef de projet renouvellement urbain formalise et met en œuvre les orientations stratégiques de la collectivité en matière de développement et de rénovation urbaine, en cohérence avec les orientations des trois piliers du contrat de ville 2015-2020. Il assure notamment la définition du projet en lien avec le groupe de travail renouvellement urbain, sa mise en œuvre opérationnelle avec le comité technique et coordonne l'équipe projet.

Organisation interne

Le Groupe de travail renouvellement urbain, est composé d'élus de la Ville et de la Communauté de communes :

Ville de Fontenay le Comte :

- Maire,
- Adjoint à l'Urbanisme, aux affaires économiques et à l'intercommunalité,
- Adjoint au commerce et animation
- Adjoint référent contrat de Ville,
- Adjoint à l'Action Sociale, santé et personnes âgées,
- Adjoint aux affaires scolaires,
- Adjoint aux finances
- Conseiller municipal, délégué aux travaux,
- Conseillère municipale, déléguée au logement et aux quartiers,

Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte :

- Président
- Vice-Président, délégué aux affaires sociales et PLH
- Vice-Président, délégué à l'urbanisme à l'économie agricole et aux réserves foncières
- Vice-Président, délégué au développement économique
- Vice-Président, délégué à l'aménagement du territoire
- Vice-Président, délégué à l'enfance jeunesse et sport
- Vice-Président, délégué aux finances
- Vice-Président, délégué à l'Environnement, au développement durable et aux déchets

Ce groupe de travail a un rôle d'analyse et de conseil auprès du maire et du président.

Les travaux du groupe de travail ne dispensent pas de réunir les commissions communales et intercommunales ad hoc.

Animé par le chef de projet RU, il se réunit en tant que de besoin à la demande du maire et du président avant les comités de pilotage.

L'équipe interne projet

Composée des techniciens de la Ville et de la Communauté de communes, les membres de l'équipe interne de projet renouvellement urbain contribuent chacun dans leur champ d'expertise au projet global, sous la coordination du chef de projet.

En sont membres :

- Les référents de piliers du contrat de Ville (Ville et CC)
- Le Chef de projet contrat de ville
- Le manager de Centre-Ville

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

Vendée Habitat, principal opérateur présent sur le territoire PRIR fait partie des instances de pilotage du projet.

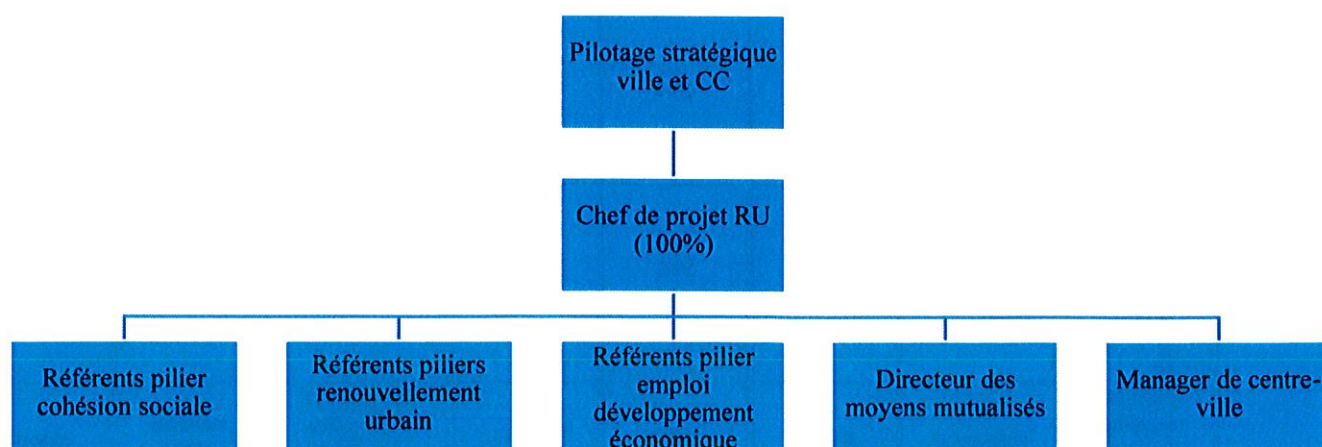
Une communication institutionnelle des orientations du contrat de ville et de son volet renouvellement urbain sera réalisée dans la phase protocole qui permettra aux maîtres d'ouvrage et investisseurs potentiels de se faire connaître auprès du chef de projet RU, et d'envisager leur participation à la convention pluriannuelle qui sera signée avec l'ANRU.

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

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

Présentation et architecture de l'équipe projet :



Seul l'emploi de chef de projet renouvellement urbain sera pris en compte au titre de l'ingénierie du projet. Il sera affecté à 100 % de son temps sur le projet de renouvellement urbain.

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de la subvention Anru	Commentaires	Date de démarrage	Durée de l'opération
Chef de projet RU 1 ETC	Ville de Fontenay le Comte	172 500 €	46%	80 000 €	Assiette forfaitaire	Janvier 2016	18 mois

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

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

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de la subvention Anru	Commentaires	Date de démarrage	Durée de l'opération
Etude stratégique de programmation urbaine	Ville de Fontenay le Comte	60 000 €	33%	20 000 €	Co-financement ville/EPCI	Eté 2016	6 mois

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 la Caisse des Dépôts du programme de travail

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

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de la subvention CDC	Commentaires	Date de démarrage	Durée de l'opération
Etude stratégique de programmation urbaine	ville de Fontenay le Comte	60 000 €	20%	12 000 €	Co-financement ville/EPCI (Dérogation au plafond subventionnable maximum)	Eté 2016	6 mois
Etude Développement économique /Commerce	ville de Fontenay le Comte	25 000 €	50%	12 500 €		Eté 2016	3 mois
Etude de faisabilité réseau de chaleur	ville de Fontenay le Comte	25 000 €	15%	3 750 €	Complément d'étude hors protocole de préfiguration	Automne 2016	3 mois

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 6. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Dans le cadre du protocole, la Caisse des Dépôts financera l'étude stratégie urbaine ainsi que l'étude commerciale et de développement économique. Les finalités de ces études sont mentionnées au 1^{er} point de l'article 4 du présent protocole.

La ville mène actuellement une réflexion autour de l'implantation d'un réseau de chaleur implanté sur le quartier. Une étude complémentaire à celle réalisée en 2014 par la Communauté de Communes sera financée hors protocole. La CDC sera sollicitée à hauteur de 15% du montant HT de cette étude, dont les finalités sont mentionnées au 1^{er} point de l'article 4 du présent protocole.

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

L'ADEME Pays de la Loire sera sollicitée pour accompagner la collectivité dans son étude de faisabilité visant à évaluer l'opportunité de l'installation d'un réseau de chaleur sur le quartier

Libellé et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ADEME	Montant de la subvention ADEME	Commentaires	Date de démarrage	Durée de l'opération
Etude de faisabilité réseau de chaleur	ville de Fontenay le Comte	25 000 €	65%	16 250 €	Complément d'étude hors protocole de préfiguration	Automne 2016	3 mois

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

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier pour une durée de 18 mois. 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 à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

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

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

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de

travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

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

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

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 type de l'annexe 6 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 100 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6. 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 la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 6, 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.

13.3.3 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides accordées par l'ADEME mentionnées au paragraphe 9.5, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre l'ADEME et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des parties concernées.

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

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

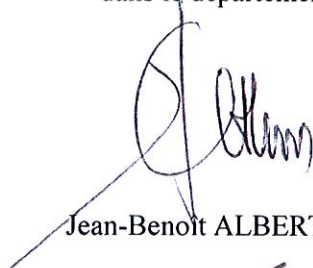
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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

Date : mardi 03 mai 2016

Signatures :

Le Préfet du département de la
Vendée,
Délégué territorial de l'Anru
dans le département



Jean-Benoît ALBERTINI

Le Directeur régional de la
Caisse des Dépôts et
Consignations



Philippe LAMBERT

Le Président de Vendée
Habitat



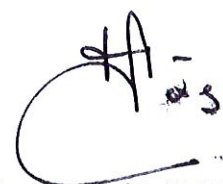
Pierre BERTHOME

Le Président de la
Communauté de Communes
du Pays de Fontenay le Comte



Michel TAPON

Le Maire de la Commune de
Fontenay-le-Comte

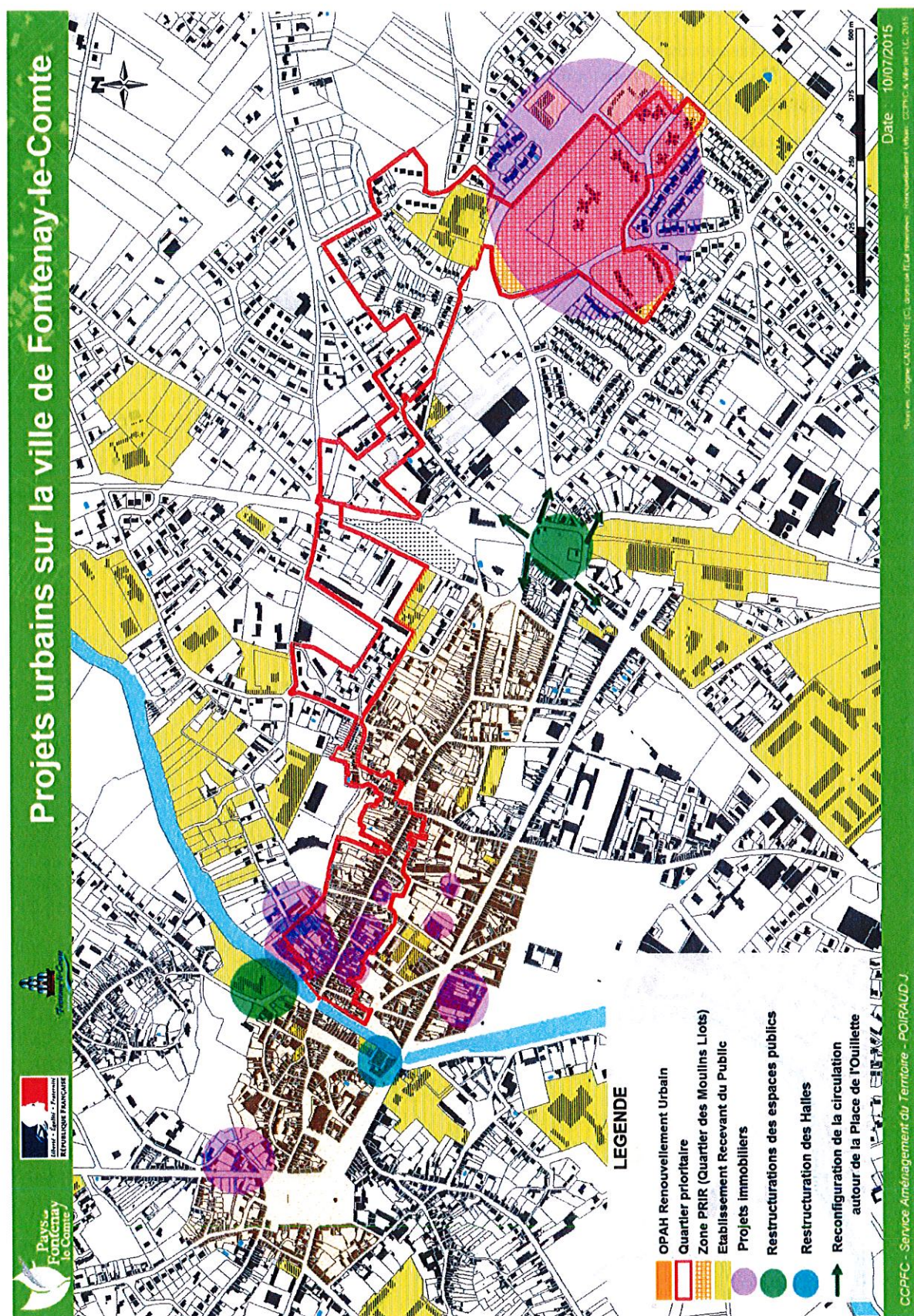


Jean-Michel LALERE

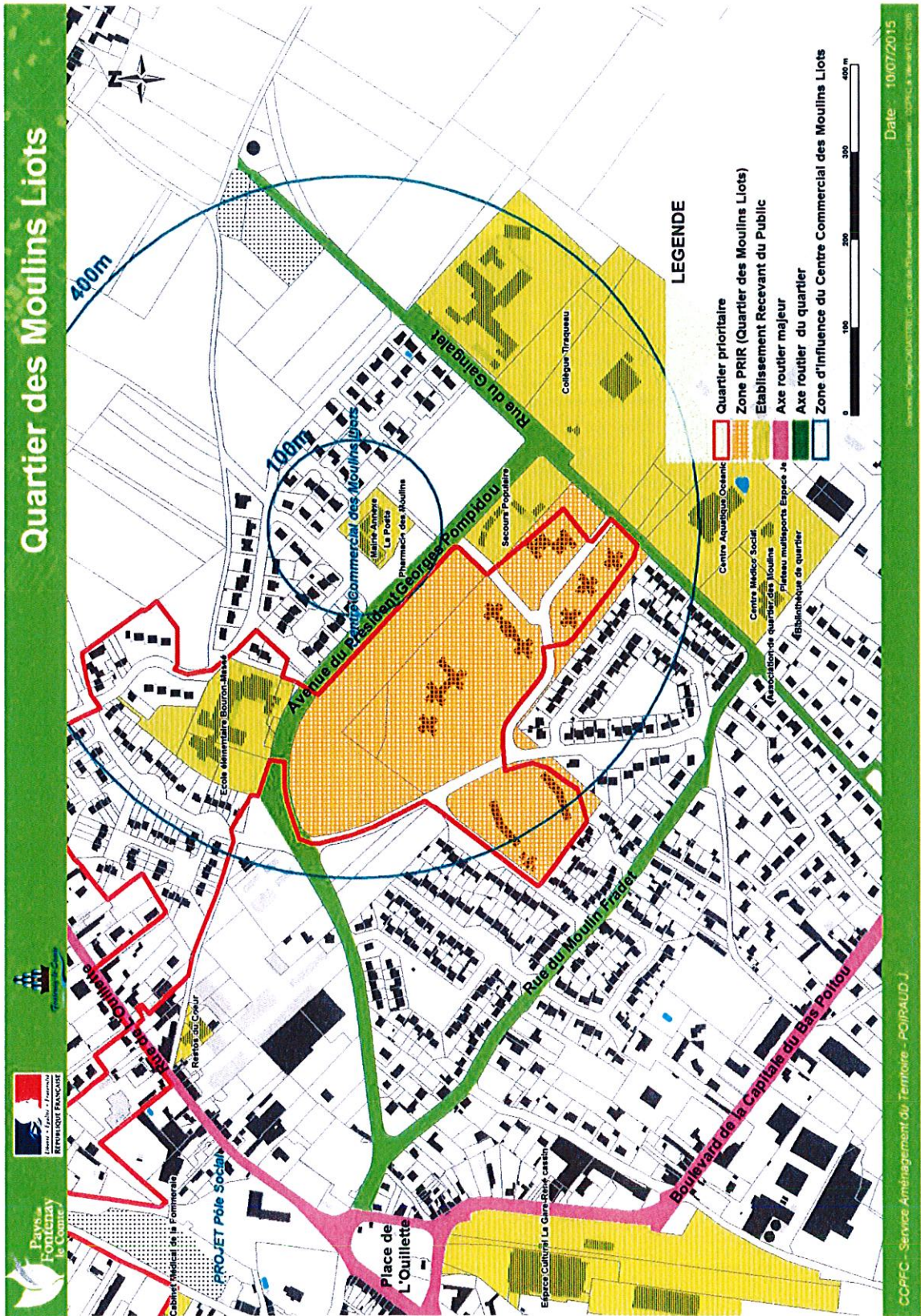
Liste des Annexes

1. Rapport de présentation du projet.
2. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville et 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. Plan représentant les opérations faisant l'objet d'un démarrage anticipé décrites à l'article 5 du protocole de préfiguration.
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (synthèse PLH).
6. Tableau financier et planning de réalisation des actions du programme de travail relatif au protocole de préfiguration.

Annexe 2 :



Annexe 3 :



Annexe 4 :

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

Localisation du projet :

105, rue de la république à Fontenay le Comte (parcelle AT0269)



Annexe 5

Synthèse des diagnostics et études déjà réalisées (synthèse PLH)

Présentation du quartier et éléments de diagnostic

Présentation du périmètre retenu au titre du PRIR

Le périmètre proposé pour le programme d'intervention régionale est celui du quartier Moulins Liot, quartier isolé et éloigné du centre-ville avec une morphologie particulière et peu intégré dans le paysage local. Le périmètre des Moulins Liot a bénéficié du contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) entre 2007 et 2012. Ce quartier n'a jamais bénéficié d'opération ANRU jusqu'à présent.



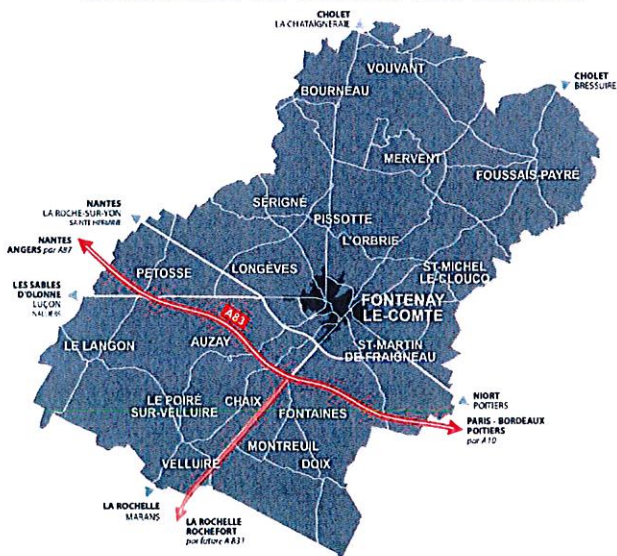
Il convient de le mettre en perspective avec le territoire du Sud Vendée, de la Communauté de communes du pays de Fontenay-le-Comte, de la ville et du quartier prioritaire dans son intégralité, sur la base d'études internes, mais partenariales, conduites à l'occasion de l'élaboration du contrat de Ville.

La communauté de communes du pays de Fontenay-le-Comte

Présentation générale

Regroupant 30 873 habitants, la Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte est composée de 20 communes ayant des poids démographiques divers :

- Fontenay le Comte, chef-lieu du canton ville centre de 14 044 habitants.
- 5 communes comptent entre 1000 et 1500 habitants,
- 13 communes ont moins de 1000 habitants.



Elle s'organise ainsi autour d'un unique pôle structurant, regroupant près de la moitié de la population, la majorité des activités économiques non liées au secteur agricole et les principaux commerces et services.

L'autoroute A83 qui traverse le territoire communautaire, relie Nantes à Niort et va se rattacher à l'A10 reliant Paris à Bordeaux. L'ouverture de 2 échangeurs à la fin des années 1990 a permis de désenclaver le territoire et a pu impacter l'arrivée de nouvelles populations, attirée par la bonne desserte de la Communauté de Communes.

La Communauté de communes du Pays de Fontenay-le-Comte bénéficie ainsi d'une

position géographique idéale : à 45 minutes de La Roche-sur-Yon et à 30 minutes de Niort, à 1h de Nantes et à 2h30 de Bordeaux.

En termes de dynamique démographique, le territoire se situe en-dessous de la moyenne départementale. Il ne gagne pas autant d'habitants que les communes limitrophes de l'agglomération Yonnaise, de la côte ou encore de la frange nord-ouest du département.

En revanche, il affiche un réel dynamisme comparativement aux communes en déprise du sud-est du département. La croissance démographique reste essentiellement due au mouvement migratoire.

A l'instar de nombreux territoires notamment les territoires ruraux, la Communauté de communes connaît une tendance lourde au vieillissement de sa population.

Sur le territoire communautaire, une large majorité des actifs sont employés-ouvriers. Si l'on prend en compte les retraités, la population adulte est composée pour une part importante de ménages disposant de ressources moyennes faibles.

Situation au regard de l'habitat

Synthèse du diagnostic habitat : (Source : Etude du PLH 2011 – 2016 / Étude pré opérationnelle d'OPAH de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay le Comte 2013)

Le parc de logements est à vocation résidentielle :

85% des 16 171 logements recensés en 2010 sur le secteur étaient occupés en tant que résidence principale contre 72% en moyenne départementale.

La présence d'un patrimoine remarquable est à souligner en raison de l'existence du Secteur sauvegardé à Fontenay-le-Comte, et de deux ZPPAUP à Vouvant et Foussais-Payré.

Ce parc est plutôt ancien : plus de 10 000 logements ont été construits avant 1975 soit 64 % du parc total de logements (Région : 53 %, Vendée : 47 %) abritant l'essentiel de la vacance.

Le taux de vacance du territoire (7,4%), au-dessus de la moyenne départementale de 5 %, ne cesse d'augmenter depuis les années 1980. Le territoire ne connaît pas de trop forte pression.

le parc locatif représente 33% des résidences principales :

Le parc locatif global est bien représenté pour un territoire semi-rural comme celui de la Communauté de communes avec 33% des résidences principales, et se situe entre le taux départemental (28%) et le taux régional (36%).

Ces 33% se décomposent en 12 % de logements sociaux, avec un taux de rotation faible, **et 21% de locatifs privés**, ces derniers montrant bien l'attractivité du territoire en termes d'investissement financier.

A l'instar du parc des logements collectifs, **la ville de Fontenay le Comte concentre également une part importante des logements locatifs du secteur privé avec 21% du parc locatif de la Communauté de communes.**

Conformément à ce qui se passe à l'échelle régionale, après une augmentation constante depuis le début des années 2000, on constate en 2011 une baisse globale du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire. En matière de stratégie patrimoniale, les bailleurs sociaux considèrent ce secteur comme « non porteur ».

Ce parc est ancien :

Plus de 60 % du parc locatif social date d'avant 1975, année de la première réglementation thermique, il s'agit de logements énergivores.

Les besoins en logements locatifs de qualité et abordables restent importants sur le territoire.

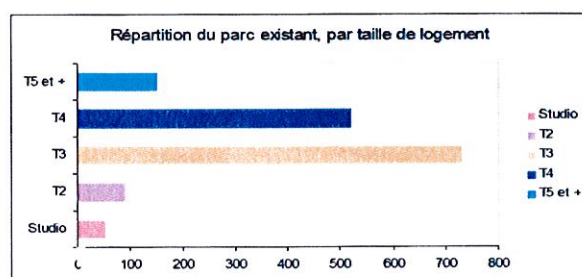
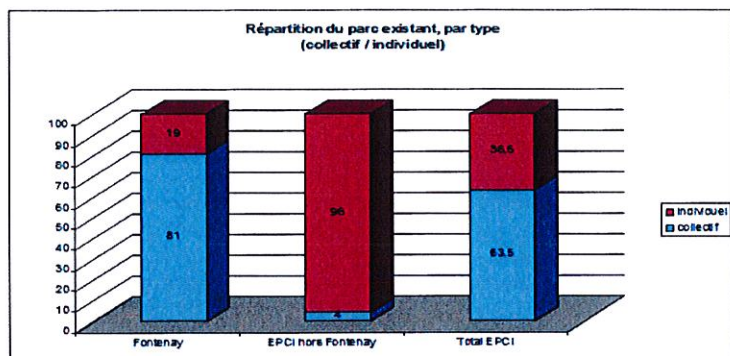
La tendance est à l'allongement des délais de transaction et à la stabilisation des prix de transaction.

Le contexte de fort développement urbain consécutif à l'ouverture de nombreux terrains constructibles, depuis le début des années 2000 dans l'ensemble du territoire communautaire, constitue de plus une « concurrence » certaine dans le choix d'installation des ménages, notamment les accédants à la propriété, qui se tournent plus facilement vers le neuf.

Zoom sur le logement social (données DDCS 06/2015)

L'offre de logement social dans la Communauté de communes du Pays de Fontenay le Comte : 12 % de logements sociaux

Le parc de logements sociaux se compose de 1552 logements sociaux dont 77 % à Fontenay le Comte. 4 bailleurs sociaux sont présents sur le territoire : Vendée logement, Vendée Habitat, Atlantic Aménagement, Erilia.



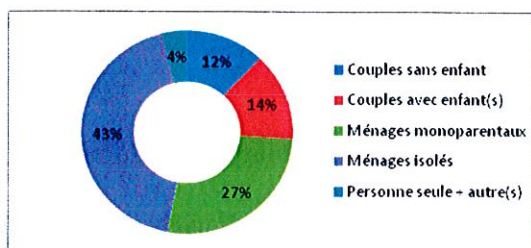
A Fontenay le Comte, l'habitat social collectif représente plus de 80 % du parc total de logement social. L'offre de T5 apparaît trop importante et celle de T2, insuffisante.

L'accès au logement social

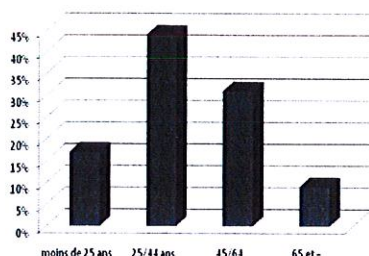
On constate que 66 % des ménages de la Communauté de communes rentrent dans les plafonds d'accès au logement HLM contre 63 % pour le département de La Vendée. Cette part a diminué considérablement depuis 2007 où celle-ci était de 75 % pour le territoire communautaire et de 74 % pour la Vendée.

Pour autant, en 2012, la Communauté de communes enregistre globalement une augmentation de la demande locative sociale de 24 % par rapport à 2011. Pour la même période la ville de Fontenay le Comte connaît une progression similaire. Ces augmentations sont toutefois inférieures à celles constatées au niveau départemental : + 36 %.

La demande de logement social dans la Communauté de communes du Pays de Fontenay le Comte : 531 demandes au 1^{er} janvier 2015

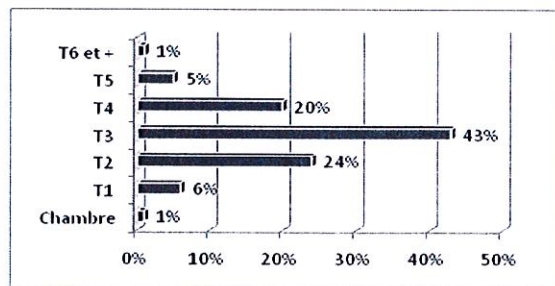
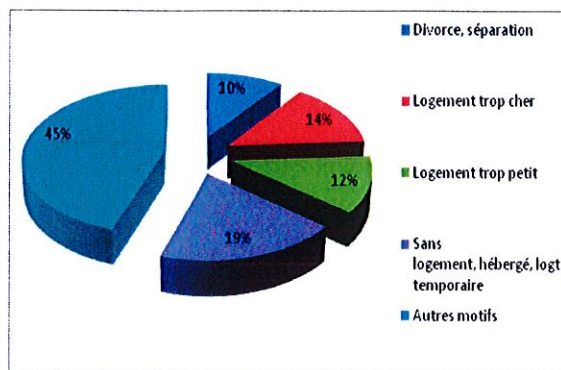


Activité du demandeur	
Chômage	22%
CDD, stage, intérim	12%
CDI (ou fonctionnaire)	23%
Retraité	12%
Autres	31%



Le motif de la demande et le délai moyen d'attente

Ancienneté de la demande	% de demandes
Moins de 6 mois	37%
Entre 6 et 11,9 mois	33%
Entre 12 et 14,9 mois	7%
15 mois et + (hors délais)	23%



50 % de la demande se porte sur du logement individuel et 43 % sur du logement de type 3 :

Les objectifs du PLH

L'ensemble des enjeux et problématiques identifiés dans le cadre du diagnostic de l'étude du Programme Local de l'Habitat trouve des réponses dans 5 grands objectifs :

- Développer les logements locatifs à loyer modéré.
- Cette première orientation est essentielle pour le Pays de Fontenay le Comte car elle lui permet de répondre à de multiples enjeux tels que l'accueil de jeunes ménages, mais aussi l'accueil de populations défavorisées, l'accueil de jeunes qui éprouvent souvent des difficultés à décohabiter, faute de petits logements à loyers modérés.
- Soutenir l'accession sociale à la propriété.
- Améliorer la performance énergétique des logements.
- Maîtriser le foncier.

Ces objectifs se déclinent en un programme de 9 actions mises en œuvre depuis juillet 2012 :

- Action 1 – Valoriser les réseaux d'information locaux sur l'habitat
- Action 2 – Inciter à la mise aux normes des assainissements non collectifs
- Action 3 – Rénovation de l'habitat privé 2011 - 2014
- Action 4 – Aide à la rénovation thermique avec le FART
- Action 5 – Améliorer et développer le parc locatif public
- Action 6 – Développer des logements accessibles à tous
- Action 7 – Soutenir l'accession sociale à la propriété dans le neuf
- Action 8 – Soutenir l'accession sociale à la propriété dans l'ancien
- Action 9 – Mise en place d'un observatoire du logement

Ce sont ces objectifs qui doivent sous-tendre le projet de renouvellement urbain.

**Ce diagnostic interne devra être conforté par des études plus poussées
lors de la phase protocole.**

Annexe 6 :

Tableau financier et planning de réalisation des actions du programme de travail relatif au protocole de préfiguration

Intitulé de l'étude	Maîtrise d'Ouvrage	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	Durée prévisionnelle	Date démarrage	Subventions			Reste-à-charge porteurs de projet	
						ANRU	CDC	ADEME	CCPFL C	ville
Etude stratégique de recomposition urbaine	Ville /CCP FLC	60 000 €	72 000 €	6 mois	Eté 2016	20 000 €	12 000 €		15 000 €	13 000 €
Etude développement économique/commerce	Ville	25 000 €	30 000 €	3 mois	Eté 2016		12 500 €			17 500 €
Complément étude de faisabilité réseau de chaleur	Ville	25 000 €	30 000 €	3 mois	Automne 2016		3 750 €	16 250 €		5 000 €

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																																			
N° PROTOCOLE : 468										LOCALISATION										CONTRIBUTIONS														PRETS				ECHEANCIER													
ZONE INTERVENTION										NSEE ORSEE COMMUNE																																									
85092/Fontenay-le-Comte/QPV régional/Centre - Moulins Liots										QP085004 85092																																									
PORTEUR DE PROJET																																																			
CC DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE																																																			
N° de protocole(3 caractères) + N°NSEE (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 maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																																			
COMMENTAIRE		LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE		COUT HT		TAUX TVA		COUT TTC		BASE DE		VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire		Pour mémoire		Demarrage		Durée en		vérité	
				NBRE	TYPE (M,R,+)	NBRE	SHON	LOGT	M2									FINANCEMENT PREVISIONNEL				%		%		%		%		%		%		%		%		%		Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																																			
468 6085004 14 0001 001 Etude strategique de programmation urbain		NPR	QP085004					0,00	0,00	0,00	85/COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	60 000,00	20,00%	72 000,00				60 000,00	13 000,00	21,67%	15 000,00	25,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	65,00%	20 000,00	33,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	1	V
468 6085004 14 0001 002 Complément étude de faisabilité réseau de		NPR	QP085004					0,00	0,00	0,00	85/COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	25 000,00	20,00%	30 000,00				25 000,00	5 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 750,00	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	65,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	1	V		
468 6085004 14 0001 003 Conduite de projet interne		NPR	QP085004					0,00	0,00	0,00	85/COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	172 500,00	20,00%	207 000,00				172 500,00	92 500,00	53,62%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80 000,00	48,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	3	V		
468 6085004 14 0002 001 Etude développement économique/comme		NPR	QP085004					0,00	0,00	0,00	85/COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	25 000,00	20,00%	30 000,00				25 000,00	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	5,75%	100 000,00	35,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET						0		0	0,00	0,00								282 500,00							0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	5,75%	100 000,00	35,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00							
TOTAL						0		0	0,00									282 500,00							0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	5,75%	100 000,00	35,40%	0,00	0,00%	0,00	0,00							

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

Laquette financière conforme au
protocole de préfiguration
signé le 5 mai 2016.

Le Directeur adjoint :

Thierry MAZAURY

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																								
N° PROTOCOLE : 468										CONTRIBUTIONS																	PRETS				ECHEANCIER									
ZONE INTERVENTION																																								
85092Fontenay-le-Comte/QPV régional/Centre - Moulins Liots																																								
PORTEUR DE PROJET																																								
CC DU PAYS DE FONTENAY LE COMTE																																								
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 financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) * N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																								
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COU PAR	MAITRE D OUVRAGE	COU HT	TAUX TVA	COU TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif															
	QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés par commune)	NBRE	TYPE (M,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL					y compris les prêts								Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre														
										%		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%																			
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
468 6085004 14 0001 Étude stratégique de programmation urbaine,	NPR		0	0	0,00	0,00	0,00	85 COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	257 500,00	20,00%	309 000,00	257 500,00	110 500,00	42,91%	15 000,00	5,83%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 750,00	6,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16 250,00	6,31%	100 000,00	38,83%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
468 6085004 14 0002 Étude développement économique/commerce	NPR		0	0	0,00	0,00	0,00	85 COMMUNE DE FONTENAY-LE-C	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 500,00	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	2016	2	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																								
TOTAL																																								

(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 de décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex. 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois)