



CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE FONTENAY-LE-COMTE COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU





Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par Monsieur Benoît Brocart, délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par Monsieur Benoît Brocart, Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par Monsieur Michel Tapon, son président, ci-après désigné co-« porteur de projet »,

La commune de Fontenay-le-Comte, comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel Lalère, ci-après désignée co-« porteur de projet¹ »,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention

L'Office Public de l'Habitat de Vendée, Vendée Habitat, représenté par sa directrice générale, Madame Françoise Doteau,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat, Vendée Logement, représentée par son directeur général, Monsieur Damien Martineau,

Podeliha Accession, représenté par son directeur général, Monsieur Emmanuel Lefébure

Action Logement Services, représenté par son Directeur régional, dûment habilité aux fins des présentes, Monsieur Olivier Joachim

Foncière Logement, représentée par son président, Monsieur Hugues Vanel

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représenté par son directeur régional, Monsieur Philippe Jusserand,

Le Département de la Vendée, représenté par son président, Monsieur Yves Auvinet,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	5
<i>LES DÉFINITIONS</i>	6
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	7
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	11
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	12
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	15
Article 4. La description du projet urbain	16
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	16
Article 4.2 La description de la composition urbaine	17
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	19
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	20
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	20
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	21
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	22
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	30
Article 7.1 La gouvernance	30
Article 7.2 La conduite de projet	31
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	32
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	32
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	33
Article 8. L'accompagnement du changement	34
Article 8.1 Le projet de gestion	34
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	35
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	40
<i>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION</i>	42
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel ..	42
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	42

Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	51
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	52
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	53
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	54
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	54
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	54
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	54
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	55
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	55
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		56
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	56
Article 12.1	Le reporting annuel	56
Article 12.2	Les revues de projet	56
Article 12.3	Les points d'étape	56
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	57
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	57
Article 13.	Les modifications du projet.....	57
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	57
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	57
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	58
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	58
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	58
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	58
Article 14.3	Le contrôle et les audits	58
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	59
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	59
Article 14.6	Le traitement des litiges	59
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		60
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	60
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	60
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	60
Article 17.1	Communication	60
Article 17.2	Signalétique	60
TABLE DES ANNEXES.....		61

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - o A – présentation du projet ;
 - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier Moulins du Pays de Fontenay-le-Comte (N°468) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement du 3 avril 2019.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques².

² Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L' « **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.



TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant:

- Le quartier d'intérêt régional : QP085004 Centre-Moulins Liots, situé dans la commune de Fontenay-le-Comte (Vendée 85)

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

A. Présentation du territoire

Capitale du Sud Vendée, la ville de Fontenay-le-Comte constitue la ville-centre de la Communauté de communes Pays Fontenay-Vendée, regroupant environ 35 350 habitants. Ce territoire possède une forte identité rurale, à l'exception de Fontenay-le-Comte, seule entité urbaine du territoire avec environ 13 600 habitants. Les densités de populations qui atteignent respectivement 76 et 400 habitants³ pour la Communauté de Communes et la Ville-centre, peuvent être prises comme exemple pour illustrer le caractère hétérogène du territoire.

Ancienne capitale du Bas-Poitou, la ville de Fontenay-le-Comte possède un patrimoine architectural remarquable protégé sur près de 87 hectares (soit la totalité de son centre-ville) par un PSMV⁴, unique en Vendée.

Outre son identité patrimoniale très présente, la ville s'est développée grâce au secteur industriel, avec l'installation de grands groupes comme le géant suédois SKF⁵ (qui était jusqu'en 2004, le principal employeur du territoire) ou encore le groupe Plysorol. Le départ de ces activités, à partir de la fin de la décennie 2000, a laissé place à de larges friches industrielles, dont la Communauté de Communes et la Commune opèrent peu à peu la reconquête grâce à l'appui de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée.

L'évolution du quartier prioritaire des Moulins-Liots est en partie liée à ce passé industriel : construits de 1970 à 1978, ces 395 logements HLM étaient destinés en grande partie aux salariés de la ZA de la route de Niort toute proche ainsi qu'à leurs familles. Comme pour beaucoup d'autres quartiers HLM, la logique de l'urgence économique a pris le pas sur la démarche urbanistique, ce qui explique aujourd'hui, outre son aspect atypique (urbanisme vertical) dû à l'ampleur des besoins de logements, la typologie dominante de ce parc locatif public (large majorité de grands et moyens logements). Aujourd'hui délaissés au profit de logements plus proches du centre-ville, la typologie des logements ne s'est pas adaptée au vieillissement de la population du quartier, ce qui a entraîné le développement d'une forte vacance (qui avoisine aujourd'hui les 20%) sur le quartier HLM.

L'agglomération fontenaisienne représente donc aujourd'hui une entité urbaine qui, au-delà de son statut de capitale du sud-Vendée peine de plus en plus à trouver sa place au sein d'un département et d'une région dynamiques. Avec un taux de chômage des jeunes de moins de 25 ans largement supérieur à la moyenne départementale (près de 17% pour la ville de Fontenay contre moins de 13% en Vendée⁶) et un contexte démographique en déclin, la Commune et la Communauté de Communes doivent faire face à plusieurs défis majeurs :

- En premier lieu, le départ des activités qui constituent l'élément déclencheur d'une succession de difficultés touchant plusieurs secteurs : emploi, commerce, logement, peuplement, vie sociale, etc.
- Conséquence en partie de ce cumul des difficultés, les jeunes ménages et les familles migrent vers les bassins d'emplois de Nantes, la Roche-sur-Yon, la Rochelle et Niort, ce qui induit aujourd'hui un phénomène de vieillissement de la population, tendance observée à l'échelle du département de Vendée.

³ Densités Insee 2015 au Km²

⁴ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Ministère de la Culture

⁵ Svenska Kullager Fabriken (*litt*) « Fabrique Suédoise de Roulements à Billes »

⁶ Insee 2018

- Le ralentissement de la démographie et des activités a eu pour conséquence la baisse du marché immobilier : les biens restent onéreux dans le centre-ville (dû à la présence du secteur Sauvegardé) mais ne trouvent plus acquéreur. En conséquence, la vacance est supérieure à 15% en moyenne sur la Commune de Fontenay le Comte.

Une fois ce diagnostic posé, la Communauté de Communes du Pays Fontenay-Vendée et la ville de Fontenay-le-Comte se sont mobilisées en faveur de politiques publiques structurantes, portées à travers :

- L'engagement en 2018 dans la démarche d'un Schéma de Cohérence Territorial (regroupant les trois intercommunalités du Sud-Vendée ; Pays de la Chataigneraie, Pays Fontenay-Vendée et Vendée-Sèvre-Autise) qui vise à conforter le pôle Fontenaisien comme moteur du développement du Sud-Vendée.
- Le projet de territoire de la Communauté de Communes (en cours d'élaboration), qui vise à promouvoir une ambition commune dans les domaines du Développement économique, de l'emploi, de la valorisation du cadre de vie et du développement durable (porté à travers un PCAET⁷) sur le territoire du pays de Fontenay.
- Le Programme Local de l'Habitat 2020-2026 dont les objectifs visent à promouvoir un habitat qualitatif et durable sur le territoire, permettre l'accueil des nouveaux ménages et le maintien à domicile des personnes fragiles, d'adapter le parc existant (notamment en améliorant le confort thermique du parc ancien), lutter contre la vacance dans le parc privé et public et mettre en place des outils de lutte contre l'habitat indigne.
- Le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-le-Comte (en cours de révision) qui à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) décline de manière programmatique et réglementaire la politique ambitieuse de la commune en matière de renouvellement urbain.

B. La politique de renouvellement urbain

Pour enrayer la spirale de déqualification et de vacance dans le parc privé, la Communauté de Communes a lancé une OPAH-RU⁸ en 2014 sur le territoire, prochainement renouvelée pour cinq ans dans le cadre du Programme « Action Cœur de Ville ».

Si la réalisation des objectifs dépasse parfois les 200% en secteur de droit commun, le volet Renouvellement Urbain situé en centre ancien de Fontenay-le-Comte a trouvé sa dynamique au cours de la quatrième année d'animation : 8 ilots urbains particulièrement dégradés et pour partie en QPV ont été ciblés en volet RU afin d'y mener des actions coercitives.

Le quartier prioritaire concerné à double titre :

Le quartier Politique de la Ville de Fontenay-le-Comte comporte 3 secteurs distincts :

- Le quartier des Loges caractérisé par un parc ancien, en PSMV et en OPAH-RU qui cumule les difficultés sociales et urbaines (6.5% de ce parc relèveraient du PPPI⁹ (catégories 7 et 8 selon recensement des fichiers fiscaux). Ce quartier est aujourd'hui intégré au sein du Programme Action Cœur de Ville de Fontenay-le-Comte
- Le quartier de la Pommeraie/Sablière : quartier d'habitat social des années 1960, proche du centre-ville, composé de 11 immeubles et de 22 logements individuels, plutôt bien intégré dans le tissu

⁷ Plan Climat Air Énergie Territorial

⁸ Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, avec volet Renouvellement Urbain

⁹ Parc Privé Potentiellement Indigne

urbain existant. S'il ne fait pas l'objet d'un accompagnement au titre du NPNRU, ce quartier est accompagné dans le volet II du Contrat de ville « Renouvellement Urbain et cadre de vie ». Ainsi, les barres d'immeubles Pommeraie et Sablière en R+3 et R+4 (soit 130 sur les 186 logements collectifs) ont depuis 2016, été résidentialisées par le bailleur Vendée Habitat.

- le quartier des Moulins, à l'extrémité est du quartier prioritaire, quartier d'habitat social 100% collectif constitué de 2 barres horizontales de 45 logements en R+3 (A & B), 9 barres verticales totalisant 321 logements (CDE ; FGH, JKL) du R+5 à R+15 et d'un petit collectif en R+3 de 29 logements. Ces 395 logements sociaux se répartissent sur un périmètre de plus de 8.7 hectares, majoritairement composé d'espaces de verts et de parkings.

Précédemment, ces mêmes ensembles avaient été identifiés dans le précédent Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) 2007-2013.

Le QPV Moulins-Centre est donc concerné à double titre par le renouvellement urbain : par le NPNRU sur le quartier des Moulins et par l'OPAH-RU sur le quartier des Loges.

A cela s'ajoute le Programme « Action Cœur de Ville », actuellement en phase initialisation qui veillera à apporter une cohérence à l'ensemble des projets de renouvellement urbain menés à l'échelle du territoire.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Les principales orientations stratégiques du contrat de ville doivent conduire à une mutation du quartier et à une évolution de son peuplement. Ces orientations sont les suivantes :

TROIS PILIERS			
TROIS AXES TRANSVERSAUX	Cohésion sociale	Renouvellement urbain et cadre de vie	Emploi et Développement économique
	Favoriser la réussite éducative & scolaire Soutenir la parentalité	Accompagner le renouvellement urbain Diversifier l'offre de logements	<i>Accompagner l'insertion professionnelle et l'accès à l'emploi</i>
	Valoriser l'accès au sport et à la culture Renforcer l'apprentissage du français	<i>Favoriser la mixité sociale</i> Lutter contre le sentiment d'insécurité	Développer les structures d'insertion par l'activité économique
	Permettre l'accès aux droits sociaux <i>Dynamiser la démographie médicale</i>	Favoriser l'appropriation du quartier en soutenant les initiatives des habitants Améliorer la mobilité	Dynamiser le tissu économique

Les réflexions partagées, aboutissant à la signature du contrat de ville en 2015, puis du Protocole de Préfiguration NPNRU en 2016, ont permis d'identifier des enjeux transversaux qui portent les ambitions du projet de renouvellement urbain du quartier Moulins-Liot. Les premières orientations développées dans le contrat de ville permettent d'agir à court et moyen termes pour atteindre cet objectif :

- Intégrer durablement le quartier à son environnement bâti, en requalifiant le parc de logements et en développant de nouveaux programmes pour y créer de la mixité sociale et attirer de nouveaux jeunes ménages.
- Revaloriser largement le cadre de vie et les espaces publics, renouveler l'offre d'équipements structurants pour le quartier.
- Désenclaver efficacement le quartier des Moulins, via la création de circulation douces et cyclables, mais également par le réaménagement du secteur de l'Ouïlette dans le cadre du projet d'éco-quartier.
- Améliorer la mobilité des habitants, vers l'emploi d'une part grâce à la création d'une plate-forme de mobilité qui a ouvert en 2017 à proximité de la cité des Moulins-Liot (rue Joseph Duranteau) mais également sur le territoire par l'optimisation du réseau de bus municipal existant.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Pour atteindre l'objectif ambitieux de transformation du quartier. Le porteur de projet et ses partenaires ont retenu 6 « familles » d'indicateurs afin de mesurer la transformation urbaine et ses impacts sur le quartier NPNRU :

- Diversité des statuts de logements sur le quartier

Le projet urbain doit en premier lieu se définir par un vaste programme de recomposition de l'habitat.

Le quartier, aujourd'hui composé d'un ensemble de 395 logements locatifs sociaux collectifs devra être en large partie déconstruit pour y accueillir de nouvelles typologies de logements, destinées notamment aux primo-accédant.

- Equilibre de l'offre locative sociale et abordable sur le territoire

La requalification de l'habitat à l'échelle du quartier des Moulins doit également constituer le point de départ d'une vaste recomposition de la mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Dans le respect du Programme Local de l'Habitat et de la Convention d'Orientations des attributions des logements sociaux validés par la Conférence intercommunale du logement du 25 septembre 2018, l'offre de logements locatifs sociaux doit être déconcentrée et reconstruite en cœur de ville et/ou à proximité des services pouvant apporter aux locataires une mobilité et une indépendance satisfaisantes et à hauteur de leurs besoins (démarches administratives, accès à l'emploi, aux services, aux transports en commun, etc.).



La politique d'attribution des logements sociaux, désormais menée par la Communauté de Communes permettra un réel travail partenarial avec les bailleurs sociaux afin d'orienter cette nouvelle offre locative sociale au plus près des besoins du territoire.

- Equilibre des petites typologies de logements sur le territoire

Le parc HLM du territoire est globalement ancien. Cette tendance s'accroît notamment sur la ville-centre où une très large majorité des logements (environ les deux tiers) ont été construits avant 1980. Ces grands collectifs des années 1960 et 1970 se caractérisent par une surreprésentation des typologies familiales, qui sont de moins en moins adaptées à la taille des ménages demandeurs actuels. Il en résulte une stratégie d'évitement du quartier et de ces résidences de la part des ménages les moins captifs du parc social. La démolition de 127 locatifs anciens va permettre d'une part de reconstruire sur de petites typologies plus adaptées à la demande mais aussi de déconcentrer cette offre nouvelle vers d'autres quartiers.

Sur le quartier des Moulins, la reconstitution d'une part du parc existant permettra à la fois de recréer de petites surfaces (T4 en T2) en QPV pour correspondre à des ménages demandeurs de faible taille avec de très bas revenus sans pour autant occulter leur confort (accès PMR et réhabilitation globale des logements recomposés).

- Diversité de l'offre commerciale et de services de proximité dans le quartier

Le futur quartier devra également être valorisé par la qualité et la diversité de ses services de proximité. Pour cela, il doit s'appuyer sur un centre commercial de proximité dynamique, deux équipements scolaires, plusieurs équipements sportifs et de loisirs. Dans le respect des objectifs du Contrat de ville, une maison pluridisciplinaire de santé s'est installée dans le quartier, et le projet urbain devra travailler sur l'amélioration de l'offre éducative et socio-culturelle existante afin de proposer aux habitants déjà présents des services de proximité adaptés à leurs besoins et donner envie à de nouveaux habitants de venir s'installer dans le quartier des Moulins-Liot.

- Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs

A échelle plus vaste, cette nouvelle offre d'équipements de proximité devra conforter l'intégration du quartier dans son environnement proche et faciliter les interactions avec les communes et quartiers voisins. Pour cela, le quartier bénéficie déjà d'une bonne desserte par le transport urbain collectif de la ville de Fontenay. Le projet prévoira à minima de maintenir ce bon niveau de service.

- Consommation énergétique des logements impactés ou créés dans le cadre du projet.

Le programme prévoit notamment la réhabilitation de 194 logements sociaux existants. Le programme permettra de gagner une étiquette énergétique au DPE (de D en C) via des travaux d'isolation des parois extérieurs et de permettre aux locataires une économie de charges de chauffage.

Le futur éco-quartier comporte une première tranche aux Moulins-Liot de 57 logements neufs. Une étude de faisabilité cofinancée par l'Agence devra notamment déterminer les objectifs visés pour ces logements, en termes de qualité thermique au regard du marché immobilier local.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans Objet

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Levier n°1 : La réussite éducative

- Rénover les établissements scolaires

L'école primaire Bouron-Massé qui accueille 215 élèves est le plus important groupe scolaire du territoire. Entièrement reconstruit en 1998, il a fait l'objet depuis d'un entretien régulier mais nécessite une amélioration de son confort thermique et de sa performance énergétique.

Le collège Tiraqueau, construit au début des années 1970 est en cours de reconstruction. Cette opération de restructuration globale est entièrement financée par le Département de la Vendée. Il accueille une mixité d'élèves et en attire de tout le département en proposant une section sportive de haut niveau pour la natation, le karaté et l'équitation, mais aussi une section SEGPA section d'enseignement général et professionnel adapté pour des élèves présentant des difficultés d'apprentissage graves et durables. Au-delà de l'attractivité que génère ce projet pour le quartier, ce nouvel établissement entièrement rénové contribuera fortement à l'attractivité du territoire.

- Poursuivre les politiques éducatives renforcées et de droit commun

Le PRE programme de réussite éducative met en place des actions d'accompagnement individuel des enfants, en lien avec leur famille, dans les domaines tels que l'aide à la scolarité, la vie sociale au sein du quartier, la santé, l'accès aux activités sportives et culturelles. L'équipe pluridisciplinaire de soutien rassemble des professionnels enseignants, éducatifs, sociaux et médicaux afin d'accompagner et proposer des réponses adaptées aux situations individuelles d'enfants les plus en difficultés.

Le CLAS contrat local d'accompagnement à la scolarité propose des actions de soutien à la parentalité.

Levier n°2 : L'insertion professionnelle

- Diversifier l'offre d'insertion par l'activité économique

L'ouverture de deux chantiers d'insertion sur le quartier avec des activités de couture, de mécanique automobile et de secrétariat apporte une offre d'insertion importante pour le public féminin. Le projet de renouvellement urbain porte l'objectif de l'ouverture d'un chantier d'insertion supplémentaire, via une activité économique en lien avec l'agriculture urbaine et les jardins partagés, souhaités par les habitants lors de la phase de concertation et valorisé par la mission d'appui de l'ANRU en 2018.

L'intégration des clauses sociales (telle que décrite à l'article 8) aux chantiers du projet de renouvellement urbain et à la gestion urbaine de proximité promet l'élargissement de l'offre d'activités au secteur du bâtiment, des espaces verts et des services.

- Réduire les freins à l'emploi

Les actions de remobilisation des demandeurs d'emploi permettent un travail sur les freins à l'emploi des demandeurs d'emploi de longue durée, sans qualification, des jeunes, des parents isolés. Elles devront être poursuivies.

L'ouverture d'une crèche sur le quartier sera une étape essentielle pour résoudre le problème de garde des enfants pour les familles monoparentales.

La création d'une plateforme mobilité avec un conseiller à la mobilité et une activité de garage solidaire permet de résoudre les problèmes de transport pour l'emploi et la formation. Son activité doit être soutenue.

Levier n°3 : L'attractivité du quartier

- Dynamiser la démographie médicale

La construction d'une maison de santé pluridisciplinaire a permis de regrouper les praticiens du quartier et l'arrivée de nouveaux professionnels de santé dans le quartier : médecin, infirmiers, ostéopathe, psychologue, diététicien, orthophoniste, etc.

- Dynamiser le tissu économique

L'occupation des cellules du centre commercial par des activités de commerce ou de service est un enjeu primordial. Le diagnostic mené lors de la phase protocole, puis lors de la mission d'appui a révélé le potentiel d'implantation d'une boulangerie/snack. Le travail mené par le manager de Centre-ville a permis de concrétiser cette installation à la fin de l'année 2018. Une attention particulière est aujourd'hui portée sur le local de l'ex-pharmacie (déplacée vers la maison de santé) qui constitue le seul local vacant du centre-commercial.

- Développer les activités culturelles et de loisirs

L'orchestre à l'école « Orchestre à vents des Moulins » est mis en place depuis 2015 sur l'école Bouron-Massé et animé par des enseignants de l'école municipale de musique et danse. Il est proposé de développer cette d'activité d'enseignement musical « sans solfège » d'une part en le prolongeant sur le collège Tiraqueau et d'autre part en l'ouvrant au public adulte.

L'ODDAS (Office De Développement Associatif et Social) est présent historiquement sur le quartier au sein de la « Maison des Jeunes » devenue aujourd'hui Maison de quartier des Moulins. Ils y accueillent les publics autour d'ateliers et d'activités suivants cinq champs d'actions que sont la Démocratie, la Dignité humaine, la Solidarité, le Progrès, le Vivre-ensemble et la Citoyenneté.

L'association ArMuIETe arts multiples en territoire développe sur le quartier depuis 2016 une offre qualitative d'activités artistiques complémentaire à celle proposée par l'ODDAS : stages, expositions, spectacles, ateliers de pratique artistique, médiation culturelle, accompagnement des résidences de création. Elle pourra également intégrer à terme la maison des habitants.

Les ateliers de loisirs créatifs animés par l'adulte-relais depuis 2017 ont impulsé une dynamique culturelle sur le quartier. Ces ateliers sont saturés avec des effectifs en hausse. La création d'une maison des habitants permettra de développer cette activité et de lui donner une place centrale en cœur de quartier.

Les ateliers de co-construction du renouvellement urbain avec les habitants ont permis de distinguer leur demande de valorisation des espaces verts par un projet éducatif autour du jardinage. La création d'un verger-potager avec une animation associative sera incontournable.

Levier n°4 : La mixité de peuplement

- Proposer une typologie d'habitat diversifiée

La construction d'un éco-quartier permettra de proposer une alternative au parc locatif social. L'accent sera mis sur l'accession aidée à la propriété afin d'attirer des jeunes ménages. Une attention toute particulière sera apportée aux dispositifs de location-accession, afin de contribuer à l'amélioration des parcours résidentiels des occupants du parc social sur le quartier tout en sécurisant leur accès à la propriété, en veillant toutefois à ne pas déséquilibrer le peuplement des Moulins-Liots, de façon à ne pas concentrer les ménages les plus précaires (1^{er} quartile) au sein des logements existants. Un programme de réhabilitation et de résidentialisation des logements non-démolis (tours AB ; CDE ; JKL et M) contribuera à éviter la stratégie d'évitement du quartier pour les ménages dits moins « captifs » du parc social (quartiles 3 et 4).

- Agir sur l'occupation du parc social

La CIA (convention intercommunale d'attribution des logements sociaux) permettra de mettre en œuvre une stratégie coordonnée des attributions avec pour objectif premier de réduire la concentration de la pauvreté sur le quartier prioritaire. Elle définit des engagements annuels quantifiés et territorialisés dans les attributions (cf. article 6).

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

L'excellence du projet de renouvellement urbain des Moulins est particulièrement recherchée dans le domaine environnemental : afin d'amorcer un changement d'image de manière fondamentale et durable, le porteur de projet souhaite que le projet de renouvellement urbain s'intègre dans une démarche d'éco-quartier, dès la signature de la convention pluriannuelle. Deux dimensions de la charte éco-quartier seront particulièrement explorées :

- La dimension « Environnement et Climat » sera particulièrement valorisée à travers une recherche de sobriété énergétique dans toutes les futures constructions. Dès la première phase du projet, le programme prévisionnel comprendra des typologies d'habitat les plus diversifiées possibles, de la location sociale à l'accession maîtrisée à la propriété, voire au projet d'habitat participatif.
- La dimension « Développement territorial » de la Charte éco-quartier sera également largement exploitée au travers de trois projets phares :
 - Contribuer à un développement économique solidaire et local à travers un chantier d'insertion dédié au maraîchage et à l'agriculture urbaine. Dans un premier temps, le porteur de projet veillera à mobiliser les habitants du quartier sur un projet d'alimentation et d'agriculture urbaine durable, via le PAT (Plan d'Alimentation Territorial) qui pourra prendre la forme de jardins et vergers partagés. L'objectif à plus long terme est de porter, à travers un chantier d'insertion, une production alimentaire à échelle plus large, suivant un modèle de circuit court, qui pourra comprendre la production et la vente de produits transformés.
 - Favoriser la cohésion et la mixité du quartier au sein de la Maison des habitants. Cet équipement innovant regroupera les fonctions d'une Mairie-annexe, d'une maison de quartier, d'une bibliothèque associative, d'une maison des associations et d'un LAEP (Lieu d'Accueil Enfant-Parent). Le but est de faire coexister les besoins et favoriser les synergies au service de projet pluridisciplinaires. Ce lieu comprendra à la fois des espaces de confidentialité, dédiés aux services municipaux et des lieux dédiés aux habitants, aux associations et aux acteurs privés et publics. Cette volonté de mixité sociale et fonctionnelle sera visible depuis l'espace public grâce à l'aménagement d'un théâtre de

verdure à l'extérieur de la Maison des habitants afin de pouvoir bénéficier d'un espace à dimension scénique au service de la vie du quartier.

- L'amélioration du cadencement et optimisation du réseau de bus municipal Fontély (préexistant) afin de proposer aux habitants de l'éco-quartier, comme du quartier NPNRU, une véritable alternative à la voiture dans leurs déplacements du quotidien.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à réaliser sur la durée de la convention ANRU les aménagements et interventions suivants :

Volet Aménagement :

- Opération d'aménagement prioritaire concourant au changement d'image du quartier :
 - Démolition de 127 logements locatifs sociaux
- Opération d'aménagement des espaces publics concourant à l'attrait du quartier :
 - Création d'un mail planté
 - Création d'un théâtre de verdure
 - Aménagement d'une aire de jeux enfants/ados
 - Création d'un circuit de liaisons douces
 - Aménagement de jardins/vergers partagés et d'un parc, support du projet d'agriculture urbaine (hypothèse d'aménagement devant être confirmé par l'étude de faisabilité éco-quartier)

Volet Programmation Immobilière :

- Opérations prioritaires en matière de diversification fonctionnelle concourant au changement d'image du quartier :
 - Création d'une maison pluridisciplinaire de santé (livraison 2018)
 - Création de la Maison des Habitants
 - Démolition de l'ancienne école R. Massé (livré en 2018)
- Autres opérations en matière de diversification fonctionnelle :
 - Démolition-reconstruction du collège A. Tiraqueau (livraison prévue en 2020)
 - Création d'une micro-crèche
 - Réhabilitation de l'école Bourron-Massé
- Programmation en matière d'attractivité résidentielle concourant au changement d'image du quartier :
 - Réhabilitation de 194 logements locatifs sociaux
 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors QPV par Vendée Habitat : 55 LLS

- Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux hors QPV par Vendée Logement : 30 LLS
 - Résidentialisation de 268 logements
 - Transformation de 11 T4 en 22 T2 dans la résidence J en QPV par Vendée Habitat
- Programmation en matière de diversification résidentielle en QPV : 50 logements en éco-quartier
- Objectif de construction de 20 PSLA en QPV
 - Objectif de construction de 30 lots libres ou en accession aidée à la propriété

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le quartier des Moulins porte les marques du passé industriel de la ville de Fontenay. Afin de lui recréer une nouvelle image, axée sur la modernité et la ville de demain, la Commune et la Communauté de communes ont choisi de porter une démarche d'éco-quartier sur les friches non bâties aujourd'hui intégralement propriété de la Commune et de Vendée Habitat tout en conservant une large part à l'amélioration des logements et équipements existants.

La mise en place de la mixité sociale sera l'enjeu central dans ce quartier 100% social aux franges est de la ville-centre, bordé par les champs au nord et à l'est, et par l'ancienne zone d'activité de la route de Niort au sud.

Les réalisations successives de la politique de la ville ont contribué à amener dans ce quartier une large mixité fonctionnelle, préexistante au PRU qu'il conviendra de renforcer.

L'opération phare du projet est la réalisation d'un éco-quartier aux abords Ouest du quartier, qui a vocation à rejoindre le centre-ville par l'actuelle place de l'Ouillette par une seconde tranche à partir de 2025 qui englobera à terme tout le secteur de l'Ouillette, depuis l'avenue Georges Pompidou jusqu'à la rue Joseph Duranteau. La première tranche de l'éco-quartier qui se déroulera sur le temps du PRIR prévoit la réalisation d'environ 70 logements neufs dont 25% en locatifs sociaux (hors QPV), 30% en accession libre et 45% en accession aidée à la propriété.

Afin d'éviter le risque d'une fracture territoriale entre opération de construction neuves et de réhabilitation des logements locatifs sociaux anciens, il a été fait le choix de démolir le tiers des logements afin de résorber le taux de vacance important sur ce quartier (aux alentours de 20%). Le maintien d'une partie du parc de logements s'explique par deux raisons :

- La qualité intrinsèque du parc. En effet, les logements ont été régulièrement entretenus par le bailleur et ne souffrent d'aucune pathologie particulière liée à une éventuelle obsolescence. Ces 11 résidences de 3 à 15 étages sont également les seules, sur tout le territoire intercommunal qui sont équipées d'un ascenseur, et donc accessibles aux locataires à mobilité réduite.
- Le niveau des loyers, très faible, de ces 395 locatifs sociaux garantissent un accès au logement décent à des locataires dont la faiblesse des revenus constitue un enjeu central du Contrat de ville. Pour rappel, les niveaux de loyers dans les résidences des Moulins vont de 150€ à 303€ (hors charges) ; le maintien d'une partie de cette offre très bon marché constitue un enjeu dans un QPV où le revenu médian annuel n'excédait pas 9 600€ en 2015.

Les autres bâtiments seront résidentialisés selon un principe de transition paysagère côté parc et vergers et d'un marquage physique côté mail et VRD. Les habitants pourront ainsi conserver les avantages liés à leur localisation dans un large espace paysager sans pour autant en subir les désagréments les plus courants (nuisances liées à la multiplication des usages, confusion entre espace public et espace résidentiel. Le plan de résidentialisation reprend le principe de redécoupage foncier signalé en annexe A. Les résidences CDE

et JKL seront également réhabilitées (parties communes et isolation par l'extérieur). Les résidences A, B et M ont déjà fait l'objet de précédentes réhabilitations en 2013. Afin d'accompagner l'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants et faciliter les accès des résidences, des locaux deux roues seront recréés à l'extérieur, le cheminement de la résidence au quartier la visibilité et la qualité des entrées seront repensées. A titre expérimental, cinq jardins privatifs seront créés en rez-de-chaussée du bâtiment M.

Le projet s'articule sur la création d'un nouveau cœur de quartier, permis par la démolition de la tour FGH (soit 127 LLS). En lieu et place de son emprise foncière, la ville pilotera la réalisation d'un nouveau mail planté de 180 mètres de long, qui viendra créer une large traversée et contribuera à « ouvrir » le quartier sur son environnement pavillonnaire. Ce mail débouchera sur un parvis, traversant l'axe de l'avenue G. Pompidou et reconnectera le centre commercial des Moulins au nouveau cœur de quartier. Il noyautera également un réseau de circulations douces (dont la conception est aujourd'hui largement appuyée sur les circulations existantes de par la volonté des habitants du quartier), reliant le cœur du quartier aux différentes résidences, aux équipements scolaires ainsi qu'aux équipements sportifs de la rue Gaingalet.

Autour du mail viendront s'implanter les nouveaux équipements. La nouvelle maison pluridisciplinaire de santé accueille à ce jour une douzaine de praticiens. Cet équipement réalisé de manière anticipée dans la conduite du projet répond à une attente forte des habitants identifiée dès 2015 dans le Contrat de ville.

La construction de la Maison des habitants constituera le second temps fort de la vie de quartier : à la fois maison des services publics et maison de quartier, elle aura vocation à devenir un véritable lieu d'accueil et de ressources pour tous les acteurs du quartier (habitants, associations, etc.). D'autres acteurs souhaitent également se positionner sur la nouvelle centralité : Vendée Habitat qui reconstruit son antenne sud-Vendée ainsi qu'une micro-crèche privée favoriseront la porosité du quartier sur l'extérieur.

Les habitants ont souhaité qualifier les vastes espaces enherbés à proximité de leurs résidences. Toutefois, dans une logique de ville durable, il n'a pas été fait le choix de « sur-aménager » l'espace par la multiplication d'aires de jeux et de détente aux pieds des tours. Au contraire, le choix des habitants a été de « dédier » certains espaces dit « stratégiques » du quartier (à proximité du mail principalement) à la réalisation d'équipements de plein air mixtes, notamment une aire de jeux enfants-ados, un théâtre de verdure ainsi que des jardins partagés. Ces équipements, qui concourent à l'attractivité de la vie de quartier seront pensés pour être utilisés par tous types d'usagers (enfants, ados, familles, adultes, habitants ou non du quartier, associations etc.) et de manière complémentaire à l'offre existante (citystade, piscine, salle de sport, etc.).

Enfin, le trait d'union entre le nouvel éco-quartier et le quartier rénové sera assuré par un parc urbain de plus de 2 hectares (à titre de comparaison, le parc Baron fait actuellement environ 3 hectares). Ce parc constituera une continuité écologique avec le centre-ville, vers la rivière Vendée et pourra constituer une réserve pour la biodiversité locale et renouer avec le passé du quartier qui accueillait autrefois des activités agricoles et les Moulins.

A plus long terme, cet espace sera dédié au projet d'insertion présenté à l'article 3 de la convention pluriannuelle.

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Comme précisé à l'article 4.1 de la présente convention, les opérations de reconstitution de l'offre contribueront à une meilleure répartition géographique de l'offre de logement locatifs sociaux au regard des besoins du territoire et sera un des objectifs prioritaires porté par le PRIR des Moulins-Liot.

Le Programme Local de l'Habitat, adopté le 23 septembre 2019 pour les 25 communes du territoire aura pour but de déterminer une répartition de la construction logements sociaux équilibrée, en renforçant le rôle central de la ville de Fontenay-le-Comte, notamment dans l'accueil des populations les plus fragiles.

La Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Fontenay-Vendée a validé le 25 septembre 2018 les premières orientations stratégiques du document-cadre rappelées en substance à l'article 6 de la même convention.

La programmation proposée ci-après entend répondre immédiatement aux premières orientations portées par la CIL.

La reconstitution porte sur 85 logements sociaux sur un total de 127 logements démolis, soit un taux de reconstitution de 67 %. Le fait que l'offre démolie ne soit pas entièrement reconstituée s'explique par plusieurs facteurs :

- Le territoire n'est pas soumis à la Loi SRU.
- Le territoire se situe en zone 3, indiquant notamment une absence globale de tension sur le parc HLM.

Vendée Habitat recensait en 2015 une vacance sur son parc estimée à 10% sur Fontenay-le-Comte dont 17% de logements vacants pour les seules résidences des Moulins-Liot¹⁰

La mise en œuvre de la mixité sociale est un des objectifs prioritaires du projet NPNRU mais également du projet Action Cœur de Ville, tous deux portés par la Commune de Fontenay-le-Comte et la Communauté de communes Pays Fontenay-Vendée.

A ce titre, sur les 127 logements démolis, 85 seront reconstitués hors QPV par deux bailleurs afin de répartir de manière équitable l'effort financier de cette production neuve : en effet, cette nouvelle offre étant localisée en centre-ville, elle sera assujettie aux règlements du PPRI¹¹ et du PSMV¹², ce qui engendrera inévitablement des surcoûts en termes de programmation. De même, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Action Cœur de Ville et l'OPAH-RU 2014-2019, puis 2019-2024¹³, deux de ces programmes impliqueront la reconquête de friches industrielles et donc à des surcoûts supplémentaires en termes d'aménagement et de curetage foncier.

Conformément au Règlement Général de l'ANRU et à la Convention tripartite Etat- UESL- Action Logement, les opérations de reconstitution de l'offre seront programmées avec 60% de logement financés en PLAI et 40% de logement financés en PLUS.

Cinq sites en centre-ville et hors QPV ont été ciblés :

- Rue Turgot (Éco-quartier phase1) : A proximité directe du quartier des Moulins, opération de 17 locatifs sociaux, en intermédiaire et en individuel aux normes label BBC porté par Vendée Habitat permettra de contribuer à la diversification des typologies et des formes urbaines du logement social sur le secteur des Moulins
- Rue de la Croix du Camp : Situé au Nord-Ouest de la ville, ce site, aujourd'hui en friche (ancienne école Marceau Bretau) bénéficie de la proximité du centre-commercial du Porteau et d'un accès au centre-ville via les Transports en Commun. Cette opération de 20 logements locatifs en individuel et intermédiaire portée par Vendée Habitat, permettra de répondre à la forte demande en matière de locatif

¹⁰ Données issues du Protocole de Préfiguration

¹¹ PPRI : Plan de Prévention des Risques et Inondations

¹² PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

¹³ Le programme ACV prévoit une reconduction tacite des OPAH-RU

social en individuel, peu représenté sur la ville de Fontenay à l'inverse des autres communes sur le territoire.

- Rue Sainte-Catherine des Loges : friche industrielle située à 2 minutes à pieds du centre-ville, en bords de la rivière Vendée. Cette opération de 18 locatifs sociaux portée par Vendée Habitat fonctionne en interaction urbaine avec l'opération LUSSAUD de 30 logements locatifs et en accession à la propriété afin de recomposer deux ilots et garantir un principe de mixité sociale en centre-ville par le logement neuf¹⁴.
- Rue de la Grue : friche industrielle située rue de la Grue en hyper centre-ville de 14 locatifs sociaux en petit collectif portée par Vendée Logement. Le site a été racheté par la Ville de Fontenay en 2013.
- Rue du Docteur Audé : Extension de la résidence Simone Signoret de Vendée Logement située en hyper centre-ville. Opération d'environ 20 logements avec extension du rez-de-chaussée commercial en pieds d'immeuble.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (actuellement en cours d'élaboration) vise également au travers de ses différentes orientations, une répartition plus équilibrée de l'offre de logement sur le territoire:

- **Assainir et rééquilibrer** les marchés locaux de l'habitat pour permettre de développer une offre plus en adéquation avec les besoins du territoire
- **Promouvoir un habitat plus vertueux**, par le développement d'une offre plus dense en centre bourg ou centre-ville
- **Accompagner le parcours résidentiels des ménages les plus modestes** en facilitant l'accès au logement social, l'accession à la propriété
- **Restaurer l'attractivité résidentielle du territoire** pour maintenir la population en place et attirer de nouveaux ménages par la diversification de l'offre en accord avec les besoins des ménages
- **Renforcer la gouvernance** de la politique locale de l'habitat afin d'éviter la concurrence des programmes de logements entre les communes.

Les actions en faveur de la diversification résidentielle sur le quartier NPNRU seront portées à travers l'opération d'éco-quartier. Outre une opération portée par Vendée Habitat de 17 LLS (60%PLAI/40% PLUS), la diversification résidentielle sera positionnée sur l'accession sociale, afin de cibler les jeunes ménages et les primo-accédants.

La mission d'appui de l'ANRU menée au printemps et à l'été 2018 a permis d'identifier un potentiel d'environ 70 logements dont 17 logement locatifs sociaux, environ 20 PSLA en T4 ainsi qu'une opération de 30 lots libres ou opération groupée avec un objectif en prix de sortie à 120K€ (avec un coût de charges foncières ramené à 0€). Ces hypothèses de programmation devront être précisées par l'étude de faisabilité éco-quartier.

La programmation prévisionnelle prévoit une répartition des typologies avec 55% en logements intermédiaires (du T2 au T4), 25% de maisons de ville (du T3 au T5) et enfin, les 20% restants seront des lots libres et/ou consacrés à des projets innovants de type habitat participatif. Tous ces logements seront

¹⁴ Opération de diversification résidentielle en QPV portée par la ville et l'EPF de la Vendée

labellisés BBC. L'étude de faisabilité éco-quartier réalisée en phase convention permettra d'étayer la possibilité de développer des expérimentations en BEPOS ou en matière de construction passive.

Afin de faciliter la sortie de ces opérations à coûts maîtrisés, la commune de Fontenay pourra mobiliser un apport foncier de près de 15 000 m² de foncier viable et maîtrisé par la collectivité afin de minimiser l'impact financier de l'opération et maîtriser au mieux les coûts de sortie. Les coûts de construction rapportés à une baisse de TVA à 5.5% permettront également d'absorber en partie les surcoûts liés aux exigences techniques liées au Cahier des Charges de l'éco-quartier.

Le calendrier de cette opération est de fait facilement mobilisable et ciblé comme prioritaire dans le démarrage du projet. En effet, le document-cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution cible un besoin prégnant en petits et moyens logements (T2/T3) sur lesquels on observe un microphénomène de tension sur le parc, rendu imperceptible par le phénomène de vacance chronique qui touche les grands logements anciens, notamment sur le quartier des Moulins.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 2 500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Podeliha Accession, filiale du Groupe Action Logement à laquelle, par la présente, Foncière Logement transfère ses droits. Sur ces fonciers aménagés, des programmes de logements en accession sociale à la propriété seront réalisés.
- et à 45 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16.1% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
 - 11 droits de réservation correspondant à 12.9 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
 - 34 droits de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document est annexé à la présente convention (annexe D1). Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

A Le relogement des ménages :

La réussite du relogement repose sur plusieurs principes approuvés par la CIL du 25 septembre 2018. Une charte de relogement précisera les engagements des signataires. Elle sera établie sur la base du bilan de l'enquête relogement conduite par Vendée Habitat. Ce bilan sera produit en janvier 2020 et permet d'envisager la signature d'une charte au 1^{er} trimestre 2020. Les objectifs recherchés seront :

- un parcours résidentiel positif pour les ménages prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières,
- une meilleure diversité urbaine et sociale en recherchant toutes les solutions de mixité et en veillant aux équilibres de peuplement,
- la réinscription des ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Le relogement des ménages doit autant que possible répondre à leurs souhaits et leurs besoins en termes de mobilité résidentielle, de type de logements en fonction de leur capacité financière. Les grands principes de sa mise en œuvre reposent à la fois sur des critères nationaux, définis par le Règlement Général de l'ANRU et sur des critères locaux établis en concertation entre les partenaires signataires.

- Les critères définis à l'échelle nationale

○ Les relogements dans le parc social neuf ou récent

L'ANRU définit dans son Règlement Général l'objectif prioritaire de reloger les ménages dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans afin de garantir le respect des objectifs de mixité sociale à l'échelle du territoire, en accord avec la Loi Egalité Citoyenneté de 2015.

Cependant, comme précisé dans le diagnostic du document-cadre, ce type d'offre est absent sur la commune de Fontenay-le-Comte et n'existe qu'à la marge sur le territoire intercommunal. Il est à noter que la reconstitution effective du parc étant prévue à postériori de la période de relogement, cela nécessitera un second déménagement pour les ménages qui accéderont au neuf.

Néanmoins, les partenaires entendent répondre à l'ambition portée par le NPNRU en matière de relogement de la manière suivante :

- Fixer un objectif de 10% de ménages relogés dans le parc neuf, livré dans le cadre de la reconstitution de l'offre, comprenant un relogement intermédiaire dans l'attente de la livraison des programmes à l'horizon 2024. L'atteinte de cet objectif sera liée aux souhaits des ménages d'accéder à un logement neuf au regard de leur capacité financière. Cet objectif sera équitablement réparti entre les bailleurs contribuant à la reconstitution de l'offre.
- Réserver prioritairement les nouveaux T2 livrés dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble J pour les ménages faisant l'objet d'un relogement mais souhaitant rester sur le quartier des Moulins, notamment pour des raisons d'impératifs liés à l'accessibilité du logement (les résidences des Moulins Liots sont les seules résidences HLM du territoire à être équipées d'ascenseurs).
- Tout logement récent, (à savoir livré ou réhabilité de moins de 10 ans) et disponible sur le territoire intercommunal pourra être proposé lorsqu'un ménage affirmera le souhait d'être relogé en dehors du quartier, voire de la commune de Fontenay-le-Comte lors de l'enquête préalable et sous réserve où sa future situation n'apportera aucune forme de dégradation significative de ses conditions locatives (ressources, accès aux services, etc.)

○ Les relogements hors QPV

L'Agence accorde une grande importance à l'impulsion d'une plus grande mixité urbaine et sociale à travers le relogement.

Toutefois, elle ne pourra s'appliquer aux dépens de la fragilité des ménages de FGH. Au vu du décalage manifeste entre les loyers pratiqués aux Moulins-Liot (et plus globalement en QPV) et les loyers en dehors du QPV, lié essentiellement à l'ancienneté du parc, cet objectif sera encore une fois difficilement atteignable. Toutefois, tous les bailleurs sociaux présents sur le territoire seront mobilisés dans l'objectif de 20% de relogement hors QPV.

De manière plus générale, le respect du souhait du ménage sera toujours au centre de la préoccupation du relogement. Chaque situation sera traitée au cas par cas par le bailleur et nécessitera un accompagnement par le Comité de Suivi et d'Evaluation du relogement, notamment :

- lorsque le ménage souhaite être relogé dans le quartier des Moulins Liot, ou plus largement dans le quartier prioritaire,
- lorsque le ménage souhaite être relogé dans les communes du territoire communautaire : un examen des conditions de mobilité et d'accès aux commerces et services sera obligatoire, (et après analyse de l'impact financier potentiel). Pour rappel, le relogement est envisagé prioritairement sur la ville de Fontenay-le-Comte pour éviter les effets d'isolement liés à des difficultés de mobilité, sauf demande du ménage.
- lorsque qu'il sera possible (et après examen par le comité de suivi du relogement de l'impact financier de la sortie du parc public pour le ménage) de mobiliser le parc privé social et très social conventionné géré

par une AIS ou une AIVS. Le Comité de suivi du relogement aura une attention particulière quant au niveau de confort, notamment thermique, du nouveau logement.

- lorsque les ménages auront des besoins spécifiques en termes de mobilité, de proximité des services et des équipements - écoles notamment. Les assistantes sociales de secteur seront alors associées au processus de relogement.

- Les relogements hors quartier NPNRU

Grâce à l'enquête sociale préalable, les ménages qui souhaitent quitter le quartier des Moulins pourront être identifiés très en amont de la procédure. Ce souhait sera facilité, grâce à la coordination des organismes HLM présents sur le territoire que sont Vendée Habitat, Vendée Logement, Atlantic Aménagement et Erilia. Le but de cette coordination sera de pouvoir être réactif lorsqu'un nouveau logement (qui corresponde aux critères des ménages souhaitant quitter le quartier) sera libéré.

Les détails de cette coordination seront précisés dans la Charte de relogement ainsi que le taux visé par les bailleurs en termes de relogements hors quartier des Moulins.

- La maîtrise des restes à charges selon les ressources des ménages à reloger.

Le reste à charge représente le loyer et les charges, déduction faite des aides personnelles au logement. Au regard des différences de loyers observées entre les résidences des Moulins-Liot et ceux du parc récent et/ou hors quartier prioritaire, le reste à charge des ménages sera l'un des points de vigilance dans le cadre du relogement. Les difficultés financières liées au nouveau logement, voire au nouveau quartier ou à la nouvelle commune de résidence devront être analysées au préalable dans le cadre de l'enquête relogement réalisée au domicile de chaque ménage. Un taux d'effort maximum, jugé acceptable car tenant compte à la fois du reste-à-vivre et de l'amélioration du confort (lié aux nouvelles conditions locatives) sera précisé dans la Charte relogement.

- Les objectifs locaux du relogement : garantir le parcours résidentiel positif

Compte-tenu du faible nombre de logements de moins de 5 ans sur le territoire, de la faible rotation dans ce parc et de l'inadéquation entre les revenus des ménages et les niveaux de loyer, la stratégie de relogement des ménages ne pourra s'appuyer efficacement sur ces critères.

Néanmoins, la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée entend garantir pour chaque ménage relogé, un parcours résidentiel positif, en s'appuyant que des critères qualitatifs.

- La décohabitation :

Une attention particulière sera portée sur les jeunes majeurs présents parmi les ménages, afin de les orienter, en fonction de ses ressources, soit dans un nouveau logement social, soit vers le parc privé conventionné ANAH et suivi par une structure AIS/AIVS. Cet aspect du relogement permettra l'émancipation des personnes concernées par la décohabitation et permettra de faciliter l'accompagnement mis en place par la Mission Locale des jeunes de moins de 25 ans.

- Le cadre de vie :

Il a été énoncé plus haut que l'accès au neuf était structurellement compliqué à atteindre. Néanmoins, les travaux menés en phase post-PNRU¹⁵ ont démontré que les ménages considéraient trois critères pour

¹⁵ Les Cahiers de l'USH, Repères mars 2018

évaluer leur satisfaction quant aux relogements, calqués sur trois échelles : le logement/la résidence/ le quartier.

Cette notion de quartier peut être un point sur lequel appuyer la démarche de relogement, à savoir, offrir au ménage relogé un cadre de vie adapté à ses besoins : par exemple veiller à rapprocher les familles des équipements scolaires et de loisirs (de type ALSH ou LAEP) ou encore les personnes âgées et ou à mobilité réduite des équipements de santé et des commerces de proximité.

○ L'accompagnement social

Afin de permettre à tous les ménages, y compris les plus fragiles de pouvoir être acteur dans leur démarche de relogement, des modalités d'accompagnement spécifiques seront mis en place pour les ménages les plus en difficultés. Les acteurs associatifs seront notamment sollicités par les bailleurs tout au long de la phase de relogement en cas de difficultés particulières relevées durant et après l'enquête sociale préalable. La charte de relogement, annexée à la convention détaillera les modalités de cet accompagnement.

○ L'insertion professionnelle

Les entretiens nécessaires à la définition du projet de relogement constituent l'occasion de repérer des difficultés particulières et d'orienter les personnes vers les dispositifs d'insertion adéquats. Les partenariats adaptés - travailleurs sociaux de secteur, Mission locale Sud Vendée, ADAPEI, organismes de tutelle, etc - seront mobilisés pour faciliter l'insertion socio-économique des ménages.

- La mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du relogement

Un Comité de Suivi et d'Evaluation du relogement sera chargé de suivre cette phase du projet. Y seront représentés :

- la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée
- la Commune de Fontenay-le-Comte
- les services de l'Etat
- Les services du Département de la Vendée
- les bailleurs sociaux présents sur le territoire intercommunal
- les organismes réservataires
- les associations d'insertion par le logement
- les organismes agréés AIS/AIVS présents sur le territoire intercommunal (SOLIHA, Habitat et Humanisme)

Son rôle premier sera d'accompagner l'OPH Vendée Habitat pour le traitement des situations complexes, notamment en cas d'identification de fragilités sociales. Les entretiens individuels seront réalisés en interne par les équipes de l'OPH Vendée Habitat, au domicile des ménages. Un compte-rendu régulier de ces entretiens, restitués de manière confidentielle et anonyme sera réalisé auprès du Comité de Suivi et d'Évaluation du relogement.

Pendant la phase de relogement, un état d'avancement du processus sera régulièrement établi. Une évaluation sera mise en place 6, 12 et 18 mois après le relogement afin de mesurer la satisfaction des ménages et la qualité du parcours résidentiel. Une enquête de satisfaction sera réalisée à posteriori auprès des relogés.

Dans un souci d'efficience du dispositif mis en place, une évaluation globale du dispositif de relogement sera également réalisée à l'issue complète du processus et restituée dans le cadre de la CIL. Elle permettra de mesurer notamment :

- l'efficacité des mesures mises en place,

- la gouvernance,
- l'effet du relogement sur le peuplement du quartier des Moulins, du QPV, de la commune et du territoire.

B Les objectifs en matière d'attributions :

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le premier trimestre 2020 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La CIA porte la stratégie de la Communauté de Communes concernant la mise en œuvre de la mixité sociale par une volonté forte de rééquilibrage des attributions de logements sociaux sur le territoire.

Le diagnostic mené dans le document cadre a permis de mesurer les dysfonctionnements de l'offre en logement social sur le territoire :

- **Une Absence d'offre récente de moins de cinq ans** (l'offre la plus récente a un peu moins de 10 ans). Elle présente des niveaux de loyers très élevés pour les ménages des Moulins-Liot et connaît une très faible rotation de ses locataires.
- **Un déficit d'offre sur les petites typologies** (T1-T2) qui représente à peine 8% de l'offre globale sur le territoire alors que ces mêmes logements constituent plus de 20% de la demande des locataires.
- **Une offre locative abordable concentrée sur la ville de Fontenay-le-Comte** et surtout présente au sein du Quartier Prioritaire
- L'offre la plus comparable et équivalente en termes de typologies et de niveaux de loyers à celles des Moulins-Liot hors QPV est **elle aussi fortement concentrée essentiellement sur un autre grand ensemble**: le quartier de la Grange Parenteau (160 logements). Plus ponctuellement la résidence Marceau Breteau notamment par son offre en T3 (6 logements) et son taux rotation pourra également répondre aux besoins du relogement, mais de manière plus anecdotique.

Le diagnostic impose la nécessité d'une vigilance pour ne pas reconcentrer les ménages les plus précaires, à nouveau sur le même quartier.

Pour rappel, les attentes de mixité sociale relatives à la loi Egalité et Citoyenneté imposent :

- 50% des propositions d'attributions doivent concerner des ménages des quartiles 2, 3 et 4 en QPV.
- 25% des attributions suivies des baux signés doivent concerner des ménages du 1er quartile en dehors du QPV

Compte-tenu des attributions réalisées en 2018, un objectif de 70% d'attributions en QPV pour les quartiles 2, 3 et 4 en QPV est envisageable. Cependant, au regard des ambitions portées par la Loi LEC confrontées aux caractéristiques du parc social existant et aux profils sociaux des demandeurs du territoire, le diagnostic mené lors de la préparation de la CIA a mis en exergue les difficultés évidentes pour le Pays de Fontenay-Vendée à atteindre les objectifs en matières d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile.

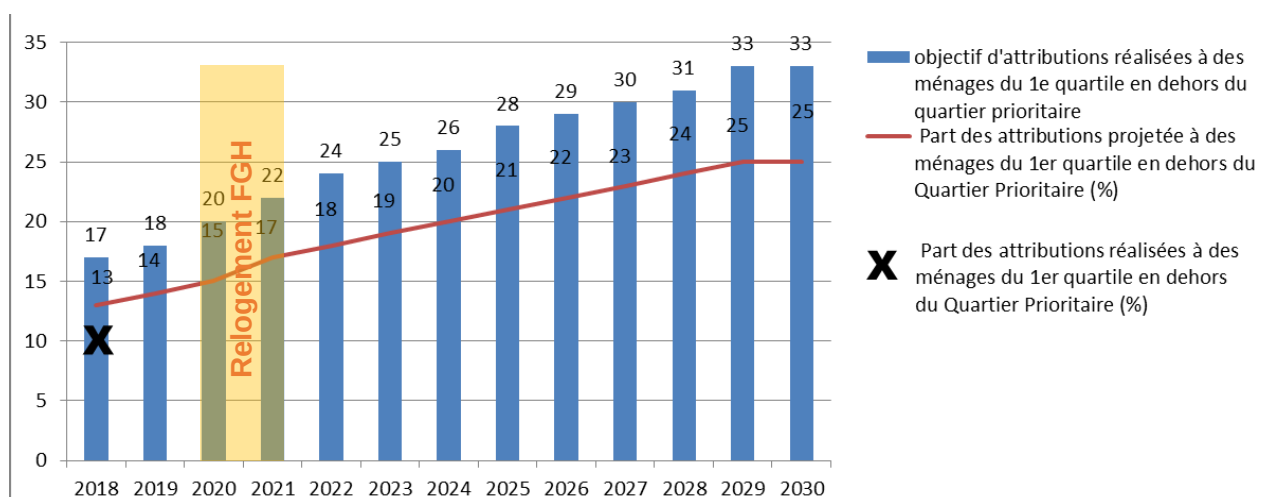
En effet, si le nombre d'attributions sur la totalité des ménages hors QPV augmente depuis quelques années (dû à une mobilité plus importante sur le parc des communes limitrophes), les loyers pratiqués restent une

barrière économique pour les ménages les plus fragiles du 1^{er} quartile, qui voient ainsi leur représentation statistique baisser de 16% en 2016 à 10% en 2018 malgré un nombre d'attribution hors QPV stable sur les dernières années. Toutefois, les groupes de travail ont permis d'élaborer un échéancier progressif pour atteindre cet objectif à 2030, notamment en s'appuyant sur l'effet levier de l'opération de démolition-reconstruction de 127 LLS en QPV pour une reconstitution hors QPV de 85 logements.

Suivant l'hypothèse d'une part stable d'attributions de 13% en dehors du QPV pour les ménages du premier quartile, la progression proposée est la suivante :

- 1^{ère} CIA 2019 – 2024 :
 - + 1 point entre 2019 et 2020
 - + 2 points en 2021 avec la construction d'une offre nouvelle de logements sociaux dans le centre ancien
 - Puis + 1point par an en moyenne pour atteindre l'objectif de 20 % à la fin de la 1^{ère} CIA
- Puis à partir de 2025 :
 - un rythme de + 1 % pour atteindre 25% en 2029 ou 2030.

Évolution des attributions aux ménages du 1^{er} quartile en dehors du Quartier Prioritaire sur le Pays de Fontenay-Vendée¹⁶



Cette stratégie visant à intégrer le relogement au sein d'une dynamique de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de l'EPCI est ainsi rappelée dans les objectifs du document-cadre, suivant trois axes majeurs.

- Axe 1 Contribuer à l'équilibre territorial de la population par l'amélioration et le développement d'une offre de logement social diversifiée sur l'ensemble du territoire

En favorisant la mixité sociale et en renforçant l'attractivité du quartier prioritaire. L'image du quartier pourrait être améliorée. L'accueil de nouvelles populations dans le quartier, sera notamment rendu possible par la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain mais également par la communication positive. Tous ces moyens mis en œuvre devraient permettre de changer l'image du quartier.

En outre, la répartition et la diversification du parc social sur le territoire fera également l'objet d'une attention particulière, dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, la Communauté de communes a pour objectif de favoriser la production de logements conventionnés à loyers maîtrisés en diffus

¹⁶ Hypothèse : nombre d'attributions hors quartier prioritaire stable, à savoir, 131 attributions en 2017.

sur le territoire. Depuis 2014, 35 logements conventionnés ont été financés, dont 10 en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

De plus, le programme local de l'habitat 2019-2025, actuellement à l'étude, contribuera à une répartition équilibrée de l'offre nouvelle, ainsi qu'à la valorisation des logements existants.

- Axe 2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social et rechercher un équilibre de peuplement sur le territoire

L'objectif affiché à plus long terme est de « lisser » le peuplement du QPV afin de le rapprocher le mieux possible du droit commun en termes de mixité sociale. Le peuplement actuel du quartier prioritaire Centre-Moulins-Liots comprend une majorité de personnes seules (60%) logées dans les collectifs (95%) aux loyers fortement attractifs (de 154 à 398 euros hors charges/mois selon les typologies) pour des ménages aux très faibles ressources. Le vieillissement du QPV est avéré puisque près d'un ménage sur deux a aujourd'hui plus de 50 ans. Il est donc nécessaire pour le futur du quartier d'opérer un renouvellement de sa population, et d'encourager le retour des actifs sur le quartier.

Le relogement des ménages des résidences FGH contribuera à l'atteinte de cet objectif. Plus généralement, le programme de renouvellement urbain permettra de rendre le quartier plus attractif pour des ménages demandeurs qui jusqu'alors évitaient le secteur du QPV. Pour cela, les partenaires engageront sur la durée de la convention, diverses actions sur le peuplement :

- Diversifier l'offre existante grâce à la transformation de 11 T4 en 22 T2 par Vendée Habitat dans le cadre du projet. Cette offre nouvelle permettra une meilleure mixité sociale par l'intégration de ménages plus jeunes qui souhaitent prendre leur indépendance et qui sont « surreprésentés » dans les demandes de petits logements : 34 demandeurs de type 1 et 2 ont moins de 25 ans, dont la moitié travaille (CDI, CDD, apprentis, etc.).
 - Le QPV « capte » peu les jeunes ménages avec seulement 17% de titulaires de baux de moins de 40 ans. Les partenaires se donnent donc l'objectif, au terme de la convention, de 20% de moins de 40 ans parmi les titulaires de baux HLM.
 - Les couples avec et sans enfants sont sous représentés : 16% des ménages du parc social du QPV pour 57 % de personnes seules et 23 % de familles monoparentales. Les partenaires vont chercher à rééquilibrer ce rapport avec pour objectif d'atteindre 19% de couples (avec et sans enfants) au sein du parc social en QPV au terme de la convention.
- Offrir la possibilité aux personnes souffrant d'un handicap qui attendent un logement accessible (37 demandes de Types 1 et 2 recensées) dans un immeuble équipé d'un ascenseur : déficit de logements accessibles sur Fontenay au vu des caractéristiques du patrimoine existant.

De manière plus générale, la demande de petits logements représente près de la moitié des demandes pour Fontenay en premier choix de commune (227 demandes sur 510, 45%), alors qu'aujourd'hui cette typologie représente à peine 8% du patrimoine de Vendée Habitat sur la commune (88 logements).

- Renforcer l'attractivité des logements collectifs en QPV :
 - o Vendée Habitat¹⁷ a mis en place sur les cinq dernières années un programme de résidentialisation :
 - Résidence de La Pommeraie : programme de réfection des espaces extérieurs en 2018 et de qualification des parties communes en 2016.

¹⁷ Le bailleur Vendée Habitat sera le principal acteur concerné sur ces actions car son patrimoine en QPV représente plus de 95% des logements collectifs du QPV, plus particulièrement concernés par la vacance structurelle

- Résidence La Sablière : travaux d'amélioration des parties communes et de réfection des parkings et voiries en 2015.

Cela se traduit d'ores et déjà par une forte diminution de la vacance en QPV.

- Accompagner le double enjeu de baisse de vacance et d'équilibre de peuplement. Pour cela Vendée Habitat va relever le niveau de travaux dans les logements vacants du QPV de Fontenay le Comte.
 - Valoriser le patrimoine existant via des actions commerciales nouvelles : campagne de communication auprès des administrations et des entreprises, partenariat avec Action Logement pour faire connaître son offre. Le but ici est de promouvoir l'offre auprès des publics salariés.
 - Veiller à respecter le cadre fixé par la CIA dans le cadre des attributions. L'objectif partagé par les partenaires : limiter les attributions en QPV à 25% pour les ménages relevant du premier quartile et à contrario, s'engager à rechercher une part de 50% d'attribution pour ceux relevant des quartiles 3 et 4.
- **Axe 3 : Engager une démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial.**

La mise en place de la CIA durant le premier semestre 2020 déclinera opérationnellement les grandes orientations prises annuellement par la CIL¹⁸ du Pays de Fontenay-Vendée. Elle implique une gouvernance largement partenariale.

Un Comité technique spécifique, piloté par la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée sera mis en place (dès l'adoption effective de la CIA).

Sa composition sera identique aux Comité de Suivi et d'Evaluation du Relogement

- la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée
- la Commune de Fontenay-le-Comte
- Les services de l'Etat
- Les services du Département de la Vendée
- les bailleurs sociaux présents sur le territoire intercommunal
- Les organismes réservataires
- Les associations d'insertion par le logement

Ces Comités techniques trimestriels auront pour but de faire le point sur le déroulement des CAL¹⁹ spécifiques au relogement et d'être force de proposition sur le traitement de situations complexes ou de difficultés spécifiques liées à l'accès au logement social afin de garantir au mieux le respect des objectifs de la Loi Egalité Citoyenneté rappelés plus haut et de centraliser les différents niveaux d'informations entre les organismes réservataires et les bailleurs sociaux.

¹⁸ Conférence Intercommunale du Logement du Pays de Fontenay-Vendée, créée par arrêté préfectoral du 20 avril 2017

¹⁹ Commission d'Attribution des Logements sociaux

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la commune est organisé de la façon suivante :

Le comité de pilotage du Projet de Renouvellement Urbain est co-présidé de la même manière que le Contrat de ville, par la Commune de Fontenay-le-Comte et la Communauté de Communes du Pays Fontenay-Vendée. La Commune et l'EPCI y associent étroitement le Préfet de la Vendée, Délégué Territorial de l'ANRU pour le Pays de Fontenay.

La répartition du pilotage et de la mise en œuvre des trois piliers du contrat de ville est assurée de la manière suivante :

	COHESION SOCIALE	CADRE DE VIE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'EMPLOI
Commune de FLC	Réussite éducative, sport, culture, cohésion sociale	Tranquillité publique, cadre de vie Renouvellement urbain	Insertion socioprofessionnelle, animation du centre-ville, développement des commerces de centre-ville
CCPFV	Mise en œuvre du contrat local de santé	Animation de l'OPAH – RU Pilotage de la CIA et mise en œuvre du PPGDLSID ²⁰	Développement économique hors commerces de centre-ville

La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

L'ensemble des signataires de la convention seront représentés dans les instances de pilotage et de suivi du projet. Le Comité de pilotage rassemble l'ensemble des partenaires du projet :

- Le Maire de la Commune de Fontenay-le-Comte (ou son représentant)
- Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée (ou son représentant)
- Le Préfet, Délégué Territorial de l'ANRU pour le département de la Vendée (ou son représentant)
- Le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (ou son représentant)
- Le Chargé de mission territoriale de l'ANRU
- Le Président du Conseil Départemental ou son Vice-Président en charge des questions d'Habitat
- Le Directeur Régional des Pays de la Loire d'Action Logement services (ou son représentant)
- Le Directeur Régional des Pays de la Loire de la Caisse des Dépôts (ou son représentant)
- Le Président de l'OPH Vendée Habitat (ou son représentant)
- Le Président de l'ESH Vendée Logement (ou son représentant)
- Le Directeur général de Podeliha Accession (ou son représentant)

Un comité technique, piloté par la Cheffe de projet renouvellement urbain, permettra, à minima de manière trimestrielle de veiller à l'avancée du programme et de respecter le calendrier prévisionnel. Chaque membre du comité de pilotage y sera représenté :

- Les partenaires financeurs du Programme : La caisse des Dépôts et Action Logement

²⁰ Plan partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, introduit par la Loi ALUR du 24/03/2014

- La DDTM de Vendée, représentant de l'ANRU dans les territoires
- Le Département de la Vendée
- La cheffe de projet Contrat de ville
- La référente Habitat et Territoires de la Communauté de Communes
- Les différents Maître d'Ouvrage intervenant sur le programme.

Afin d'appuyer l'équipe projet, un comité stratégique mis en place par la direction générale de la commune de Fontenay-le-Comte et rassemblant les élus référents, les Directeurs généraux et DGA de la ville et de la Communauté de Communes ainsi que l'équipe projet se réunira autant que de besoin. Cette organisation permet, via un portage stratégique d'assurer la fluidité de la prise de décision et le bon déroulement des aspects techniques du projet partenarial.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Commune de Fontenay-le-Comte conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

- Une mission d'OPC Urbain externalisée mobilisée aux côtés de la Cheffe de projet Renouvellement Urbain et chargée d'assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener. Elle sera également chargée de la préparation et l'organisation générale de la phase travaux. Il lui sera déléguée la charge de conduire les études techniques et préparatoires, de déterminer le phasage du projet et d'animer les réunions de chantier. Elle devra gérer dans le temps le bon déroulement de la phase travaux des différents programmes et être un référent technique pour les différentes Maîtrises d'Ouvrage et Maîtrises d'Œuvres et ce, jusqu'à la levée des réserves. Elle s'assurera également du respect du calendrier opérationnel.
- L'équipe projet : Trois agents, positionnés dans les services de la ville et de la communauté de Communes assurent le suivi et l'avancement du programme fonctionnant en équipe projet transversale et fonctionnelle :
 - o **La Cheffe de projet Renouvellement Urbain**, qui anime le pilotage du PRIR, intégré au volet II du Contrat de Ville, positionnée à Direction Générale des Services. Elle sera également chargée d'impulser aux côtés de la Cheffe de projet Politique de la Ville la démarche du projet de gestion sur le quartier prioritaire, notamment via la mission d'OPCU.
 - o **La Cheffe de projet Contrat de Ville**, chargée de la mise en œuvre et du suivi des actions financées dans le cadre du Contrat de Ville est placée au sein du service Action Sociale de la Ville de Fontenay-le-Comte. Elle sera dans le cadre la référente du projet de gestion en lien avec les piliers Cadre de vie et Développement économique et emploi du Contrat de ville
 - o **La Référente Habitat et Territoires**, chargée du suivi de la CIL et de la CIA est placée au sein du Pôle Aménagement du Territoires de la Communauté de Communes.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- **Initier une démarche de co-construction sur la recomposition des espaces et équipements publics**

Lors de la phase protocole, une démarche de co-construction du projet avait été initiée avec les habitants du quartier. Mobilisés via l'adulte-relais et la Cheffe de projet Contrat de Ville et appuyés par la démarche d'une sociologue urbaine, les habitants avaient été invités à se projeter sur les futurs usages voulus sur leur quartier, leur répartition spatiale en tant compte de leur espace vécu mais aussi des contraintes d'aménagement du site. Il sera demandé aux prestataires et équipes de Maîtrise d'œuvre intervenant sur les espaces et équipements publics du quartier en phase convention, de respecter à nouveaux ces modalités qui ont garantis précédemment une large adhésion autour du projet.

- **Poursuivre les permanences de l'adulte-relais en phase convention :**

Tous les jeudis matins à la Mairie-Annexe du quartier, l'adulte-relais peut recevoir, collectivement ou individuellement les habitants du quartier afin de recueillir leurs questions et apporter une communication claire et apaisée sur le projet. En cas de questions spécifique, elle mobilise les différents acteurs du projet, qui sont parfois amenés à intervenir aux côtés de l'Adjointe à la Politique de la Ville lors des séances du Conseil Citoyen.

- **Installer une permanence spécifique au relogement dans les locaux de Vendée Habitat** afin de répondre aux questions et aux attentes des habitants lors de cette phase délicate et décisive pour la bonne avancée du projet.

- **Associer les membres du conseil citoyen** aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

La ville de Fontenay-le-Comte organise le pilotage général du programme de rénovation urbaine suivant le plan-Programme.

La mise en œuvre, le suivi et la coordination des différentes Maîtrise d'Ouvrages seront pilotée via le document-cadre que constitue le plan-programme et mise en œuvre par la mission d'OPCU, recrutée par la Ville de Fontenay-le-Comte.

- La Communauté de Communes organise et pilote toutes les instances liées à la mise en place et à l'application de la CIA, à savoir :
 - o La CIL
 - o La Commission de coordination,
 - o Le Comité de Suivi du relogement

- Le bailleur Vendée Habitat pilotera, en accord avec le plan de coordination mis en place dans le cadre du Plan-Programme par l'OPCU, les opérations pour lesquelles, il assure la Maîtrise d'Ouvrage, à savoir :
 - o Le chantier de démolition de la tour FGH
 - o Les opérations de reconstitution de LLS sur les sites Marceau Bretau et Sainte-Catherine des Loges et sur l'éco-quartier
 - o Le programme de réhabilitations des tours CDE et JKL
 - o Le programme de résidentialisation des tours AB- CDE- JKL- M
- Le bailleur Vendée Logement pilotera deux programmes de reconstitution de l'offre pour lesquels il assurera la Maîtrise d'Ouvrage, à savoir :
 - o L'opération de 14 LLS sur l'ilot rue de la Grue
 - o L'opération de 15 LLS sur l'ilot Simone Signoret
- Le groupe Podeliha Accession assurera la mise en œuvre de la diversification résidentielle au sens de l'article 5 de la présente convention. Pour la réalisation de ce programme, la commune de Fontenay-le-Comte mettra à disposition du Maître d'Ouvrage l'équivalent de 2 500 m² de droits à construire, cédé au titre des contreparties Action Logement.
- La ville de Fontenay-le-Comte assurera la Maîtrise d'Ouvrage directe :
 - o De la réfection des voiries et espaces publics
 - o De l'éco-quartier des Moulins-Liot
 - o Du mail et des cheminements piétons
 - o De la Maison des Habitants et du théâtre de verdure
 - o De l'espaces jardins partagés et insertion.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

La Commune et la Communauté de Communes assureront en tant que porteurs de projet le pilotage du dispositif d'évaluation du projet. Cette évaluation sera répartie au sein des différentes instances de pilotage du programme :

Les objectifs de mixité sociale (via les indicateurs dédiés et indiqués en annexe A6) seront mesurés lors de la CIL annuelle, présidée par le Préfet et la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée

Les objectifs en matière d'insertion et de cadre de vie (via les indicateurs dédiés et indiqués en annexe A6) seront mesurés lors des Comités de pilotage annuel d'évaluation du Contrat de Ville

L'avancement des objectifs opérationnels de l'opération de rénovation urbaine seront présentées lors des revues de projet annuelles par la ville de Fontenay-le-Comte.

Ces trois instances sont représentées lors des Comités techniques trimestriels NPNRU par les trois référents que sont la Chef de projet ANRU, La référente Habitat et Territoires et la Chef de projet Contrat de ville. Les bailleurs sociaux, Vendée Habitat et Vendée Logement sont représentés dans chacune de ces instances (Comité de pilotage Contrat de Ville, CIL et Revues de projet).

Afin de mesurer les avancées concrètes et les impacts du projet de renouvellement urbain à moyen et long terme, un bilan d'étape produit en interne (à l'horizon 2022) ainsi qu'une étude d'évaluation finale externalisée seront réalisées (horizon 2026).

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le quartier des Moulins ne souffre que de difficultés de gestion mineures. Les domanialités sont depuis toujours clairement définies, y compris géographiquement et le modèle d'aménagement très fonctionnel du quartier, basé sur un plan d'aménagement très simple (absence d'aménagements de niveaux sur dalles, pas de stationnements sous-terrains) ont facilité la gestion du quotidien par le bailleur. La ville y possède peu d'espaces publics aménagés (outre la trame viaire et le parvis du centre commercial Georges Pompidou et les abords des équipements publics). A contrario, les espaces appartenant aujourd'hui à la ville de Fontenay-le-Comte sont constitués de larges espaces de prairies urbaines gérée par le service des espaces verts en gestion différenciée dans le cadre de sa politique « zéro pesticides ».

Le PRU impactera, par le redécoupage foncier, la résidentialisation et les nouveaux espaces publics considérablement le schéma actuel : le bailleur Vendée Habitat resserrera sa gestion aux abords de ses résidences, selon le nouveau plan parcellaire qui sera établi suite au redécoupage foncier acté dans la convention NPNRU. Les modalités détaillées de la gestion urbaine de proximité seront inscrits dans une Charte de gestion dédiée et co-signée par les différents Maître d'Ouvrages concernés à l'horizon 2020.

Le projet de renouvellement urbain des Moulins-Liot a vocation à transformer en profondeur la physionomie, et les usages du quartier : plusieurs programmes à fort impact vont se construire, sur une durée échelonnée sur environ 10 ans. L'importance et surtout la durée de ce programme de travaux vont considérablement impacter la vie du quartier. Afin d'en minimiser les impacts négatifs, le PRU prévoit la mise en place d'une mission de Gestion Urbaine de Proximité afin d'accompagner au quotidien la transformation du quartier. Pour cela, plusieurs acteurs et outils participeront au bon déroulement de la gestion du site, durant et après les travaux :

- La mission d'OPCU :

Dans le cadre de ses missions, le prestataire veillera à ce que les nuisances liées à l'aménagement du site soient rendues à un niveau acceptable pour les habitants et usagers du quartier. Le plan de phasage veillera à organiser les différents chantiers et prévoira un balisage et des cheminements provisoires si nécessaires afin que les habitants puissent circuler dans le quartier en toute sécurité pendant toute la durée des travaux.



En tant qu'AMO de Coordination Urbaine, il veillera au strict respect des consignes de sécurité liées à des chantiers se déroulant en site habité. Des points réguliers, sur la sécurité et la tranquillité des habitants seront réalisés lors des réunions de chantier.

- L'adulte-relais :

L'adulte-relais constitue le point de repère humain pour les habitants du quartier prioritaire. Sur le quartier des Moulins, elle organise une permanence hebdomadaire à la Mairie-Annexe qui sera maintenue tout au long du projet. Elle fera remonter les informations et sera le point d'entrée de la communication aux habitants sur toutes les questions relatives au cadre de vie pendant la durée du projet.

Elle constituera avec des habitants volontaires un groupe de référents (idéalement un binôme par résidence) qui seront chargés des déambulations de GUP lors des travaux, dresseront un rapport d'observation régulier sous forme de compte-rendu photographique qui sera adressé aux cheffes de projet Contrat de ville et Renouvellement Urbain afin de faire remonter les problèmes rencontrés sur le terrain.

Ce groupe d'habitants aura également pour mission de « tester » avec les équipes Moe les aménagements extérieurs retenus en phase APS afin de s'assurer de leur fluidité et de leur efficacité. Cela nécessitera des échanges réguliers avec les équipes de Maîtrises d'œuvres qui seront signalées dès la phase CCTP.

- Le conseil Citoyen :

En tant que représentants des habitants du quartier prioritaire et instance totalement indépendante, le conseil citoyen pourra être force de proposition dans toutes les composantes du projet de gestion du quartier des Moulins. Il leur sera proposé d'intégrer la démarche précédemment citée.

- Les Maîtres d'Ouvrage :

Plusieurs Maîtrises d'Ouvrage interviendront sur le quartier, de manière simultanée ou concomitante. Le rôle de l'OPCU sera de coordonner l'organisation des différents sites en phase travaux et faire remonter au porteur de projet le moindre dysfonctionnement constaté sur le terrain.

Chaque Maître d'Ouvrage est garant du respect des consignes de sécurité sur ses sites d'interventions respectifs. Les réunions de chantier, animées par l'OPCU seront l'occasion pour les équipes de Maîtrise d'Ouvrage de faire part des éventuelles difficultés et/ou retards constatés sur le terrain.

Les habitants du quartier seront informés, par voie d'affichage des précautions à prendre pour circuler sur le site, des itinéraires piétons provisoire à emprunter, et de l'avancée générale du projet. Le bailleur Vendée Habitat aura la particularité de réaliser une partie de ses opérations en site occupé (travaux de résidentialisation et de réhabilitation). Il veillera alors, lors du déroulement de ces opérations à proposer un niveau d'information satisfaisant pour ses locataires (via son bulletin d'information par exemple ou par voie d'affichage dans les cages d'escaliers).

L'ensemble de ces acteurs seront rassemblés sous la forme d'un Comité technique, chargé d'assurer la coordination de ces acteurs. Le pilotage de la gestion urbaine de proximité est encadré par la mise en œuvre du Contrat de Ville. Une charte formalisera ce projet de gestion dès la mise en œuvre de la convention en 2020.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maitres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès

à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

La Maison Départementale de l'Emploi et du Développement Economique, assure depuis 2013 la facilitation, l'animation et la gestion des clauses d'insertion sociales dans les marchés publics comme privés pour le territoire de la Vendée hors la Roche-sur-Yon Agglomération. Elle sera donc référente de la mise en œuvre des objectifs spécifiés ci-dessous pour le NPNRU.

A ce titre, la MDEDE fournira un appui et un relais pour informer sur le dispositif, conseiller et accompagner les Maîtres d'Ouvrages pour insérer la clause, fournir un appui aux prescripteurs de l'emploi et à l'ensemble des donneurs d'ordres volontaires dans la mise en œuvre des clauses sociales – être « pivot » entre tous les acteurs. De plus, son rôle de facilitateur lui permettra d'accompagner les entreprises attributaires dans la mise en œuvre de la clause sociale, assurer le suivi et le bon déroulement de la réalisation des heures au cours du marché, être garant de l'éligibilité des candidats positionnés sur les marchés en fonction de leur statut et enfin produire un bilan quantitatif et qualitatif en fin de marché. Ainsi seront transmis aux partenaires du dispositif de pilotage, à l'ANRU et aux différents acteurs impliqués dans l'accès à l'emploi des bénéficiaires, dont les habitants des quartiers prioritaires, des bilans réguliers et complets.

Les signataires de la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru, approuvée par le conseil d'administration du 24 mars 2015. La MDEDE proposera aux porteurs de projets partenaires du NPNRU, aux entreprises attributaires des marchés et aux partenaires emploi-insertion du territoire, une mobilisation selon plusieurs axes :

Axe1 : L'assistance à Maitrise d'ouvrage visant à promouvoir l'insertion des publics éloignés de l'emploi via les investissements et les achats publics générés par les opérations de renouvellement urbain.

Cet accompagnement permet d'expliquer ce que recouvre le dispositif et d'analyser finement chaque marché au regard de l'insertion. Ensuite, cela permet une assistance technique dans la mise en œuvre de la clause d'insertion (conseil, analyse, rédaction de la clause dans les pièces du marché, suivi et contrôle de l'exécution).

Axe2 : L'assistance aux entreprises pour une mise en œuvre de la clause d'insertion facilitée et une bonne intégration des personnes éloignées de l'emploi.

Ce dispositif permet d'accompagner les entreprises attributaires dans la mise en œuvre de la clause sociale (modalités de contrat, repérage public, recrutement, suivi) et ainsi permettre la mise en lien entre les partenaires de l'emploi et les entreprises, être garant de l'éligibilité des candidats positionnés sur les marchés en fonction de leur statut et assurer le suivi et le bon déroulement de la réalisation des heures au cours du marché.

Axe3 : La coordination des intermédiaires de l'emploi pour optimiser les mises en relation des entreprises et des candidats

Cet accompagnement permet d'être en lien avec les SIAE, EA, ESAT pour organiser l'offre d'insertion susceptible de répondre à la demande des entreprises, mais aussi en lien avec les partenaires de l'emploi pour le repérage du public.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer des clauses sociales dans leurs marchés publics de façon à réserver au minimum 5% du nombre d'heures travaillées en priorité aux habitants du quartier prioritaire. Ce taux revêt un caractère obligatoire et est une moyenne sur la durée de la convention et sur l'ensemble des opérations financées par l'ANRU.

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement HT	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
Commune de Fontenay-le-Comte	4 269 457,50 €	53 197	5%	2 660
Vendée Habitat	17 068 292,83 €	217 813	5%	10 891
Vendée Logement	3 386 136,61 €	43 059	5%	2 153
Podeliha Accession	2 856 000,00 €	36 318	5%	1 816

Le présent tableau fait apparaître le nombre minimum d'heures d'insertions à réaliser sur les opérations financées par l'ANRU. En parallèle, des heures d'insertions complémentaires seront réalisées à l'initiative des Maîtres d'Ouvrages, sur les opérations non financées par cette même agence et seront donc aussi présentées et valorisées lors des comités de pilotage.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maîtres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants du quartier prioritaire. Cela permettra de diversifier les secteurs d'activités concernés par les clauses sociales et d'élargir le public bénéficiaire, féminin notamment. Les clauses sociales seront appliquées au fur et à mesure du lancement de ces marchés, pendant la durée de la convention.

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain, au fonctionnement des équipements financés dans le cadre du projet, et des actions d'accompagnement du projet, les maîtres d'ouvrage réserveront une partie des embauches aux habitants du quartier prioritaire. Ils seront, comme les autres marchés, analysés par la Maison Départementale de l'emploi et du développement économique afin d'y déterminer la possibilité ou non d'y intégrer une clause d'insertion au regard de la technicité exigée, de la durée de ces marchés mais aussi au regard des publics éloignés de l'emploi mobilisables sur le territoire dans les secteurs d'activités concernés.

Dans le cadre de ces différents marchés, une « fiche de consultation » sera renseignée par les donneurs d'ordres avant le lancement des marchés. Cette fiche recense les informations permettant une analyse approfondie des marchés à lancer sous l'angle insertion. Un avis motivé de la facilitatrice y est inscrit après analyse et transmis au donneur d'ordre.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

La mise en place des clauses d'insertion doit également répondre aux objectifs fixés dans le volet « emploi » du contrat de ville et prolonger la dynamique engagée avec les acteurs emploi-insertion depuis le début du

contrat de ville. Les habitants des QPV sur la ville de Fontenay le Comte représentent 10% de la population municipale. Les publics bénéficiant du dispositif cumuleront les deux critères d'éligibilité suivants :

- Etre éloigné de l'emploi au sens des critères du dispositif des clauses sociales :
 - o les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription dans les 24 derniers mois),
 - o les demandeurs d'emploi âgés de plus de 50 ans rencontrant des difficultés d'emploi,
 - o les allocataires du RSA (Revenu de Solidarité Active),
 - o les bénéficiaires de minima sociaux (hors RSA) : ASS (Allocation Spécifique de Solidarité), AI (Allocation d'Insertion), AAH (Allocation Adulte Handicapé), Allocation d'Invalidité,
 - o les personnes bénéficiant d'une reconnaissance Travailleur Handicapé,
 - o les jeunes demandeurs d'emploi âgés de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis plus de 6 mois (inscription Mission Locale, Pôle Emploi... ou autres justificatifs) et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi,
 - o les personnes relevant d'un dispositif de l'insertion par l'activité économique (IAE), c'est-à-dire les personnes mises à disposition par une Association Intermédiaire (AI) ou par une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), ainsi que des salariés d'une Entreprise d'Insertion (EI), ou d'un Atelier et Chantier d'Insertion (ACI), ainsi que les personnes prises en charge dans des dispositifs particuliers,
 - o les personnes employées dans les GEIQ (Groupements d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification) et dans les associations poursuivant le même objet.
 - o en outre, d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières peuvent, sur avis motivé de la MDEDE, être considérées comme relevant des publics éloignés de l'emploi.
- Résider dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. A défaut de candidats éligibles suivant les critères susnommés, des demandes de dérogations pourront être formulées par les Maîtres d'Ouvrages.

Le tableau ci-dessous rappelle les objectifs du volet « développement économique et emploi » du contrat de ville :

Objectif	Indicateur	Cible
Faciliter l'accès à l'emploi et à la formation. Faciliter l'accès à l'emploi et à la formation via les structures IAE. Accompagner les reconversions professionnelles vers les secteurs porteurs. Diversifier l'offre d'insertion professionnelle par l'activité économique. Développer des actions d'information et de découverte des métiers. Permettre l'appropriation des codes de l'entreprise et le développement des compétences adaptées au monde du travail.	Typologie des personnes visées (femmes, jeunes de moins de 26 ans, personnes sans qualification, etc) Taux d'accès à l'emploi Nombre de personnes bénéficiaires des clauses d'insertion	Demandeurs d'emploi du QPV

L'accès à l'emploi des jeunes de moins de 26 ans et l'insertion professionnelle des femmes constituent un objectif transversal prioritaire. Ils interrogent sur la formation, les freins spécifiques à l'emploi, la connaissance et l'appropriation des codes de l'entreprise.



- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

La Commune de Fontenay-le-Comte, assistée de la MDEDE est la structure opérationnelle désignée pour piloter et coordonner le dispositif des clauses sociales. Ses missions s'articulent autour des axes suivants :

- Assistance technique aux maîtres d'ouvrage pour inscrire les clauses sociales dans leurs marchés
- Assistance auprès des entreprises et leurs représentants
- Mobilisation et coordination des partenaires emploi-insertion

Un comité de pilotage opérationnel réunira au moins annuellement :

- Les maîtres d'ouvrage ayant eu des marchés « clausés » l'année précédente
- Les acteurs du service public de l'emploi : Mission locale, Pôle emploi, Cap emploi, MDEDE, CLIE
- Les services de l'Etat : DIRECCTE
- Les structures locales de l'insertion par l'activité économique : SIAE/EA/ESAT
- Les représentants des entreprises du BTP : FFB, CAPEB
- Les associations en faveur de l'insertion professionnelle : FACE (fondation d'entreprises), CIDFF (emploi des femmes)

Son rôle est :

- D'impulser la politique d'insertion en déterminant les modalités de mise en œuvre des clauses
- D'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants du quartier prioritaire
- De veiller à l'atteinte des objectifs fixés dans la convention
- D'anticiper les besoins à venir, notamment en termes de formations, pour permettre aux organisations professionnelles de mettre en œuvre les mesures nécessaires

Selon les besoins, des ateliers de proximité seront mis en place pour apporter une réponse à des problèmes spécifiques nécessitant un travail partenarial renforcé. Ils doivent permettre de contribuer à la définition de stratégie de résolution de problèmes.

Un comité technique se réunira selon les besoins réunissant les acteurs opérationnels de l'emploi mentionnés ci-dessus afin de définir une feuille de route sur le projet.

Le comité de pilotage s'appuiera sur un tableau de bord pour évaluer les engagements de chaque partie :

Partenaire	Objectifs visés	Résultats attendus
Maîtres d'ouvrage	- Insérer des clauses dans l'ensemble des marchés (maîtrise d'œuvre, travaux et services) - Réfléchir au montage d'actions structurantes pour les demandeurs d'emploi du QPV (chantier formation) - Associer le facilitateur des clauses sociales dans toutes les phases du chantier	- Nombre de contrats signés par des habitants du QPV dans le cadre de la clause sociale - Taux de sorties positives des demandeurs d'emplois ayant travaillé sur la clause - Nombre d'heures d'insertion réalisées par les structures IAE
Entreprises	- Réaliser les heures d'insertion inscrites dans le marché - Assurer le tutorat des demandeurs d'emploi embauchés dans le cadre de la clause - Réfléchir à des actions de formation internes ou externes - Réfléchir à la sous-traitance par des structures IAE pour la réalisation de leurs obligations	- Réalisation des obligations d'insertion - Acquisition par les demandeurs d'emploi des codes de l'entreprise et de compétences nécessaires au retour à l'emploi - Développement d'actions de formation permettant la montée en compétences des publics visés - Développement de l'activité des structures IAE
Prescripteurs et structures de mises à disposition	- Identifier les publics susceptibles d'être positionnés sur la clause d'insertion - Travailler en amont avec les publics sur les freins et les codes entreprise - Informer les publics sur la clause sociale - Prescrire des actions de formation en amont (SST, gestes et postures, pré-qualifiant, etc)	- Nombre de demandeurs d'emploi positionnés sur la clause - Nombre de demandeurs d'emploi ayant suivi des actions de remobilisation ou de formation en amont d'un contrat dans la clause
Associations en faveur de l'insertion professionnelle Associations de quartier	- Assurer une médiation pour identifier et orienter les publics vers les dispositifs d'accompagnement emploi/formation existants - Informer les habitants de la clause sociale - Animer des ateliers pour l'appui à la recherche d'emploi afin de faciliter le positionnement des habitants du QPV sur la clause	- Nombre de réunions d'information sur le dispositif des clauses sociales - Nombre de demandeurs d'emploi identifiés par les associations et orientés vers les dispositifs d'accompagnement à l'emploi - Nombre d'ateliers d'aide à la recherche d'emploi à destination des habitants du QPV

Le suivi et l'évaluation du dispositif des clauses d'insertion se fait tout au long de l'exécution des marchés. Les entreprises sont accompagnées dès le lancement des opérations à la fois par l'information mais également par l'appui au recrutement de personnes en parcours d'insertion. Les entreprises complètent une fiche de profil de poste permettant au SIAE et prescripteurs de cibler les personnes en adéquation avec les

besoins des entreprises. Le suivi et l'exécution se fait ensuite par la transmission de la copie des contrats de travail, des relevés d'heures de travail et des attestations de formation s'il y a lieu.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Lors de la phase Protocole, la direction de projet a souhaité mobiliser l'équipe d'architectes-urbanistes aux côtés d'une sociologue afin de permettre d'intégrer la vision des habitants et du quartier vécu dans le futur projet de renouvellement urbain.

L'une des missions de l'équipe d'AMO mobilisée autour de l'équipe projet a consisté en un travail vidéo sur la mémoire du quartier de manière intergénérationnelle, depuis la construction du quartier jusqu'à aujourd'hui. Ainsi, toutes les générations vivant sur le quartier, depuis les moins de 10 ans jusqu'au plus de 60 ans, ce qui a permis de restituer l'évolution du quartier (l'arrivée, puis fermetures de certains équipements par exemple) à travers les yeux de ceux qui l'ont vécu au quotidien.

Ces portraits ont permis de mettre en évidence une certaine nostalgie d'un quartier autrefois très vivant, notamment au niveau associatif, mais aussi un état d'esprit en majorité positif, y compris d'une partie de la jeunesse. Ils ont été réalisés en parallèle et concomitamment au travail lié aux diagnostics en marchant. On y découvre les mêmes souhaits évoqués par les habitants : qualification des larges espaces enherbés en jardins, espaces de jeux, nouveaux habitants, nouveaux bâtiments, voire parfois nouvelles formes urbaines ainsi qu'un meilleur accès aux soins et réinventer les espaces à destination des jeunes semblent être les préoccupations qui reviennent le plus souvent. Ce travail a constitué une matière première pour effectuer de premières hypothèses d'aménagements qui ont été ensuite retravaillées avec les habitants lors des ateliers de concertation et traduites dans la future programmation.

Le porteur de projet mobilisera, via le volet « Cohésion sociale » du Contrat de ville un ou plusieurs appel(s) à projet visant à poursuivre ce travail en phase convention.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'ANRU. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.



La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

▪ Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Étude pré-opérationnelle précisant programmation de l'éco-quartier :

- programmation définitive des logements (dont contreparties Action Logement)
- aménagement des espaces et équipements publics
- calendrier prévisionnel de l'opération
- montage juridique et financier de l'opération

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
Étude de faisabilité Éco-quartier	630-6085004-14-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	45 000,00 €	50,00%	22 500,00 €	03/04/2019
moyens internes							
Étude de faisabilité Éco-quartier	630-6085004-14-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE				

Lors du CE du 03/04/2019, les partenaires ont souhaité que la réalisation de l'étude intervienne dans les 2 années suivant la signature de la convention et qu'elle porte également sur les fonciers libres à proximité immédiate du quartier. Cette étude fera l'objet d'un suivi spécifique dans les instances de pilotage du projet.

▪ L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans Objet



- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans Objet

▪ **La conduite du projet de renouvellement urbain**

- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Sans Objet

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans Objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans Objet

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Démolition de 127 Logements Locatifs Sociaux en QPV avec relogement préalable des 87 ménages occupants.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
15 rue Pierre Fouschier /3-5 rue Jules César Robuchon - Démolitions de 127 LLS	630-6085004-21-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	2 509 196,00 €	80,00%	2 007 356,80 €	03/04/2019



- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans Objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans Objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Requalification des espaces publics en QPV et création d'une nouvelle centralité de quartier :

- aménagement d'un mail piéton,
- création d'un circuit de liaisons douces,
- création d'un théâtre de verdure et d'une aire de jeux
- aménagement de jardins collectifs /partagés (définition du mode de gestion dans le cadre de l'étude de faisabilité éco-quartier)
- reprise des voiries existantes
- requalification des espaces verts en cohérence avec les travaux de résidentialisation.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement d'Ensemble - Requalification des espaces publics	630-6085004-24-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	2 837 334,50 €	25,00%	709 333,63 €	03/04/2019

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	34	34	0	0	4
PLUS AA	0	0	0	0	
<i>Total PLUS</i>	34	34	0	0	4
% PLUS sur le total programmation	40%	40%			
PLAI neuf	51	51	0	0	4
PLAI AA	0	0	0	0	
<i>Total PLAI</i>	51	51	0	0	4
% PLAI sur le total programmation	60%	60%			4
<i>Total programmation</i>	85	85	0	0	4

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Rue Turgot (Eco-quartier) 7PLUS et 10 PLAI	630-6085004-31-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	03/04/2019
				PLAI	10	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €	
				total	17	184 100,00 €	78 000,00 €	262 100,00 €	
Rue de la Croix du Camp - 8 PLUS et 12 PLAI	630-6085004-31-0001-002	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	PLUS	8	98 400,00 €		98 400,00 €	03/04/2019
				PLAI	12	117 600,00 €	93 600,00 €	211 200,00 €	
				total	20	216 000,00 €	93 600,00 €	309 600,00 €	
Rue Sainte-Catherine des Loges - 7 PLUS et 11 PLAI	630-6085004-31-0001-003	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	03/04/2019
				PLAI	11	107 800,00 €	85 800,00 €	193 600,00 €	
				total	18	193 900,00 €	85 800,00 €	279 700,00 €	
Rue du Docteur Audé - 6 PLUS & 10 PLAI	630-6085004-31-0002-002	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	VENDEE LOGEMENT ESH	PLUS	6	73 800,00 €		73 800,00 €	03/04/2019
				PLAI	10	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €	
				total	16	171 800,00 €	78 000,00 €	249 800,00 €	
Rue de la Grue - 6 PLUS & 8 PLAI	630-6085004-31-0002-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	VENDEE LOGEMENT ESH	PLUS	6	73 800,00 €		73 800,00 €	03/04/2019
				PLAI	8	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €	
				total	14	152 200,00 €	62 400,00 €	214 600,00 €	

▪ **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans Objet

▪ **La requalification de logements locatifs sociaux**

Requalification de 194 Logements Locatifs Sociaux sur 268 Logements non démolis en QPV. Réfection globale des parties communes et privatives (normes HPE rénovation 2009).

Transformation de typologies sur un bâtiment : 11 Type 4 en 22 Type 2

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
Rue Pierre Fouschier, requalification de 194 logements locatifs sociaux au label HPE Rénovation 2009	630-6085004-33-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	Assiette prêt bonifié	6 317 275,43 €		volume de prêt bonifié	1 676 318,86 €	03/04/2019
				Assiette subvention	4 377 275,43 €	10,00%	Subvention	437 727,54 €	
							Total concours financier	2 114 046,40 €	

▪ **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Résidentialisation des 268 Logements Locatifs Sociaux non-démolis en QPV avec création d'espaces extérieurs favorisant la transition entre espaces publics et espaces résidentiels. Réaménagement des halls d'entrée et des cheminements piétons. Création de locaux deux-roues.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Rue Turgot/Rue Pierre Fouschier résidentialisation de 268 LLS	630-6085004-34-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	OPH VENDEE HABITAT	1 744 837,50 €	33,70%	588 021,60 €	03/04/2019

Sur les 268 logements sociaux restant dans le quartier, le CE du 03/04/2019 avait validé la résidentialisation de 194 logements ; le choix a été fait de maintenir le nombre de logements résidentialisés avec une subvention Anru réduite, correspondant à la résidentialisation de 194 logements.



- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans Objet

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans Objet

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain ..., l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de ... €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'obligent à les respecter. »



Création de 20 logements individuels en accession à la propriété avec un opérateur identifié dans le cadre des contreparties Action Logement

Création de 20 logements individuels en accession à la propriété en attente d'un opérateur

Ces opérations seront portées dans le cadre du projet d'éco-quartier des Moulins (tranche 1)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et)		Durée de l'opération en semestre
Réalisation de 20 logements en accession sociale à la propriété en QPV	630-6085004-36-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	PODELIHA ACCESSION	200 000,00 €	03/04/2019	S1	2022	6 semestre(s)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et)		Durée de l'opération en semestre
Création de 20 logements en accession aidée à la propriété en QPV	630-6085004-36-0002-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	200 000,00 €	03/04/2019	S2	2021	6 semestre(s)

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Création d'un équipement mixte proposant à la fois les services d'une mairie de quartier, d'un centre social et d'une maison des associations à destination des habitants du quartier des Moulins et du futur éco-quartier des Moulins.

Il s'insère dans le nouveau cœur de quartier, à proximité du mail et de la maison pluridisciplinaire de santé livrée en 2018.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Construction d'une maison de quartier en QPV	630-6085004-37-0001-001	85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	1 357 000,00 €	25,00%	339 250,00 €	03/04/2019

▪ **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans Objet



Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

Sans Objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

L'ensemble des opérations du programme financées par l'Anah est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans Objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.



Co-financement d'une mission d'ingénierie afin d'assurer la coordination des Maîtres d'Ouvrage intervenant sur le projet de renouvellement urbain. Ses missions concerneront notamment la mise en œuvre et le respect du planning de l'ensemble des opérations du programme. Il aura également à charge la gestion et le phasage du déroulement du projet ainsi que de l'ensemble des opérations interdépendantes qui y sont inscrites.

Libellé de l'opération	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
<i>OPC Urbain</i>	<i>85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre-Moulins Liots</i>	<i>Commune de Fontenay-le-Comte</i>	<i>300 000 €</i>	<i>50%</i>	<i>150 000 €</i>	<i>03/04/2019</i>

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

Sans Objet

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI

Sans Objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 7 496 308,43 € comprenant 4 901 989,57 € de subventions, et 2 594 318,86 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 7 496 308,43 € concours financiers prévisionnels comprenant 4 901 989,57 € de subventions et 2 594 318,86 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 150 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 12 027 280,44 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière du Département de la Vendée s'entend pour un montant de 980 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre le Département de la Vendée et les différents maîtres d'ouvrage concernés.
- la participation financière de la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée s'entend pour un montant de 400 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.1.1.3. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée et les différents maîtres d'ouvrage concernés.

- la participation financière de la Commune de Fontenay-le-Comte s'entend pour un montant de 870 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9.1.1.3. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Commune de Fontenay-le-Comte et les différents maîtres d'ouvrage concernés.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention²¹ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Centre-Moulins Liots QP085004			
<i>dont protocole de préfiguration</i>	35 908,66 €		35 908,66 €
<i>dont Convention</i>	4 901 989,57 €	2 594 318,86 €	7 496 308,43 €
Totaux :	4 937 898,23 €	2 594 318,86 €	7 532 217,09 €

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services. Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

²¹ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

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

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Sans Objet

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

L'articulation du projet de renouvellement urbain avec le programme Action Cœur de Ville et avec le projet d'éco-quartier devra faire l'objet de présentations et de débats lors des revues de projet.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1^{er} semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1^{er} semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde²² de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

²² Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduise l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Tableau de bord des objectifs urbains
- A6 Plan guide du projet urbain
- A7 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A8 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A9 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A10 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées cofinancées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C6 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion
- D3 Charte relogement
- D4 Protocole d'accord sur les échanges fonciers

Signatures:

Le/La Préfet de Préfecture de la Vendée	DocuSigned by: Benoît BROCARD 27239AC7935A43F...
Le/La Président du Conseil départemental de Département	DocuSigned by: Yves AUVINET 3385F89B02294CF...
Le/La Président de la CCPFV de Communauté de Communes du Pays de Fontenay Vendée	DocuSigned by: Michel TAPON 5B3E6BD831A940B...
Le/La Directeur régional de Action Logement services olivier JOACHIM	DocuSigned by: Olivier JOACHIM 3D10B9835EC44BD...
Le/La Directeur régional de Caisse des Dépôts	DocuSigned by: Philippe JUSSERAND 24E9CE6DB91F4C0...
Le/La Président de Foncière Logement	DocuSigned by: Hugues Vanel 5A3566E4AD4D4EE...
Le/La Directeur général de Vendée Logement	DocuSigned by: Damien MARTINEAU 467EC0F36A444DB...

DocuSign Envelope ID: 1F20B05A-9556-4D26-A648-F3E37B92FD63
Le/La Directeur général
de Podeliha Accession

DocuSigned by:
Emmanuel LEFÉBURE
0EAADCC6DE49470...

Le/La Maire
de Commune de Fontenay-le-Comte

DocuSigned by:
Jean-Michel LALÈRE
3B305BD8C5F8414...

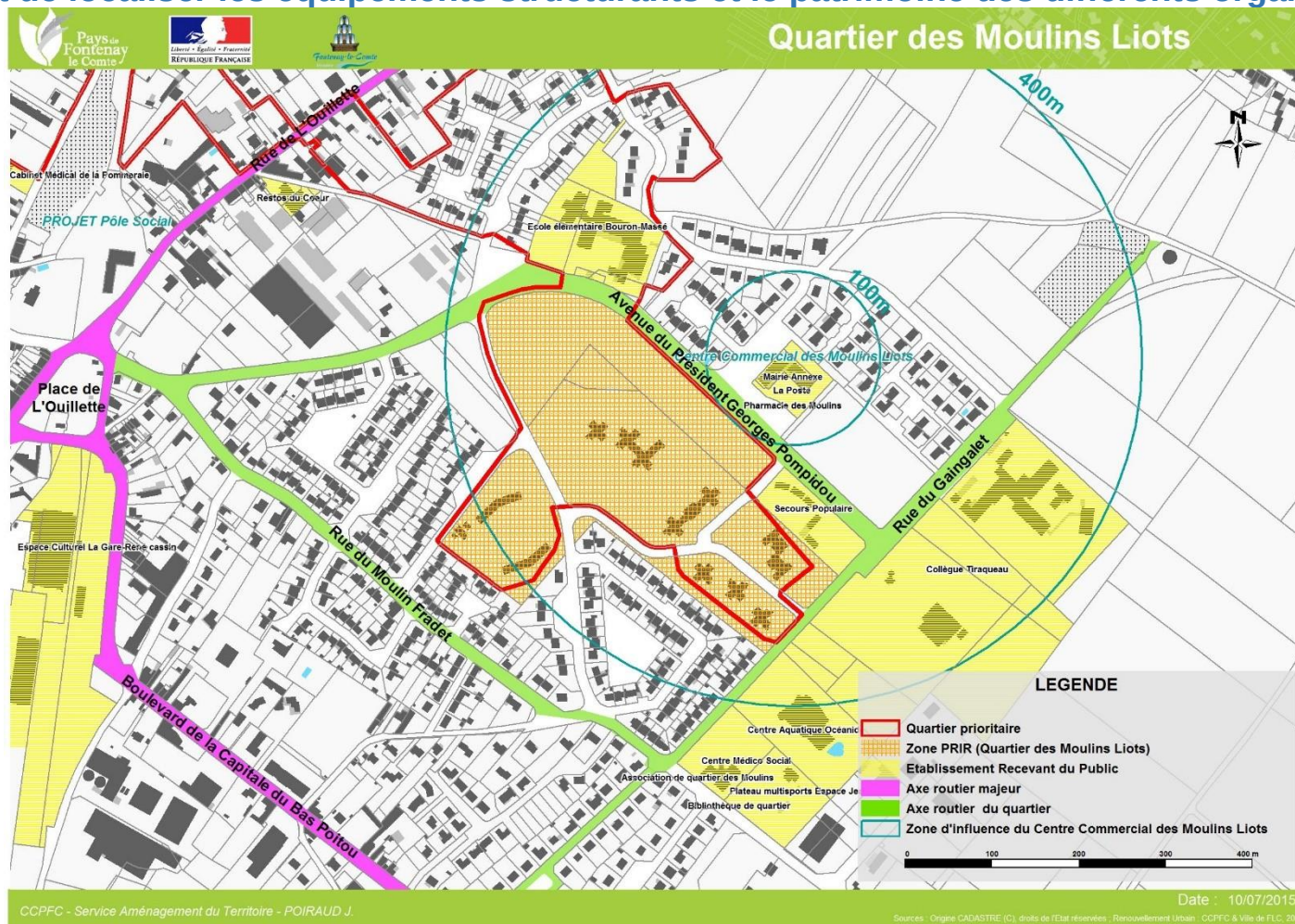
Le/La Directrice générale
de Vendée Habitat

DocuSigned by:
Françoise DOTEAU
FDB95DB5C1A44EE...

Le/La Délégué Territorial
de Délégation Territoriale ANRU

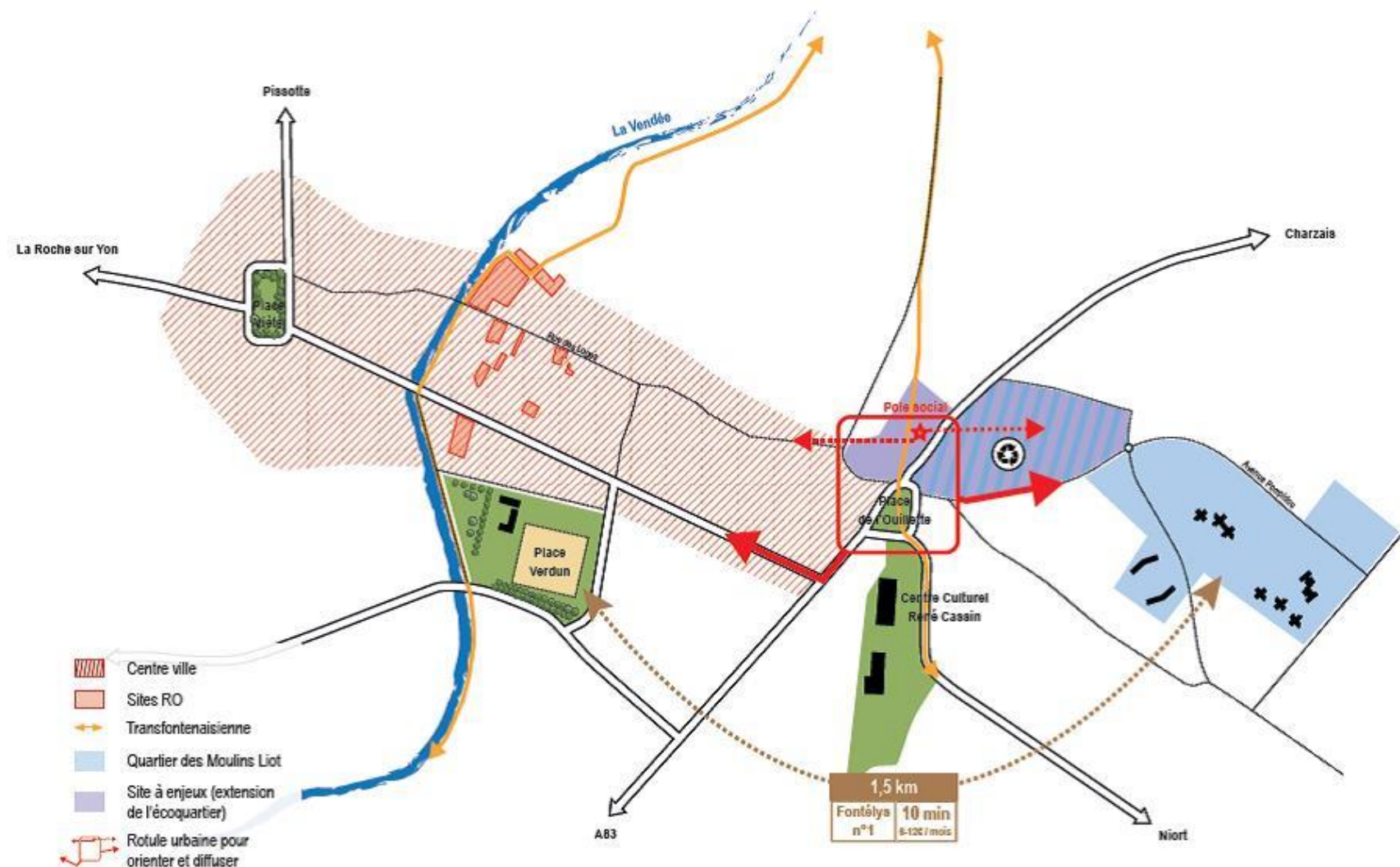
DocuSigned by:
Benoît BROCARD
27239AC7935A43F...

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM



Annexes A

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier



A4 - Synthèse de la phase protocole

Opérations financées



PROTOCOLE DE PREFIGURATION

ANNEXE 7

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				
						ANRU	CDC	ADEME	CCPFLC	Reste-à-Charge MO
Etude stratégie Urbaine	Ville	60 000 €	72 000 €	6 mois	Février 2016	20 000 €	12 000 €		15 000 €	25 000 €
Etude Développement économique/commerce	Ville	25 000 €	30 000 €	3 mois	Février 2016		12 500 €			17 500 €
Complément étude réseau de chaleur	Ville/ CCPFLC	25 000 €	30 000 €	3 mois	Septembre 2016		3 750 €	17 500 €		3 750 €

Description des modalités d'association des habitants

Souvent décrit comme l'ancien quartier « dortoir » de SKF, le quartier des Moulins a, et ce, depuis toujours, souvent été la porte d'entrée pour de nombreuses familles de la ville de Fontenay, voire pour certains, sur le territoire métropolitain. En effet, autrefois ville de garnison, Fontenay-le-Comte accueillait des appelés des territoires d'Outre-Mer dont de nombreux ont fait le choix de rester vivre à Fontenay pour y travailler et fonder une famille. Le quartier des Moulins constituait alors un moyen rapide d'accéder à un logement confortable. Le quartier joue toujours ce rôle d'intégration aujourd'hui, puisqu'il accueille les populations de migrants, en raison de l'attractivité des loyers et de la présence de plusieurs associations susceptibles de favoriser leur inclusion sur le territoire. Le travail sur la mémoire du quartier a choisi de valoriser cet aspect solidaire, qu'il continue d'exercer aujourd'hui.

Lors de la phase Protocole, la direction de projet a souhaité mobiliser l'équipe d'architectes-urbanistes aux côtés d'une sociologue afin de permettre d'intégrer la vision des habitants et du quartier vécu dans le futur projet de renouvellement urbain.

Le travail se déroulait en deux temps :

Un diagnostic partagé de l'espace avec un groupe d'une quinzaine d'habitants volontaires, habitants du quartier et usagers occasionnels (du centre social, du centre commercial, etc.).

Cette première phase de travail a permis de confronter les usages de l'espace, les continuités, les ruptures, les centralités et les vides, géographiques ou ressentis par les habitants et les usagers du quartier.

Des fonctions, utilitaires et même ludiques sont alors apparues dans certains secteurs alors que le quartier semble au premier abord totalement dépourvu d'aménagements et d'aménités.

Annexes A

Ce travail a donné lieu à un reportage photographique ainsi qu'un rendu sous forme de diagnostic en marchant qui a alimenté le travail de concertation et de construction du projet.

Le deuxième travail réalisé par la sociologue a consisté en un travail vidéo sur la mémoire du quartier de manière intergénérationnelle, depuis la construction du quartier jusqu'à aujourd'hui.

Ainsi, toutes les générations vivants sur le quartier, depuis les moins de 10 ans jusqu'au plus de 60 ans, ce qui a permis de restituer l'évolution du quartier (l'arrivée, puis fermetures de certains équipements par exemple) à travers les yeux de ceux qui l'ont vécu au quotidien.

Ces portraits ont permis de mettre en évidence une certaine nostalgie d'un quartier autrefois très vivant, notamment au niveau associatif, mais aussi un état d'esprit en majorité positif, y compris d'une partie de la jeunesse.

Ces portraits ont été réalisés en parallèle et concomitamment au travail liés aux diagnostics en marchant. On y découvre les mêmes souhaits évoqués par les habitants : qualification des larges espaces enherbés en jardins, espaces de jeux, nouveaux habitants, nouveaux bâtiments, voire parfois nouvelles formes urbaines ainsi qu'un meilleur accès aux soins et réinventer les espaces à destination des jeunes semblent être les préoccupations qui reviennent le plus souvent.

Ce travail a constitué une matière première pour effectuer de premières hypothèses d'aménagements qui ont été ensuite retravaillées avec les habitants lors des ateliers de concertation :

Ces pistes de travail ont été développées et traduites dans la future programmation de la manière suivante :

Préconisation du groupe de travail concertation	Traduction en orientation d'aménagement
-prévoir des aménagements en cœur de quartier afin d'améliorer le cadre de vie en cœur de quartier	Création du nouveau cœur de quartier autour du mail piéton,
-Améliorer l'accès aux soins dans le quartier	Création de la maison pluridisciplinaire de santé des Moulins-Liot
-prévoir de nouvelles constructions afin de faire revenir de nouveaux habitants dans le quartier	Création d'un éco-quartier de 50 logements, Location sociale et en accession à la propriété
- Prévoir plus d'espaces de vie au pied des tours	Résidentialisation des immeubles, création d'unités de vie autour de chaque résidence
- Développer des jardins partagés et des potagers collectifs	Création de l'espace insertion au sein de l'éco-quartier, de manière auto-gérée par les habitants et avec des terrains mis à disposition par la ville
- Soutenir la vie associative sur le quartier	Création de la Maison des Habitants
- Avoir un meilleur accès aux services publics	Création de la Maison des Habitants
- Développer les commerces de proximité	Soutien à la remise en location des locaux vacants par la taxation des locaux locaux vacants
- Développer la pratique du vélo, limiter la présence de la voiture, notamment à proximité des écoles	Création d'un circuit de liaisons douces et de pistes cyclables sur l'avenue POMPIDOU (jonction avec la transfontenaysienne à l'Ouillette)

L'ensemble de ces orientations d'aménagements ont été validées par les habitants lors du dernier atelier de concertation en mai 2017.

Présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre en phase protocole

Etude de recomposition urbaine

Annexes A

Avant la mise en place du NPNRU, le porteur de projet ne disposait d'aucune étude exhaustive sur le quartier des Moulins. Il était donc nécessaire pour mieux comprendre et cerner les enjeux du NPNRU de commander une large étude pluridisciplinaire, afin qu'un groupement de professionnels puissent porter un regard croisé sur le fonctionnement, présent et à venir pour ce quartier. L'étude a donc développé trois volets

-un volet Habitat, pour pouvoir déterminer comment revaloriser la parc existant et développer une offre alternative pour attirer de nouvelles populations.

- un volet programmation urbaine, pour désenclaver le quartier et proposer une meilleure insertion dans le tissu urbain existant et permettre une couture urbaine vers le centre-ville via la place de l'Ouillette.

- un volet foncier, devant être la traduction concrète des deux précédents volets en « figeant » l'affectation future des sols.

Volet Habitat

Les principaux objectifs du volet Habitat ont été présentés suivants 4 axes. Plusieurs actions ont été engagées, voire réalisées dans le cadre du programme de travail.

Le relogement et peuplement :

- Fixer le calendrier du document-cadre de la CIL et à la Convention Intercommunale d'Attribution → *Réalisé*
- Identification des partenaires et des modalités de relogement → *création de la Charte de relogement en annexe D*

La reconstitution des 127 logements visés par la démolition

- 85 logements en reconstitution (Taux de reconstitution de 0.68) → *objectif atteint dans la future programmation*
- 4 opérations identifiées dans le centre-ville : 68 logements → *programmé*
- L'éco-quartier des moulins-Liot : réduire la programmation locative sociale à 17 logements (au lieu des 24 prévus) → *Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019*
- Création de 12 logements individuels hors QPV quartier Sablière → *opération abandonnée suite à la mission d'appui*
- Création d'environ 10 logements hors Fontenay-le-Comte → *abandon suite à la mission d'appui*

La diversification de l'Habitat aux Moulins-Liot :

- L'éco-quartier : 50 à 55 logements en accession → *Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019*
- Elargissement du périmètre d'études éco-quartier au foncier communal situé hors QPV → *Démarrage de l'étude de faisabilité éco-quartier S2 2019*

Intégration de la nouvelle stratégie Habitat aux documents de planifications :

- PLU : Révision générale en cours/ création d'une Orientation d'Aménagement Spécifique sur l'éco-quartier
- PLH : approbation du nouveau PLH pour le 2nd semestre 2019
- CIA : Approbation de la Convention Intercommunale d'Attribution pour le second semestre 2019

Volet programmation urbaine

L'étude de recomposition, puis la mission d'appui de l'ANRU ont proposé un plan-guide s'appuyant sur les ateliers de concertations avec les habitants menés en 2017. La future programmation s'appuie sur une large transformation de l'habitat existant ainsi que sur la

Annexes A

création de plusieurs équipements et services de proximité implantés le long d'un mail piéton. Le détail de la future programmation ainsi que le plan-guide sont présentés en article 4 et annexe A8 de la présente convention.

Volet foncier

L'issue de l'étude a abouti à une proposition de recomposition globale de l'offre foncière ainsi que de la nécessité de proposer des terrains aux investisseurs privés.

Une cartographie de synthèse des échanges fonciers présentés en annexe A11

Etude de commerce et développement économique

La mission d'appui de l'ANRU a confirmé le contenu de la précédente étude menée en phase protocole par CERCIA conseil en 2016, à savoir :

- Un centre commercial présentant un cadre architectural harmonieux et bien entretenu
- Une offre organisée de manière compacte avec plusieurs commerces structurants et diversifiée
- Une offre de stationnement conséquente et fonctionnelle
- Un bon niveau d'entretien de la galerie, bien éclairée à toute heure de la journée.
- Une aire de jeux à proximité et un traitement paysager de qualité
- Un site qui présente une bonne flexibilité architecturale et foncière
- La présence d'équipements scolaires à proximité
- Une ambiance agréable et conviviale

Toutefois, un certain nombre de fragilités et pistes d'améliorations ont également été relevés :

- Une signalisation et un jalonnement peu satisfaisant
- Un cadre verdoyant, mais qui forme un écran végétal, freinant la visibilité depuis l'avenue Pompidou
- Un isolement spatial, par rapport à la cité des Moulins et les équipements environnants dus à la présence de larges emprises foncières non bâties
- Un défaut d'éclairage nocturne sur le parking arrière.
- L'absence d'un commerce de boulangerie artisanale (actuellement dépôt de pain à la Supérette)
- Le départ de la pharmacie dans la Maison de santé, créant ainsi une friche de plus de 120m².

La mission d'Appui de l'ANRU confirme la nécessité dans le cadre du projet d'améliorer la visibilité du centre commercial et d'accompagner la reconversion du local de la Pharmacie, idéalement vers un commerce de type boulangerie/snacking.

Avec l'appui du manager de centre-ville, un local de vente de Boulangerie/snack s'est effectivement installé dans le centre commercial, mais dans une autre cellule vacante, jouxtant la Mairie-annexe : les loyers de l'ex-local de la pharmacie étant bien supérieur aux prix moyens du marché et le seul autre local vacant étant trop étroit pour y installer un véritable terminal de cuisson, la démarche n'a pu aboutir comme prévu.

Il s'agit néanmoins d'une première étape, et la mise en place de la taxation sur les friches commerciales en 2018 pourra permettre de résorber la vacance de l'ancien local de la pharmacie.

Le travail sur la reconfiguration du centre commercial devra se poursuivre, avec le départ à l'horizon 2025 du local de la Mairie-Annexe, vers la Maison des Habitants. Ainsi, un regroupement de plusieurs cellules de petites tailles pourront permettre de fournir des surfaces plus intéressantes à d'éventuels porteurs de projet.

Annexes A

Enfin, la mission d'appui de 2018 a préconisé le développement sur le quartier, par l'intermédiaire du Contrat de ville un chantier d'insertion, axé sur l'agriculture et le maraîchage urbain. L'étude de faisabilité d'éco-quartier devra permettre d'exploiter cette piste d'aménagement.

Etude de faisabilité Réseau de Chaleur

L'étude de faisabilité réalisée par AKAJOULE au second semestre 2017 a présenté 5 scénarii à la Maîtrise d'Ouvrage, dont deux ont été jugés « acceptables », soit comportant une densité du réseau de chaleur au-dessus des 1.5MWh/ml/an recommandés par l'ADEME :

- Scénario 2bis : réseau de chaleur élargi avec raccordement des logements HLM existants

L'étude économique approfondie a révélé plusieurs difficultés :

- La perte d'exploitation du bailleur et une augmentation du coût de la calorie dû à des installations au gaz renouvelées il y a moins de 5 ans.
- Le delta encore trop élevé entre le cout de l'énergie gaz et de l'énergie bois qui induit une potentielle augmentation des charges pour les locataires alors que le projet de réhabilitation prévu dans le programme parvenait à les réduire.
- Un temps de retour sur investissements d'une quinzaine d'années à minima pour l'exploitant.

Suite à ces différentes conclusions, le scénario A n'a pas été retenu

- Scénario 5 : réseau de chaleur restreint aux équipements de la rue Gaingalet

Ce scénario est jugé en soi réalisable mais suivant un intérêt stratégique limité :

La mise en œuvre induit d'importants travaux d'économies d'énergies sur certains équipements et un gain financier limité en raison du faible besoin en chauffage de ces mêmes structures ; la piscine intercommunale bénéficierait principalement de ce scénario en raison de l'âge avancé de son système de chauffage (15 ans). La forte inertie de ce scénario autour de l'équipement piscine repousse un potentiel retour d'investissement à l'horizon 2040, ce qui n'a pas été jugé viable par le porteur de projet.

A5 – Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Le Tableau de bord d'indicateurs NPNRU de suivi des objectifs urbains retenu par le porteur de projet			
N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
2	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Habitants du QPV : - Augmentation de la mixité sociale en QPV - Capacité des habitants du QPV à accéder à la propriété
3	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	
5	Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	
6	Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier (source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché	Habitants de la CCPFV - Répartition équilibrée de l'offre locative sociale sur le territoire - Respecter les applications de la loi LEC :
8	Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de	Attribution de 25% des logements en dehors du QPV aux ménages du 1 ^{er} quartile Attribution de 25% des logements en QPV aux

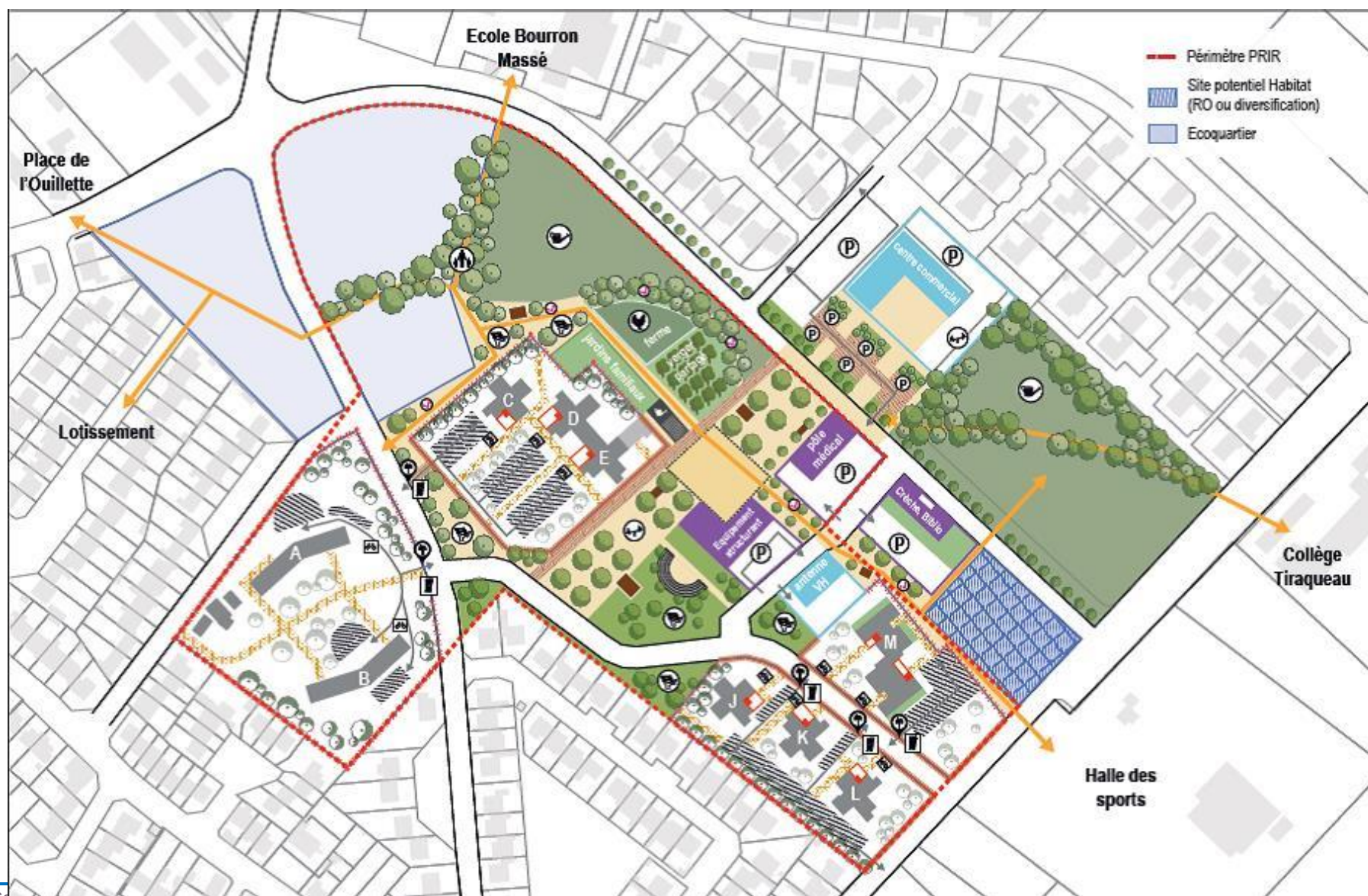
Annexes A

N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
	plafonds PLAI présents sur le quartier (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier	ménages des 3 ^{èmes} et 4 ^{èmes} quartiles - Augmentation de la part des locatifs sociaux dans le centre-ville de Fontenay-le-Comte et en centre-bourges des autres communes
9	Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier (source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements	Habitants de la commune de Fontenay-le-Comte
14	Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier (source: Epareca - État des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers	Habitants du QPV
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur	Habitants du QPV
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires (source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur	Habitants du QPV
19	Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire	Habitants du QPV

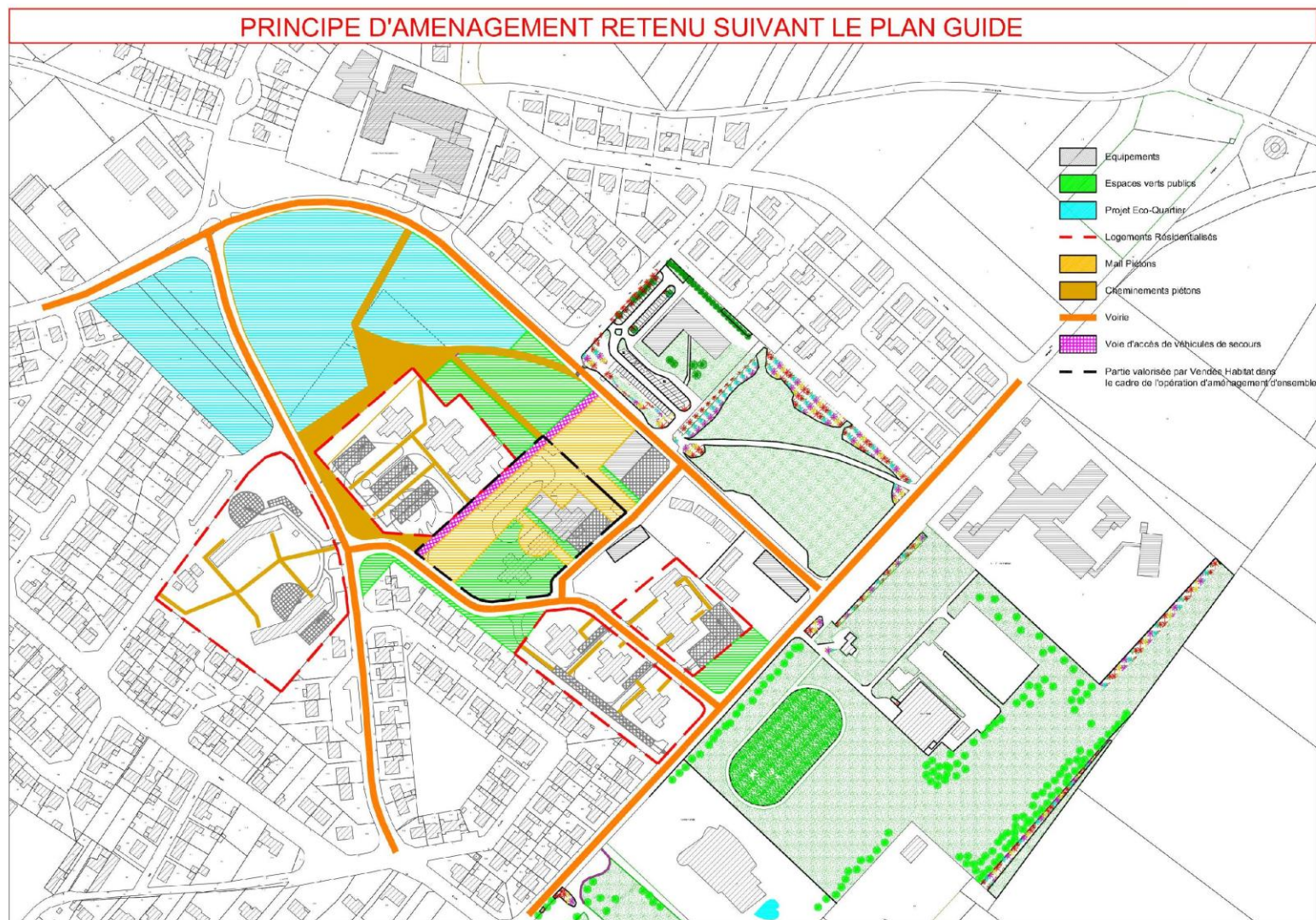
Annexes A

N° indicateur retenu	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Public cible
20	Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération	Habitants du quartier des Moulins - Mesurer l'empreinte carbone des logements de l'éco-quartier : application de la RT2020 pour tous les logements neufs - Réduction de la consommation énergétique des bâtiments CDE et JKL application de la RT2009 rénovation
21	Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier (source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier	- Mesurer les économies de charges des locataires de CDE et JKL (environ 100 €/annuel/ménage)

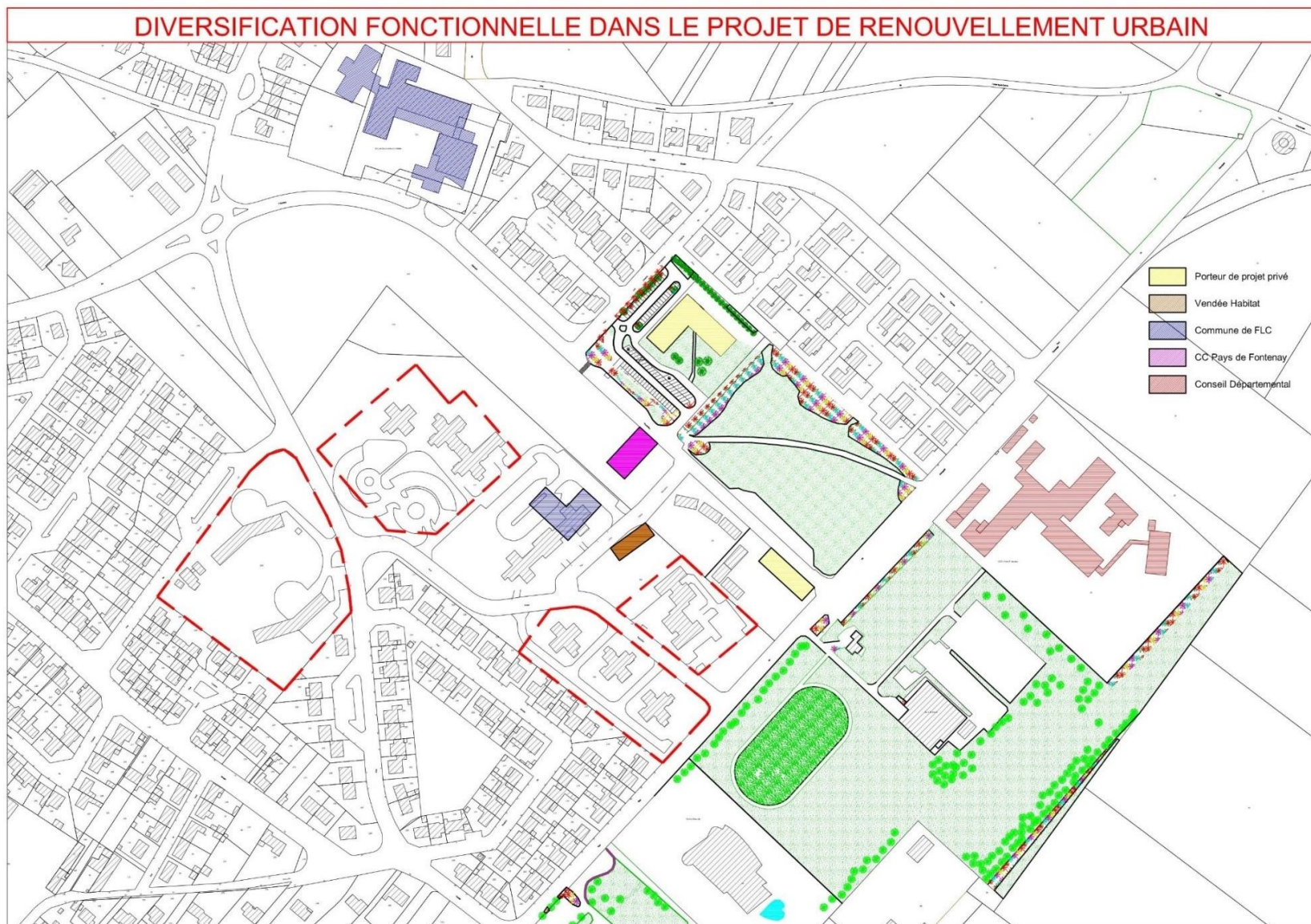
A6 – Plan Guide du projet urbain



A7 – Cartes thématiques



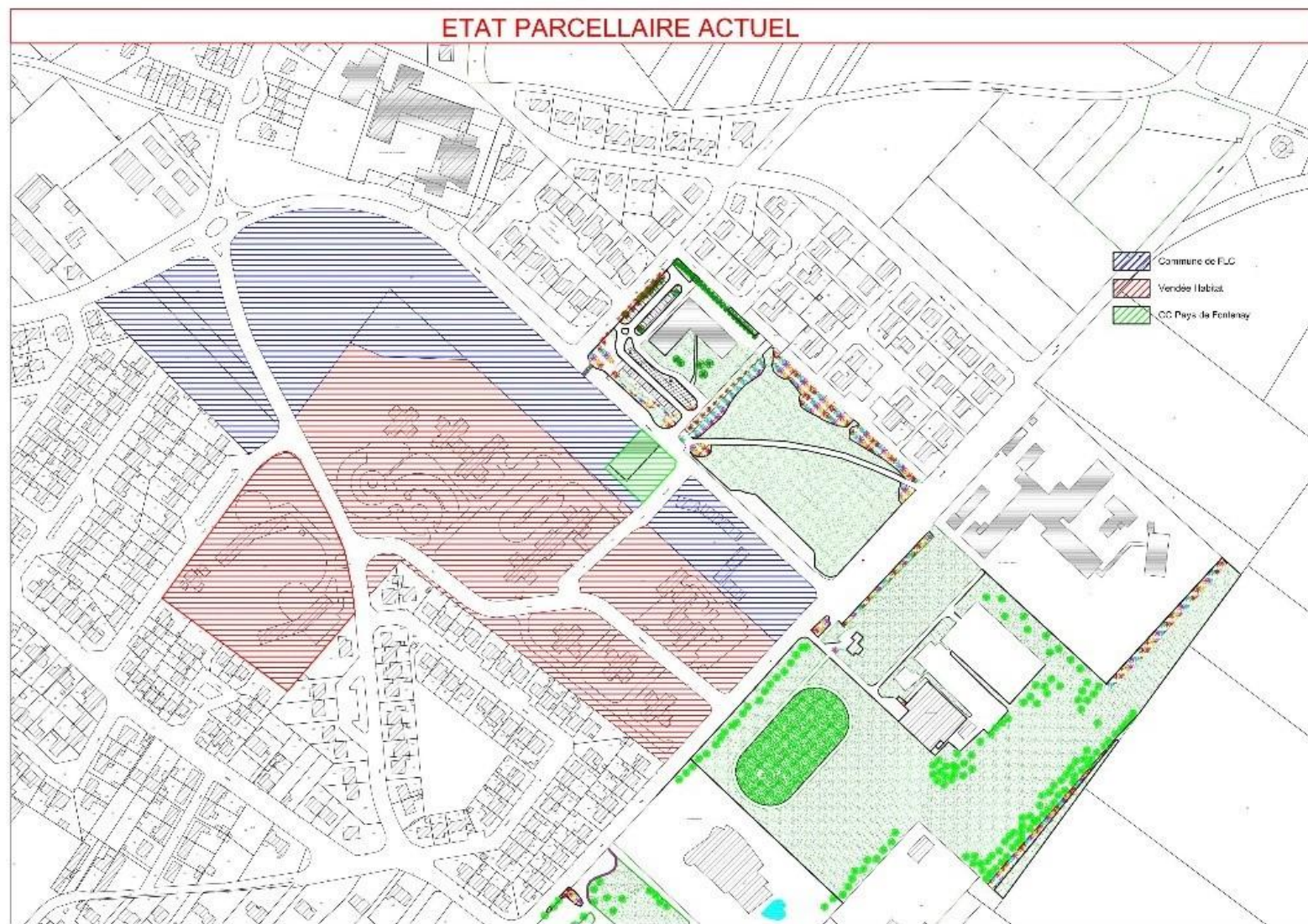
Annexes A



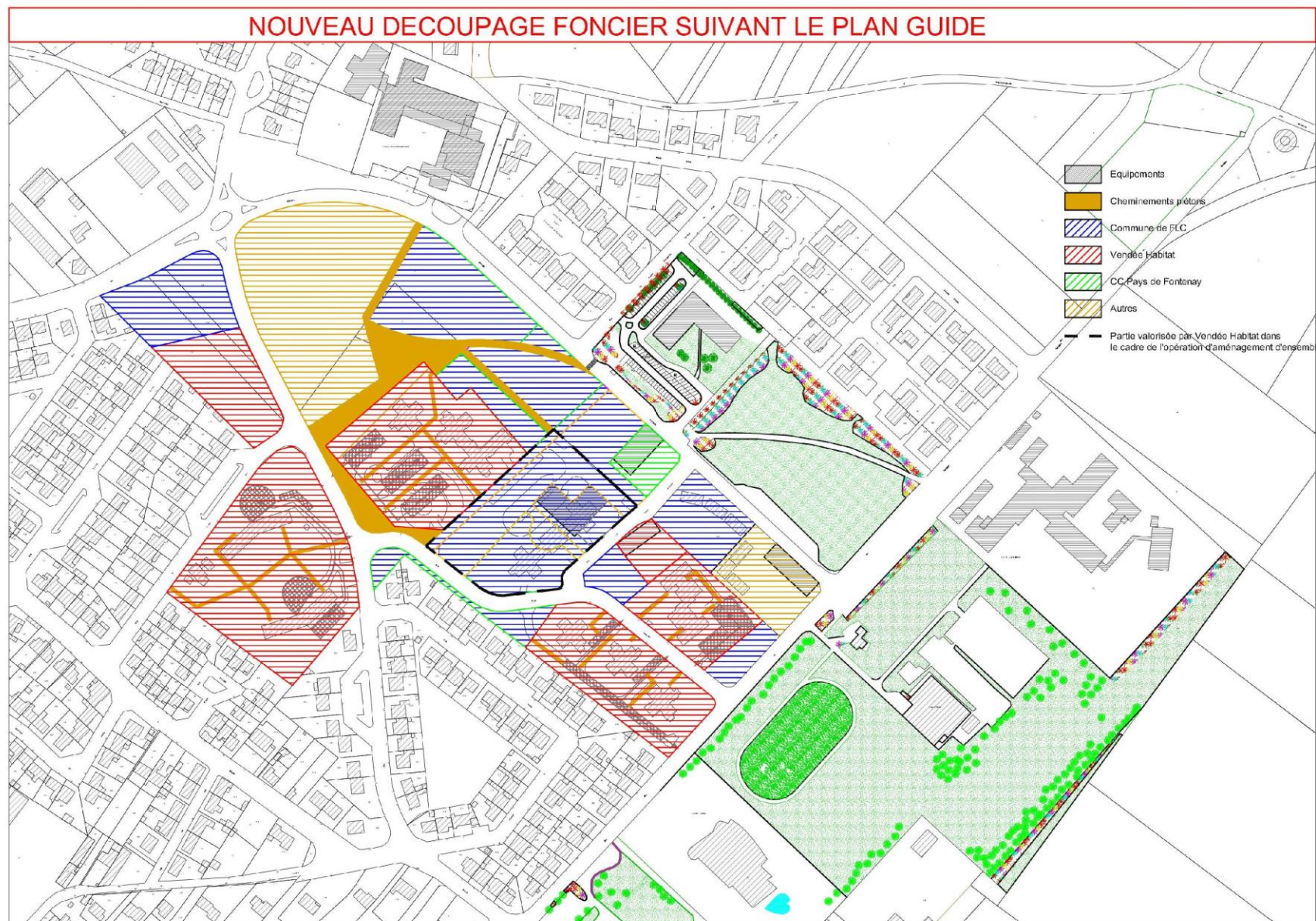
A8 – Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre



A9 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification



Annexes A



A10 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Action Logement



Annexes B

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Podeliha Accession, filiale du Groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement transfère par la présente une partie de ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 2 500 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire Podeliha Accession.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

Annexes B

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées d'un terrain viabilisé dans le quartier des Moulins-Liots. Les caractéristiques sont les suivantes :

	Quartier des Moulins Liots
Adresse	Rue Turgot 85200 Fontenay-le-Comte
Nom du QPV (préciser national/régional)	QVP régional N°6085004
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Commune de FONTENAY-LE-COMTE
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Réserve foncière
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	Terrain nu constructible
Surface du terrain (m²)	5 000 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	2 500 m²
Nombre de logements prévus selon ces m² de surface de plancher	20
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Juin 2021
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	BV 543 (plan disponible en annexe A10)
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat ¹ * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Logements en accession sociale à la propriété.
Nombre de logements individuels / collectifs *	20 logements individuels
Viabilisation du terrain	Ville de Fontenay le Comte et / ou aménageur.
Autres informations et contraintes spécifiques.	Modification du PLU (révision en cours) et du PADD pour création d'une OAP d'éco-quartier

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire Podeliha Accession.

¹ Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Annexes B

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

- 3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

- 4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Annexes B

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...
- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Annexes B

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexes B

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 45 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 16,1 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 11 droits de réservation correspondant à 12.9 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 34 droits de réservation correspondant à 17.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 11 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Annexes B

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée² :

Localisation visée ³	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé (sur le contingent non réservé de l'organisme HLM)	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
<i>Rue de la Croix du camp – Fontenay-le-Comte</i>	<i>OPH Vendée Habitat</i>	<i>8 PLUS – 12 PLAI</i>	<i>Premier semestre 2024</i>	<i>2</i>	<i>1 T3 PLUS individuel et 1 T3 PLAI intermédiaire</i>	<i>Opération de 20 logements en individuel et intermédiaire</i>
<i>Rue Turgot et avenue G. Pompidou – Fontenay-le-Comte</i>	<i>OPH Vendée Habitat</i>	<i>7 PLUS – 10 PLAI</i>	<i>Premier semestre 2024</i>	<i>2</i>	<i>1 logement individuel PLUS 1 logement intermédiaire PLAI</i>	<i>Opération de 17 logements en individuel et intermédiaire intégrés dans la programmation de la tranche 1 de l'éco-quartier des Moulins</i>
<i>Rue Ste-Catherine des Loges-Fontenay-le-Comte</i>	<i>OPH Vendée Habitat</i>	<i>7 PLUS – 11 PLAI</i>	<i>Premier semestre 2024</i>	<i>3</i>	<i>1 T3 PLUS / 1 T3 PLAI / 1 T2 PLUS</i>	<i>Opération de 18 locatifs en collectifs localisés en centre-ville</i>
<i>Rue de la Grue – Fontenay-le-Comte</i>	<i>ESH Vendée Logement</i>	<i>6 PLUS / 8 PLAI</i>	<i>Deuxième semestre 2022</i>	<i>2</i>	<i>1 T2 PLUS / 1 T3 PLAI</i>	<i>Opération de 14 locatifs en collectifs localisés en centre-ville.</i>
<i>Rue du Dr Audé et de l'ancien Hôpital – Fontenay-le-Comte</i>	<i>ESH Vendée Logement</i>	<i>6 PLUS / 10 PLAI</i>	<i>Premier semestre 2025</i>	<i>2 logements</i>	<i>1 T3 PLUS / 1 T3 PLAI</i>	<i>Opération de 16 locatifs en collectifs localisés en centre-ville.</i>

² Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributeur(s).

³ Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

Annexes B

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 34 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 34 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics. Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Annexes B

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée⁴ :

Localisation visée ⁵	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé (sur le contingent non réservé de l'organisme HLM)	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Résidence des Moulins Liots – BAT C, 3 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2023	5	1 T2, 2 T3, 2 T4	
Résidence des Moulins Liots – BAT D, 5 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2023	6	3 T3, 2 T4, 1 T5	
Résidence des Moulins Liots – BAT E, 7 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2023	5	2 T3, 2 T4, 1 T5	
Résidence des Moulins Liots – BAT J, 22 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2022	6	3 T3, 3 T4	
Résidence des Moulins Liots – BAT K, 24 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2022	6	1 T1 Bis, 3 T3, 2 T4	
Résidence des Moulins Liots – BAT L, 28 Rue Pierre Fouschier – FONTENAY LE COMTE	OPH VENDEE HABITAT		Deuxième Semestre 2022	6	1 T2 ; 3 T3 ; 2 T4	

⁴ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

⁵ Adresse précise et nom de la commune

Annexes B

➤ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés
Sans Objet

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Sans Objet

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général

Annexes B

de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Échéancier prévisionnel du PRIR de Fontenay le Comte																																																																									
	2019					2020					2021					2022					2023					2024					2025					2026					2027																																
	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N		
Signature de la convention PRIR																																																																									
Travaux de réhabilitation																																																																									
Choix des prestataires et études																																																																									
Installation chantier - Travaux - Réception																																																																									
Réhabilitation des bâtiments JKL																																																																									
Transformation des 11 logts T4 de l'immeuble J en 22 T2																																																																									
Réhabilitation des bâtiments CDE																																																																									
Transformation de l'agence en 3 logements																																																																									
Choix des prestataires et études																																																																									
Installation chantier - Travaux - Réception -																																																																									
Résidentialisation																																																																									
Choix des prestataires et études																																																																									
Installation chantier - Travaux - Réception																																																							</																		

Annexes C

C2 – Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet



ENGAGEMENT FINANCIER PREVISIONNEL PRU DE FONTENAY-LE-COMTE au 12/11/2019

Nature Opération	Maître d'Ouvrage	Libellé Opération	Dépenses HT	ANRU	CDC	Dep Vendée	CCPFV	commune FLC	OPH Vendée Habitat	Vendée Logement ESH	Podeilha Accession	Autres	Prêts	
													Prêt CDC	Prêt bonifiés AL
INGENIERIE	Commune de Fontenay-le-Comte	OPCU (conduite AMO phase opérationnelle)	300 000,00 €	- €	150 000,00 €	- €	- €	150 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
INGENIERIE	Commune de Fontenay-le-Comte	Etude de faisabilité Eco-Quartier	45 000,00 €	22 500,00 €	- €	- €	- €	22 500,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
AMENAGEMENT	Commune de Fontenay-le-Comte	Démolition Ancienne école R. Massé	45 000,00 €	- €	- €	- €	- €	45 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
AMENAGEMENT	Commune de Fontenay-le-Comte	Aménagement d'ensemble	2 829 457,50 €	709 333,63 €	- €	- €	- €	2 068 123,87 €	- €	- €	- €	- €	2 068 123,87 €	- €
AMENAGEMENT	OPH Vendée Habitat	Démolition 127 LLS en QPV	2 310 096,00 €	2 007 356,80 €	- €	150 000,00 €	- €	- €	49 239,20 €	- €	- €	103 500,00 €	- €	- €
PROG IMMO	Commune de Fontenay-le-Comte	Construction équipement public de proximité en QPV	1 440 000,00 €	339 250,00 €	- €	- €	- €	1 100 750,00 €	- €	- €	- €	- €	1 100 750,00 €	- €
PROG IMMO	Opérateur non identifié	Accession sociale objectif 20 Lots en QPV	3 000 000,00 €	200 000,00 €	- €	- €	- €	60 000,00 €	- €	- €	- €	2 426 400,00 €	- €	- €
PROG IMMO	Commune de Fontenay-le-Comte	Travaux isolation thermique école Bourron-massé	80 000,00 €	- €	- €	- €	- €	80 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PROG IMMO	Communauté de Communes du Pays de Fontenay-Vendée	Construction d'une maison de santé en QPV	1 100 000,00 €	- €	- €	- €	1 100 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PROG IMMO	ESH Vendée Logement	Reconstitution 14 LLS hors QPV	1 555 518,59 €	62 400,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	1 493 118,59 €	- €	- €	1 225 227,44 €	152 200,00 €
PROG IMMO	ESH Vendée Logement	Reconstitution 16 LLS hors QPV	1 830 618,02 €	78 000,00 €	- €	180 000,00 €	- €	320 000,00 €	- €	1 252 618,02 €	- €	- €	870 618,02 €	171 800,00 €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Requalification 194 LLS en QPV	6 317 275,43 €	437 727,54 €	- €	- €	- €	- €	5 879 547,89 €	- €	- €	- €	2 739 911,03 €	1 676 318,86 €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 17 LLS hors QPV	2 014 308,88 €	78 000,00 €	- €	- €	- €	150 000,00 €	1 786 308,88 €	- €	- €	- €	1 205 000,00 €	184 100,00 €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 20 LLS hors QPV	2 403 701,33 €	93 600,00 €	- €	250 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	1 860 101,33 €	- €	- €	- €	1 283 000,00 €	216 000,00 €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 18 LLS hors QPV	2 332 239,51 €	85 800,00 €	- €	400 000,00 €	300 000,00 €	300 000,00 €	1 246 439,51 €	- €	- €	- €	702 000,00 €	193 900,00 €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Résidentialisation 268 LLS en QPV	1 690 671,68 €	588 021,60 €	- €	- €	- €	- €	1 102 650,08 €	- €	- €	- €	832 650,08 €	- €
PROG IMMO	OPH Vendée Habitat	Reconstruction de l'Agence Sud-Vendée	701 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	701 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €
PROG IMMO	Podeilha Accession	PSLA objectif 20 Lots en QPV	2 856 000,00 €	200 000,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	2 656 000,00 €	- €	- €	- €
TOTAL			32 850 886,94 €	4 901 989,57 €	150 000,00 €	980 000,00 €	1 500 000,00 €	4 396 373,87 €	12 625 286,89 €	2 745 736,61 €	2 656 000,00 €	2 529 900,00 €	12 027 280,44 €	2 594 318,86 €

Annexes C

C3 – Fiches descriptives des opérations programmées

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	Intitulé de l'opération Étude de faisabilité Éco-quartier
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Étude pré-opérationnelle précisant le programmation de l'éco-quartier : - programmation définitive des logements (dont contreparties Action Logement) - aménagement des espaces et équipements publics - calendrier prévisionnel de l'opération - montage juridique et financier de l'opération

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Sélectionner le territoire	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires				
Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :				
- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet				
Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain		
- accompagnement des ménages				
Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés		
- conduite de projet (annexer l'organigramme)				
Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an				

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)			03/04/2019
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		4 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non		
Modulation du taux de subvention :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel Anru			
PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPÉRATIONNEL	45 000,00 €	50,00%	22 500,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	45 000,00 €	50,00%	22 500,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		0,00%	- €
TOTAL SUBVENTION :			22 500,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	45 000,00 €	montant TTC :	54 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	22 500,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	22 500,00 €		
	Total des co-financements :	45 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

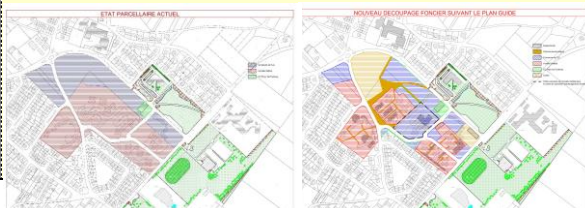
Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération 15 rue Pierre Fouschier /3-5 rue Jules César Robuchon - Démolitions de 127 LLS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

Démolition de 127 Logements Locatifs Sociaux en QPV avec relogement préalable des ménages occupants.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 477	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	BV477
Période de construction des bâtiments à démolir :	1972	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par la collectivité permettant la réalisation d'un mail piéton, d'espaces publics et d'un équipement public de proximité
Nombre de LLS concernés :	127	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Nombre de ménages à reloger :	87	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :			

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)			03/04/2019		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			Semestre	Année	
			S1	2020	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			7 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	oui
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 612 696,00 €
Montant des recettes retenues :	103 500,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 509 196,00 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	80,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	2 007 356,80 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 310 096,00 €	montant TTC :	2 684 276,04 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	150 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	49 239,20 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	103 500,00 €		
	ANRU :	2 007 356,80 €		
	Total des co-financements :	2 310 096,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V3.5.2

**Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	Intitulé de l'opération Aménagement d'Ensemble - Requalification des espaces publics
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (DTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Requalification des espaces publics en QPV et création d'une nouvelle centralité de quartier, - Aménagement d'un mail piéton, - création d'un circuit de liaisons douces, - création d'un théâtre de verdure et d'une aire de jeux. - Aménagement de jardins collectifs / partagés (définition du mode de gestion dans le cadre de l'étude de faisabilité éco-quartier) - Reprise des voiries existantes - Requalification des espaces verts en cohérence avec les travaux de résidentialisation
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 0307;0477;0192;0193	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires La commune est le Maître d'Ouvrage de l'opération d'aménagement d'ensemble ainsi que de la réalisation de l'équipement public. Le foncier nécessaire à la construction de cet équipement n'est pas valorisé au titre des recettes et ne sera par conséquent pas inclus au titre des dépenses dans la FAT prévisionnelle de l'équipement public (085_PATp_630-6085004-37-0001-001_20191107)			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil réglementaire :	
Eléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	marché détendu	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	espaces et voies publiques: 35 088 m² Programmes de logements: 10 200 m² (dont 5 000m² contreparties Action Logement) équipement public à vocation communale : 950m²
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Démarche éco-quartier sur une partie du projet.	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	espaces et voies publiques: non valorisé foncier équipement public: non valorisé programmes de logements: 10 €/m² contreparties Action Logement: non valorisé
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ...):			

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)			03/04/2019		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S 1		2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			10 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	oui
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	QPV
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	CE 03/04/2019
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 889 334,50 €
Montant des recettes retenues :	52 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 837 334,50 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	25,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	709 333,63 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 829 457,50 €	montant TTC :	3 395 349,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	2 068 123,87 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	52 000,00 €		
	ANRU :	709 333,63 €		
	Total des co-financements :	2 829 457,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 068 123,87 €		
	dont PRET CDC :	2 068 123,87 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération Rue Turgot (Eco-quartier) 7PLUS et 10 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
construction de 17 LLS neufs au sein d'un éco-quartier communal

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV 308p, BV 309p et BV 310p	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements : 4	
Nature des logements construits : LLS		Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits : Opération mixte			
Nombre de LLS reconstitués : 17 logements		Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	en périphérie du centre ville, à proximité des services et transports
dont en PLUS : 7 PLUS			
dont en PLAI : 10 PLAI			
Nombre de bâtiments : 8		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment : RDC et R+1			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé : RT2012		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) : 12,5% soit 2 logements	

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019	
			Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			8 semestre(s)	
Commentaires sous-réserve étude de faisabilité éco-quartier				

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non		
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	86 100,00 €		86 100,00 €
PLAI :	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €
Total :	184 100,00 €	78 000,00 €	262 100,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 014 308,88 €	montant TTC :	2 215 739,77 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	150 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 786 308,88 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	78 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 014 308,88 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 389 100,00 €		
	dont PRET CDC :	1 205 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	184 100,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération Rue de la Croix du Camp - 8 PLUS et 12 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : construction de 20 LLS neufs, sur un foncier situé en centre ville, après démolition d'une ancienne école; urbanisation d'une dent creuse concourant au renouvellement urbain du quartier;

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AI 280 et AI 229	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués :	20 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	en périphérie du centre ville, à proximité des services, équipements et transports
dont en PLUS :	8 PLUS		
dont en PLAI :	12 PLAI		
Nombre de bâtiments :	20	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	RDC et R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% soit 3 logements

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S1		2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			9 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC		Sélectionner oui ou non	
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	98 400,00 €		98 400,00 €
PLAI :	117 600,00 €	93 600,00 €	211 200,00 €
Total :	216 000,00 €	93 600,00 €	309 600,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 403 701,33 €	montant TTC :	2 644 071,45 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	100 000,00 €		
	EPCI :	100 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	250 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 860 101,33 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	93 600,00 €		
	Total des co-financements :	2 403 701,33 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 499 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 283 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	216 000,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération Rue Sainte-Catherine des Loges - 7 PLUS et 11 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : construction de 18 LLS concourant au renouvellement urbain du quartier en articulation avec le programme Action Cœur de Ville

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AR 55, AR 56 et AR 57	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Périmètre du Programme Action Cœur de Ville
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements : 4	
Nature des logements construits : LLS		Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits : Collectifs			
Nombre de LLS reconstitués : 18 logements		Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	en centre ville, dans le périmètre de la future ORT*, à proximité immédiate des services, équipements et transports *Opération de Revitalisation de Territoire
dont en PLUS : 7 PLUS			
dont en PLAI : 11 PLAI			
Nombre de bâtiments : 2		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment : R+1 et R+3			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé : RT2012		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% soit 3 logements

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		9 semestre(s)	
Commentaires			
Opération réalisable sous réserve de la maîtrise foncière			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non		
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	86 100,00 €		86 100,00 €
PLAI :	107 800,00 €	85 800,00 €	193 600,00 €
Total :	193 900,00 €	85 800,00 €	279 700,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 332 239,51 €	montant TTC :	2 565 463,47 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	300 000,00 €		
	EPCI :	300 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	400 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 246 439,51 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	85 800,00 €		
	Total des co-financements :	2 332 239,51 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	895 900,00 €		
	dont PRET CDC :	702 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	193 900,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) VENDEE LOGEMENT ESH	Intitulé de l'opération Rue de la Grue - 6 PLUS & 8 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-31-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Ilot 7 de l'OPAH-RU: parcelle de 758m ² appartenant à la ville de Fontenay le Comte est vendue au MO dans le cadre du projet Site situé en centre ville en PPRI et en PSMV. Démolition:désamiantage de la totalité du bâti. Construction d'un collectif en R+2+c de 14 logements environ. 8 PLAI et 6 PLUS: 6T2, 6T3 et 2 T4

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération AS265 4 rue de la Grue	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution : Neuf		Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits : LLS		Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	14 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Site situé dans le périmètre de la future ORT* à proximité directe de la rue de la République, principal axe de communication et artère commerçante de Fontenay-le-Comte *Opération de Revitalisation de Territoire
dont en PLUS :	6 PLUS		
dont en PLAI :	8 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+3		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% soit 2 logements

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S2		2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			8 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC		oui	
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	73 800,00 €		73 800,00 €
PLAI :	78 400,00 €	62 400,00 €	140 800,00 €
Total :	152 200,00 €	62 400,00 €	214 600,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 555 518,59 €	montant TTC :	1 711 070,46 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 493 118,59 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	62 400,00 €		
	Total des co-financements :	1 555 518,59 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 377 427,44 €		
	dont PRET CDC :	1 225 227,44 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	152 200,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) VENDEE LOGEMENT ESH	Intitulé de l'opération Rue du Docteur Audé - 6 PLUS et 10 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-31-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : ILOT 9 de l'OPAH-RU - rue Dr Audé et de l'ancien Hopital Ensemble de parcelles d'environ 1000m ² appartenant en partie à la ville de FLC Site situé en PPRI et en PSMV Démolition de l'emprise du bâti à l'exception d'une façade protégée. Construction d'un collectif en R+2+C de 16 logements en extension de la résidence Simone Signoret(propriété VENDEE LOGEMENT) Création de commerces en RDC: environ 200m ² de surface brut 60% de PLAI et 40% de PLUS
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Parcelles AS 320-321-790-795, 7 et 9 rue du Dr Audé et 2 rue de l'ancien Hopital	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	16 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Site situé dans le périmètre de la future ORT* à proximité directe de la rue de la République, principal axe de communication et artère commerçante de Fontenay-le-Comte *Opération de Revitalisation de Territoire
dont en PLUS :	6 PLUS		
dont en PLAI :	10 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+3		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% soit 2 logements

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019
	Semestre	Année	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)		
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :			
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non		
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :			
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :			
Localisation :			
Autre :			
Calcul du financement prévisionnel ANRU			
	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	73 800,00 €		73 800,00 €
PLAI :	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €
Total :	171 800,00 €	78 000,00 €	249 800,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 830 618,02 €	montant TTC :	2 071 630,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	320 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	180 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 252 618,02 €		
	CDC :	- €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	78 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 830 618,02 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 042 418,02 €		
	dont PRET CDC :	870 618,02 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	171 800,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

Annexes C

Version V3.4.2

**Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération Rue Pierre Fouschier, requalification de 194 logements locatifs sociaux au label HPE Rénovation 2009
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-33-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : BASE TRAVAUX REHABILITATION DES MOULINS LIOT Réhabilitation des logements en intégrant une amélioration thermique permettant d'atteindre le label HPE rénovation 2009 : - TRAVAUX SUR FACADE DES BATIMENTS C-D-E-J-K-L (nettoyage et peinture, refection bardages pignons sur CDE) - TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES DES BATIMENTS C-D-E-J-K-L Réfection totale des sas d'accès sols/murs/plafonds des 1er et 2 sas, création de faux plafonds compris intégration éclairage, travaux divers de peinture et de menuiseries Sur escaliers et paliers d'accès logements, réfection sols/murs/plafonds selon bâtiment - TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS DES BATIMENTS C-D-E-J-K-L Remise aux normes des installations électriques (NFC 15100) Réfection complète des salles de bains compris mise en place de bac à douche Réfection des sanitaires des cuisines, et wc (sauf bâtiments JKL déjà réalisés) Remplacement des chauffe-eau électriques par des chauffe-eau thermodynamiques Mise en place de portes palières 3 points CF et acoustique, parement stratifié Remplacement des sols des logements selon bâtiments par sols PVC Transformation 11 logements T4 bâtiment J en 22 logements T2 au bâtiment J

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 3 - 7 rue Pierre Fouschier 22 - 28 rue Pierre Fouschier Parcelles BV 193 & 477 Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Nombre de LLS requalifiés :	194
Nature des logements requalifiés :	LLS		
Nombre de bâtiments :	6	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Nombre d'étages par bâtiment :		% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :		Modalités spécifiques de concertation :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label HPE Rénovation 2009	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Evolution des typologies :	11 T4 transformés en 22 T2	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	
Programme de travaux :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	17,5% soit 34 LLS

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019
	Semestre	Année	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020	
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)		
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	Sélectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel Anru	
SUBVENTION ANRU	
Assiette subventionnable :	4 377 275,43 €
Taux de subvention de base :	10,00%
Majoration de taux pour label BBC :	
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- € 0,00%
Taux de subvention retenu :	10,00%
Montant de la subvention ANRU :	437 727,54 €
PRÊT BONIFIÉ	
Total coûts de l'opération :	6 317 275,43 €
Volume du prêt bonifié retenu :	1 676 318,86 €
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU	
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :	2 114 046,40 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 317 275,43 €	montant TTC :	6 949 002,97 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	5 879 547,89 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	437 727,54 €		
	Total des co-financements :	6 317 275,43 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	4 416 229,89 €		
	dont PRET CDC :	2 739 911,03 €		
	dont PRET BONIFIÉ AL :	1 676 318,86 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OPH VENDEE HABITAT	Intitulé de l'opération Rue Turgot/Rue Pierre Fouschier résidentialisation de 268 LLS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Le projet envisagé consiste à requalifier les espaces extérieurs de l'ensemble de la résidence des Moulins Liot. Il s'appuie sur le projet urbain élaboré et validé en partenariat avec la Ville de Fontenay Le Comte. Les objectifs et enjeux sont les suivants : - Permettre une meilleure identification de chaque unité résidentielle/Matérialisation des limites permettant de distinguer les espaces réservés aux locataires/usage public - Favoriser l'appropriation des espaces résidentialisés par les habitants/Repenser les tracés des cheminements piétonniers en fonction des habitudes des habitants - Prendre en compte le déplacement et l'accès aux immeubles pour les personnes handicapées - Favoriser les déplacements 2 roues et créer des locaux extérieurs pour 2 roues (vélos, engins motorisés) - Créer des espaces privatifs (logements rdc bâtiment M) - Adapter les parkings afin d'éviter le stationnement « parasite » des véhicules n'appartenant pas aux locataires/Remettre en cohérence les circulations parkings privatifs et voiries - Soigner le traitement des parties et équipements communs afin d'augmenter le sentiment de bien être et de sécurité y compris les espaces plantés - Mettre en place un nouveau mode de collecte des déchets par bornes d'apport volontaire enterrées - Revoir l'éclairage public lorsque nécessaire.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 19- 31 rue Turgot 3 - 7 rue Pierre Fouschier Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
--	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés : Logement Locatif Social		Programme de travaux de résidentialisation :	
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés : 268			
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :		Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :			
Usage et modalités de gestion :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	
Convention pluriannuelle de re		au NPNRU – Pays de Fonten	
Version du 4 avril 2019			

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :			03/04/2019
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		10 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	oui
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	CE 03/04/2019
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette subventionnable :	1 744 837,50 €
Taux de subvention de base :	33,70%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	33,70%
Montant de la subvention ANRU :	588 021,60 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 690 671,68 €	montant TTC :	1 857 569,18 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 102 650,08 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	588 021,60 €		
	Total des co-financements :	1 690 671,68 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	832 650,08 €		
	dont PRET CDC :	832 650,08 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	Intitulé de l'opération Construction d'une maison de quartier en QPV
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-37-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Création d'un équipement mixte proposant à la fois les services d'une mairie de quartier, d'un centre social et d'une maison des associations à destination des habitants du quartier des Moulins et du futur éco-quartier des Moulins. Il s'insère dans le nouveau cœur de quartier, à proximité du mail et de la maison pluridisciplinaire de santé livrée en 2018.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération BV-0477 - rue Pierre Fouschier Commune de réalisation 85-Fontenay-le-Comte Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Programme de l'équipement :	Création d'un équipement mixte proposant à la fois les services d'une mairie de quartier, d'un centre social et d'une maison des associations	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, ...) :	Nouvel équipement situé dans le nouveau cœur de quartier, aménagé dans le cadre du programme d'aménagement d'ensemble. Situation privilégiée sur le mail piéton, à proximité directe de la maison de santé
Public concerné par l'équipement :	Public du QPV en priorité et accessibilité à l'ensemble des habitants du territoire	Modalités de gestion et de fonctionnement :	géré par la commune de Fontenay (CCAS et adulte-relais+ décentralisation hebdomadaire des services de la Maison de l'Enfance). Espace auto-géré par les habitants s/c des associations présentes sur le quartier (ODDAS, ARMULETTE, Association des Moulins).
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :		Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	950,00 m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports ...) :	Arrêts de Bus Fontély (arrêts ligne 1 "centre ccial des Moulins" et "Piscine Océanide" à moins de 200m)+ parking d'une vingtaine de places créé dans le cadre du projet
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	les besoins ont été définis par les habitants lors de la phase de concertation du Protocole Ils seront associé à la phase de conception suivant le même modèle de co-construction
Localisation de l'équipement :		Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	

Annexes C

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)			03/04/2019		
			Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :			S1		2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :			6 semestre(s)		
Commentaires					

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Assiette subventionnable :	1 357 000,00 €
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	25,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €
Taux de subvention retenu :	25,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	339 250,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 440 000,00 €	montant TTC :	1 728 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 100 750,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	339 250,00 €		
	Total des co-financements :	1 440 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 100 750,00 €		
	dont PRET CDC :	1 100 750,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Annexes C

Version V1.2.1

Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) PODELIHA ACCESSION	Intitulé de l'opération Réalisation de 20 logements en accession sociale à la propriété en QPV
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-36-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Participation à la requalification du quartier des moulins Liots en insérant entre un tissu pavillonnaire et des logements collectifs, une zone de transition composée de maisons de ville de type 3 et de type 4

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Parcelle BV 543, rue Turgot	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Opération située dans la bande des 300m, jouxtant le QPV
Commune de rattachement Fontenay-le-Comte	
Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nombre de logements en accession :	20	Type de production envisagée :	Accession directe et PSLA en individuel
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Construction de 20 maisons de type 3 et de type 4.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :	Aux normes en vigueur lors du dépôt du permis de construire	Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	Accompagnement des accédants en lien avec la collectivité par l'équipe de Podeliha accession et plus particulièrement par les commerciaux
Prix de revient HT de l'opération :	2 856 000,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	3 013 080,00 €		
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	T3 : 125 000 € T4 : 145 000 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	Commercialisation par l'équipe de Podeliha accession

Annexes C

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé	03/04/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Modulation du montant forfaitaire :	
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel Anru	
	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	200 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 856 000,00 €	montant TTC :	2 856 000,00 €
Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant				
Co-financements :				
Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 656 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	200 000,00 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Le bénéficiaire, représenté par : Emmanuel LEFEBURE

atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à

le

Signature

Annexes C

Version V1.2.1

Fiche descriptive de l'opération d'accèsion à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE FONTENAY-LE-COMTE	Intitulé de l'opération Création de 20 logements en accession aidée à la propriété en QPV
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 630-6085004-36-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Opération de diversification résidentielle en QPV. Participation à la requalification du quartier des Moulins en réalisant un ensemble de logements individuels à construire dans le futur éco-quartier des Moulins. Une cartographie de la localisation de ces emprises figure en annexe de la convention pluri annuelle ANRU. Cette opération correspond aux volumes des logements à construire non localisés au sein du périmètre d'éco-quartier et dont le futur maître d'ouvrage reste à définir à ce jour. L'ensemble de ces données devront être actualisées via l'étude de faisabilité de l'éco-quartier (démarrage prévu en S1 2020)
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération avenue du Président Georges Pompidou Commune de rattachement Fontenay-le-Comte Quartier de rattachement de l'opération 85092 Fontenay-le-Comte 6085004 Centre - Moulins Liots Situation Dans QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
---	---

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet			
Principales caractéristiques et objet du financement Anru :		Type de production envisagée :	
Nombre de logements en accession :	20	accession aidée	
Eléments relatifs au contexte de l'opération :		A préciser à l'issue de l'étude de faisabilité éco-quartier	
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :		certification éco-quartier envisagée	Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :
Prix de revient HT de l'opération :		2 686 400,00 €	Accompagnement par les équipes de commercialisation des constructeurs;
Prix de revient TTC de l'opération :		2 834 152,00 €	Commercialisation à définir suivant le maître d'ouvrage
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	A préciser à l'issue de l'étude de faisabilité éco-quartier		

Annexes C

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé	03/04/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Modulation du montant forfaitaire :	
Localisation :	
Autre :	Opération en attente d'un Maître d'Ouvrage
Calcul du financement prévisionnel Annu	
	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	200 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	260 000,00 €	montant TTC :	260 000,00 €
<i>Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant</i>				
Co-financements:				
<i>Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)</i>	VILLE :	60 000,00 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	200 000,00 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant	A l'issue de l'étude de faisabilité, un CCTP prescriptif à destination des opérateurs sera établi, pour Vendée Habitat, Podhelia accession ainsi que pour le Maître d'Ouvrage et/ou les accédants souhaitant se positionner sur les lots			

Le bénéficiaire, représenté par : Prénom et nom du signataire
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à le

Signature

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?me d'information le : 17/12/2019 ? 11:21)

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

Annexes C

C5 – Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Phase projet	Nature Opération	Maître d'Ouvrage	Libellé Opération	Assiette subventionnable HT	Subventions	Prêts
Protocole	Ingénierie	Commune de Fontenay-le-Comte	Étude stratégique de programmation urbaine	49 275,00 €	9 855,00 €	
Protocole	Ingénierie	Commune de Fontenay-le-Comte	Étude développement économique commerce	16 450,00 €	8 225,00 €	
Protocole	Ingénierie	Commune de Fontenay-le-Comte	Compément étude de faisabilité Réseau de chaleur	13 950,00 €	2 092,50 €	
Convention	Ingénierie	Commune de Fontenay-le-Comte	OPCU (conduite AMO phase opérationnelle)	300 000,00 €	150 000,00 €	
Convention	Aménagement	Commune de Fontenay-le-Comte	Aménagement d'ensemble	2 829 457,50 €		2 068 123,87 €
Convention	Prog Immo	Commune de Fontenay-le-Comte	Construction équipement public de proximité en QPV	1 440 000,00 €		1 100 750,00 €
Convention	Prog Immo	ESH Vendée Logement	Reconstitution 14 LLS hors QPV	1 555 518,59 €		1 225 227,44 €
Convention	Prog Immo	ESH Vendée Logement	Reconstitution 16 LLS hors QPV	1 830 618,02 €		870 618,02 €
Convention	Prog Immo	OPH Vendée Habitat	Requalification 194 LLS en QPV	6 317 275,43 €		2 739 911,03 €
Convention	Prog Immo	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 17 LLS hors QPV	2 014 308,88 €		1 205 000,00 €
Convention	Prog Immo	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 20 LLS hors QPV	2 403 701,33 €		1 283 000,00 €
Convention	Prog Immo	OPH Vendée Habitat	Reconstitution 18 LLS hors QPV	2 332 239,51 €		702 000,00 €
Convention	Prog Immo	OPH Vendée Habitat	Résidentialisation 268 LLS en QPV	1 690 671,68 €		832 650,08 €
Convention	Prog Immo	Podehlia Accession	PSLA objectif 20 Lots en QPV	2 856 000,00 €		- €
TOTAL				30 969 886,94 €	170 172,50 €	12 027 280,44 €

[illegible]

Convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au NPNRU – Pays de Fontenay-Vendée
Version du 4 avril 2019



D1 – Document-Cadre d’Orientations sur les Attributions des Logements Sociaux du Pays de Fontenay Vendée

Sommaire

I/ Le contexte local	3
II) Le logement locatif social : le diagnostic	4
A- L’offre de logements sociaux	5
1) Etat de lieux de l’offre sur le territoire.....	5
2) les taux de rotations du parc social.....	9
3) Les niveaux de loyers dans le parc social	15
4) Quelle offre en logement social pour demain ?.....	18
B- La demande locative et l’occupation sociale	21
1/ Des éléments de cadrage sur la demande locative sur le territoire	21
2/ Le profil des demandeurs	23
3) Les occupants du parc social	28
III/ Les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté	33
A- Le 1er quartile des demandeurs.....	33
B- Les attributions aux ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4 en 2017	39
C- Les publics prioritaires	39
D- Les ménages à reloger dans le cadre du programme de renouvellement urbain.....	46
IV) Les orientations stratégiques du pays de Fontenay-Vendée en matière d’attribution de logements sociaux.....	53
Axe 1 - Contribuer à l’équilibre territorial de la population par l’amélioration et le développement d’une offre de logement social diversifiée sur l’ensemble du territoire	54

Annexes D

Orientation n°1 : Améliorer l'image du quartier prioritaire pour le rendre plus attractif et favoriser la mixité sociale.....	54
Orientation 2 : Agir sur l'offre : développer une offre de logements accessibles financièrement en dehors du quartier prioritaire	59
Axe n°2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social et rechercher un équilibre de peuplement sur le territoire.....	60
Orientation n°1 : Faciliter le relogement des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain des Moulins Liot	60
Orientation n°2 : Privilégier une mixité sociale à l'échelle de la ville de Fontenay-le-Comte et des autres communes du Pays de Fontenay-Vendée, et favoriser le parcours résidentiel des ménages	63
Axe n°3 : Engager une démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial.....	69
Orientation n°1: Engager un suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale.....	69
Orientation n°2 : Faciliter la coopération Inter-bailleurs et inter-réservataires pour permettre l'atteinte des objectifs.....	70
Conclusion	71

I/ Le contexte local

En 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en complément de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, a défini un cadre nouveau à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs de logements sociaux, et pour définir des stratégies locales en matière d'attributions. Ce texte a été complété et amendé par la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017.

Cette réforme se traduit notamment par :

- D'une part la mise en place des Conférences Intercommunales du Logement (C.I.L.) qui réunissent l'ensemble des acteurs du secteur et qui doivent définir des orientations en matière d'attributions dans le « document cadre d'orientation sur les attributions », puis dans sa déclinaison territoriale dans la Convention Intercommunale d'Attributions (C.I.A.).
Un arrêté conjoint du Préfet de la Vendée et du Président de la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, du 20 avril 2017, créé la Conférence Intercommunale du Logement pour le territoire du Pays de Fontenay Vendée.
- D'autre part, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et les orientations destinées à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, en fonction des besoins et des circonstances locales. La Communauté de communes a adopté son PPGD par délibération le 9 juillet 2018.

Conformément à l'article L.441-1-5 du code de la construction et de l'Habitat, la CIL établit le présent document cadre d'orientations sur les attributions qui comprend :

- Des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le ressort territorial dans un objectif d'équilibre territorial et d'une offre de logement social diversifiée sur l'ensemble du territoire,
- Des modalités de relogement des personnes déclarées prioritaires en application des articles L.441-1 et L.441-2-3 et des personnes relevant du projet de renouvellement urbain des Moulins Liot ou du PDALHPD (Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées),

Annexes D

- Des modalités de coopérations entre les bailleurs sociaux, les titulaires d'un droit de réservation et l'intercommunalité.

Les orientations de la CIL sont ensuite déclinées dans la convention intercommunale d'attributions qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires, ainsi que les modalités de mise en œuvre. Il s'agit d'organiser la gouvernance des processus d'attributions et d'accompagner les stratégies résidentielles des ménages.

II) Le logement locatif social : le diagnostic

Pour appréhender la question des attributions et leur impact sur le territoire en termes d'occupation, il nous faut observer :

- l'offre de logements sociaux présents sur le territoire, le nombre, la répartition, les niveaux de loyer, la rotation des logements publics
- les demandeurs sur le territoire, leur nombre, leurs profils, les caractéristiques de leur demande.
- le profil des occupants sur le territoire,
- Les stratégies des acteurs qui interviennent dans le champ des attributions de logements sociaux et dans la gestion du parc social.

Tous ces éléments doivent concourir à mieux qualifier l'offre et la demande sur le territoire :

- en déterminant les marges de manœuvre pour accueillir les publics dits défavorisés dans les quartiers sans difficulté ou attractifs
- en déterminant les marges de manœuvre pour accueillir les publics plus favorisés dans les quartiers plus en difficulté
- en facilitant l'accueil des publics prioritaires sur le territoire

Les données utilisées sont issues des sources suivantes :

- Fichier RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) 2017
- Données OPS (Occupation du Parc Social) 2016
- Fichier Imhoweb appelé également Fichier de La Demande Locative
- Données Bailleurs
- Données DDSC
- Données issues de notre observatoire de l'habitat géré par l'ADIL
- Données FILOCOM

Dans un premier temps, nous présenterons les éléments significatifs qui qualifient l'offre de logements sociaux à l'échelle intercommunale, de la ville, du quartier prioritaire.

Puis dans un second temps, nous présenterons les éléments constitutifs de la demande sociale et de l'occupation sociale toujours à ces trois échelles.

Enfin dans un troisième temps, nous étudierons les résultats des attributions au regard des obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté, en matière de mixité sociale.

A- L'offre de logements sociaux

1) Etat de lieux de l'offre sur le territoire

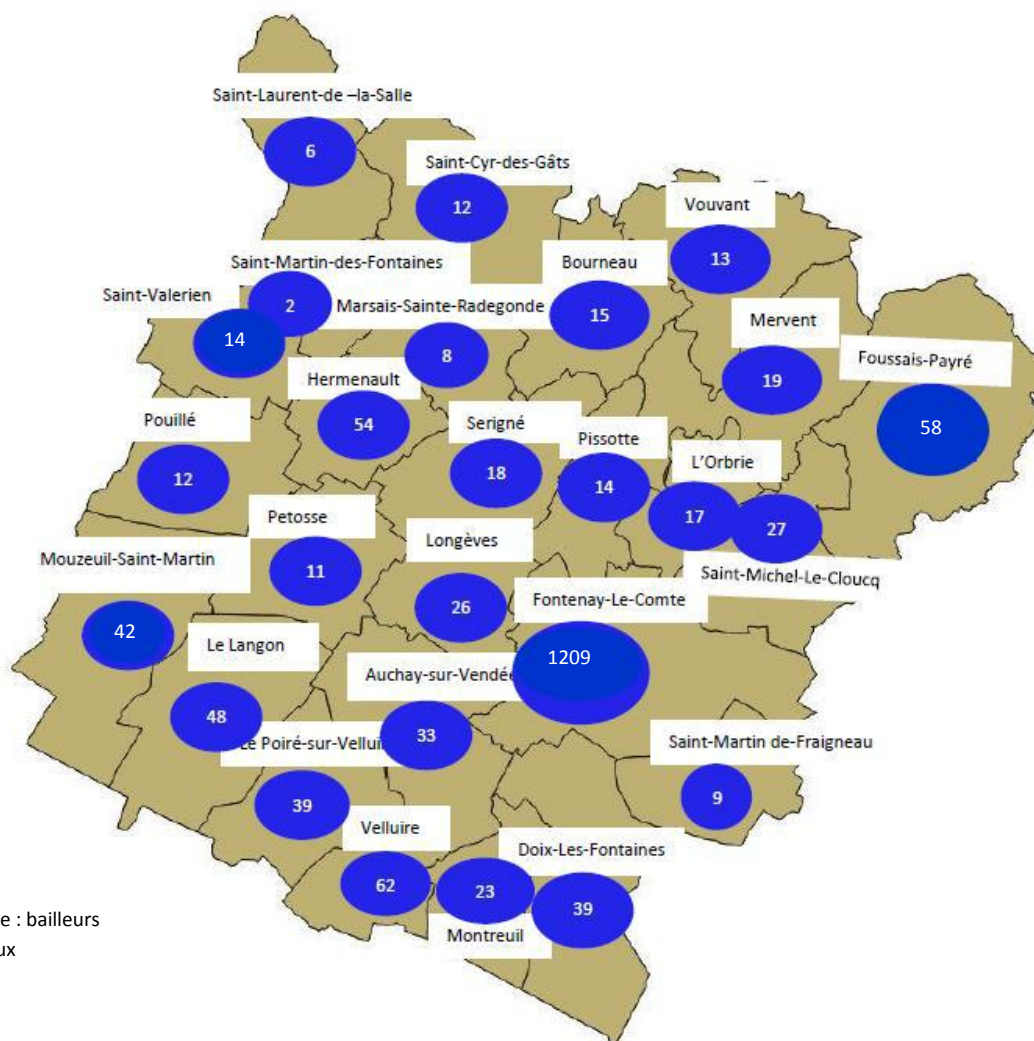
L'offre en logements sociaux est importante sur la ville de Fontenay-Le-Comte, à savoir 67% de l'offre est située sur la ville de Fontenay-Le-Comte et le reste sur les autres communes. L'offre en logements collectif représente 55% de l'offre sur l'intercommunalité, mais l'essentiel de cette offre se situe sur la ville (99%).

Cette offre collective n'est pas adaptée à tous les publics puisque seule la résidence des Moulins Liots est équipé d'ascenseurs (seuls les immeubles C à L). Ainsi les attributions pour des publics handicapés ou très âgées est difficile dans les logements collectifs.

Nombre de logements sociaux : 1780 logements en 2018

On compte 1780 logements locatifs sociaux sur le territoire en 2018. Cette offre comprend tous les logements sociaux des différents bailleurs sociaux du territoire. Les logements communautaires sont également inclus dans cette offre.

Annexes D



Source : bailleurs
sociaux

Il existe également 80 logements communaux qui ne figurent pas sur cette carte car ils n'entrent pas dans le circuit d'attributions « classique ». En effet les logements communaux sont suivis en direct par les communes. Il n'y pas de Commission d'Attribution des Logements organisée par un bailleur.

La répartition du parc de logements sociaux par bailleur sur la Communauté de communes au 31 décembre 2017 :

	Vendée Habitat	Vendée Logement	Atlantic Aménagement	Erilia	TOTAL
Nombre de logements sociaux	1400	347	58	25	1780
Part de logements sociaux détenus par chaque bailleur (%)	76%	20%	3%	1%	100

Annexes D

Sur l'ensemble de l'intercommunalité, Vendée Habitat détient les $\frac{3}{4}$ du parc de logements sociaux et Vendée Logement détient 20% du parc global. Les deux autres bailleurs du territoire détiennent une part marginale du parc.

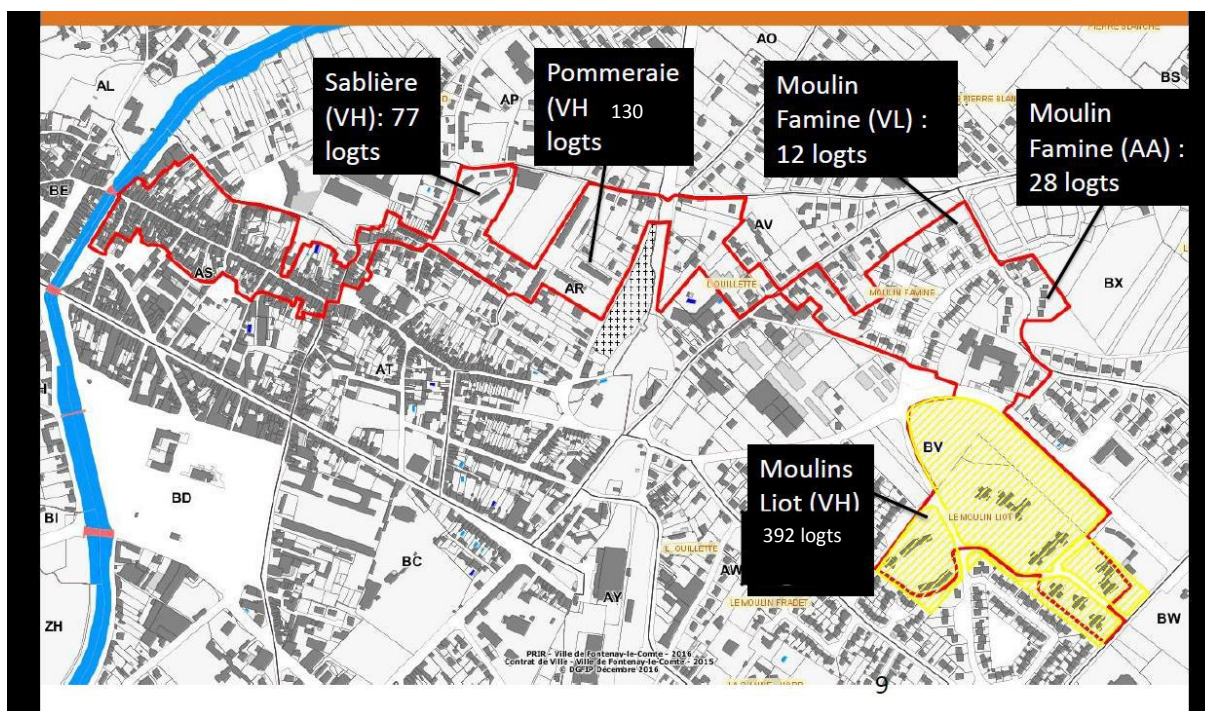
L'offre locative publique est également marquée par une vacance notable. En 2017, 9.6% des logements proposés à la location sont vacants, un chiffre important au regard de la vacance des logements sur le département (3.8%). De plus 90% de ces logements vacants se situent sur la ville de Fontenay-Le-Comte, et surtout sur le quartier prioritaire (16% de vacance supérieure à 3 mois)

Au 1^{er} janvier 2017, il faut noter également une vacance de plus de 3 mois sur les résidences Marceau Breteau (14%) et la Grange Parenteau (9%) situées sur la ville de Fontenay-Le-Comte hors quartier prioritaire. Cette vacance notable au 1^{er} janvier est à nuancer car elle dépend de travaux engagés sur ces logements qui ont momentanément bloqués leur mise en location et faussé les chiffres. Cependant, la vacance sur Marceau Breteau reste à surveiller bien qu'elle diminue progressivement courant 2018 (juin), seulement 5 logements vacants depuis plus de 3 mois. La vacance sur cette résidence a été préoccupante au 01/01/2017 avec 7 logements vacants depuis plus de 3 mois au 01/01/2016 avec 8 logements vacants au 01/01/2015 avec 10 logements vacants depuis plus de 3 mois. Ainsi les 50 logements situés sur la résidence marceau breteau devront faire l'objet d'une attention pour suivre l'évolution de la vacance.

Une vacance surtout porté par Vendée Habitat.

A noter ces résidences sont parmi les plus accessibles financièrement aux publics défavorisés sur la ville de Fontenay-le-Comte.

Le Quartier Prioritaire



Le quartier prioritaire représente une grande part de l'offre en logement sociaux sur la ville. Il fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain aux Moulins Liot.

647 logements sociaux sont concentrés dans le quartier essentiellement des logements collectifs. Cette offre représente plus de 50% de l'offre en logement social de la ville de Fontenay-le-Comte.

Un bailleur détient quasiment l'essentiel du parc dans le Quartier Prioritaire. Il s'agit de Vendée Habitat, il gère 93% des logements sociaux du quartier. Les autres bailleurs sont Vendée Logement (12 logements) et Atlantic Aménagement (28 logements). Atlantic Aménagement détient essentiellement des logements collectifs datant des années 90 tandis que Vendée Logement détient surtout des logements individuels datant de la fin des années 70 voir début des années 80.

Les typologies de logements sociaux

La répartition des typologies de logements sociaux par commune en 2017

On constate un nombre important de T3 sur le territoire. Les T3 représentent 50% de l'offre globale présente sur le territoire. 60% de l'offre en T3 est localisée sur les communes rurales et 40% de l'offre est sur la ville de Fontenay-le-Comte.

Annexes D

Les petits logements type T1 et T2 sont peu nombreux et très localisés sur Fontenay-le-Comte essentiellement. Cette offre représente 8% de l'offre totale sur le territoire.
De même l'offre en grands logements de type T5 représentent 9% de l'offre sur le territoire.

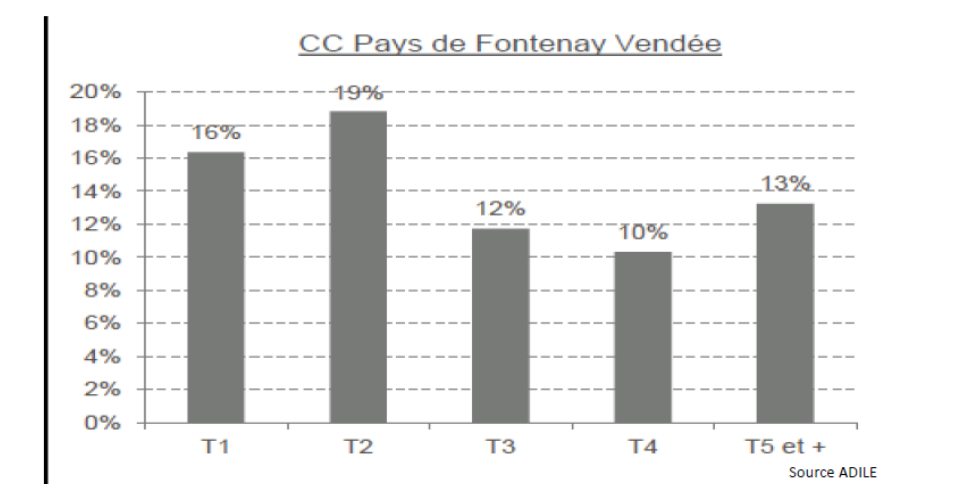
Une grande part de ces T5 (87%) est située sur la ville de Fontenay-le-Comte.

Sur Fontenay-le-Comte, 46% des T5 sont situés au sein du Quartier Prioritaire. Sur Fontenay-le-Comte, ces logements se situent au sein d'habitat collectif.

2) les taux de rotations du parc social

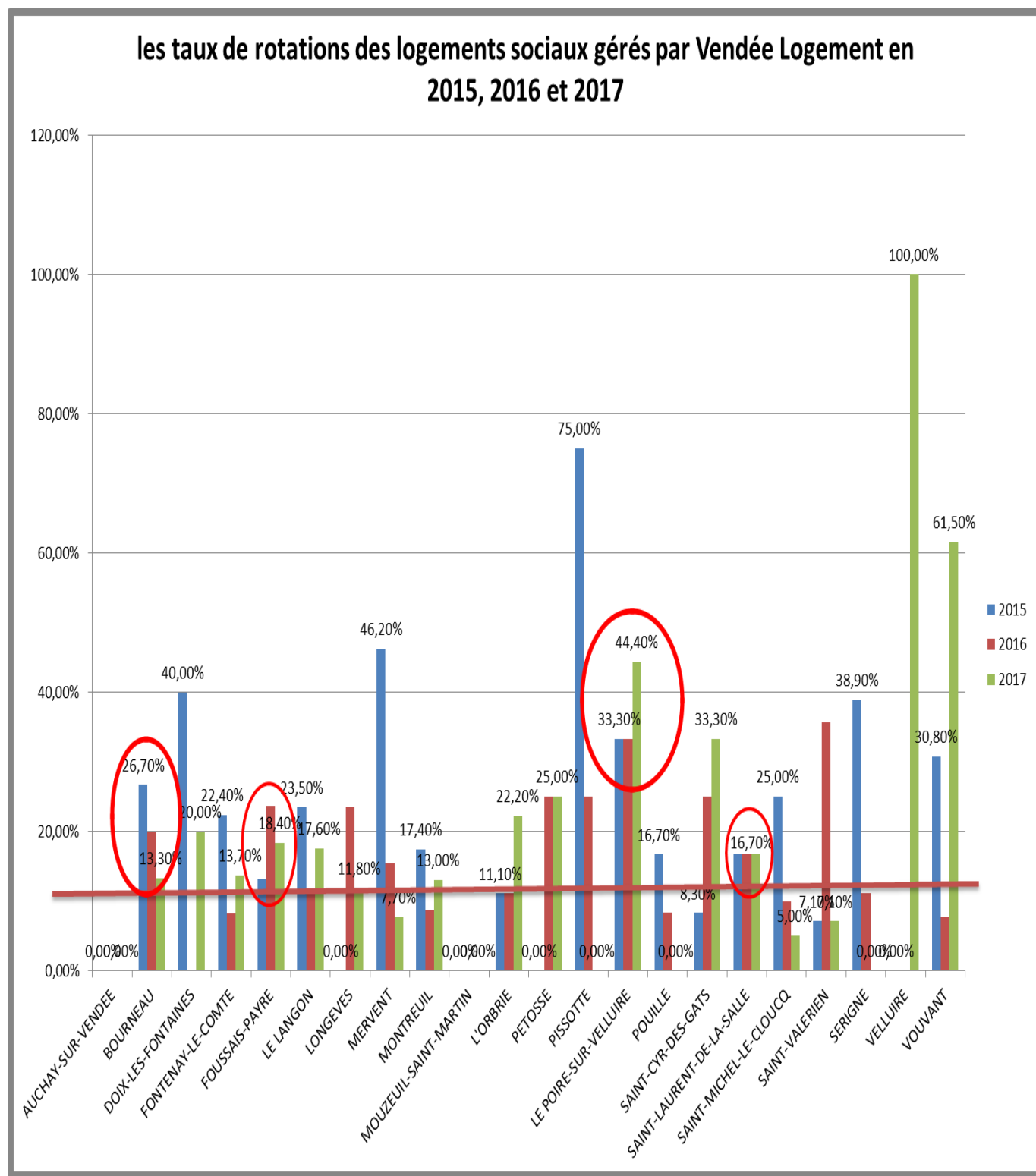
Les chiffres relatifs aux taux de rotations sont à utiliser avec précaution et doivent être étudiés au regard du nombre de logements sociaux par résidence.

Le taux de rotation moyen par typologie de logements en 2016



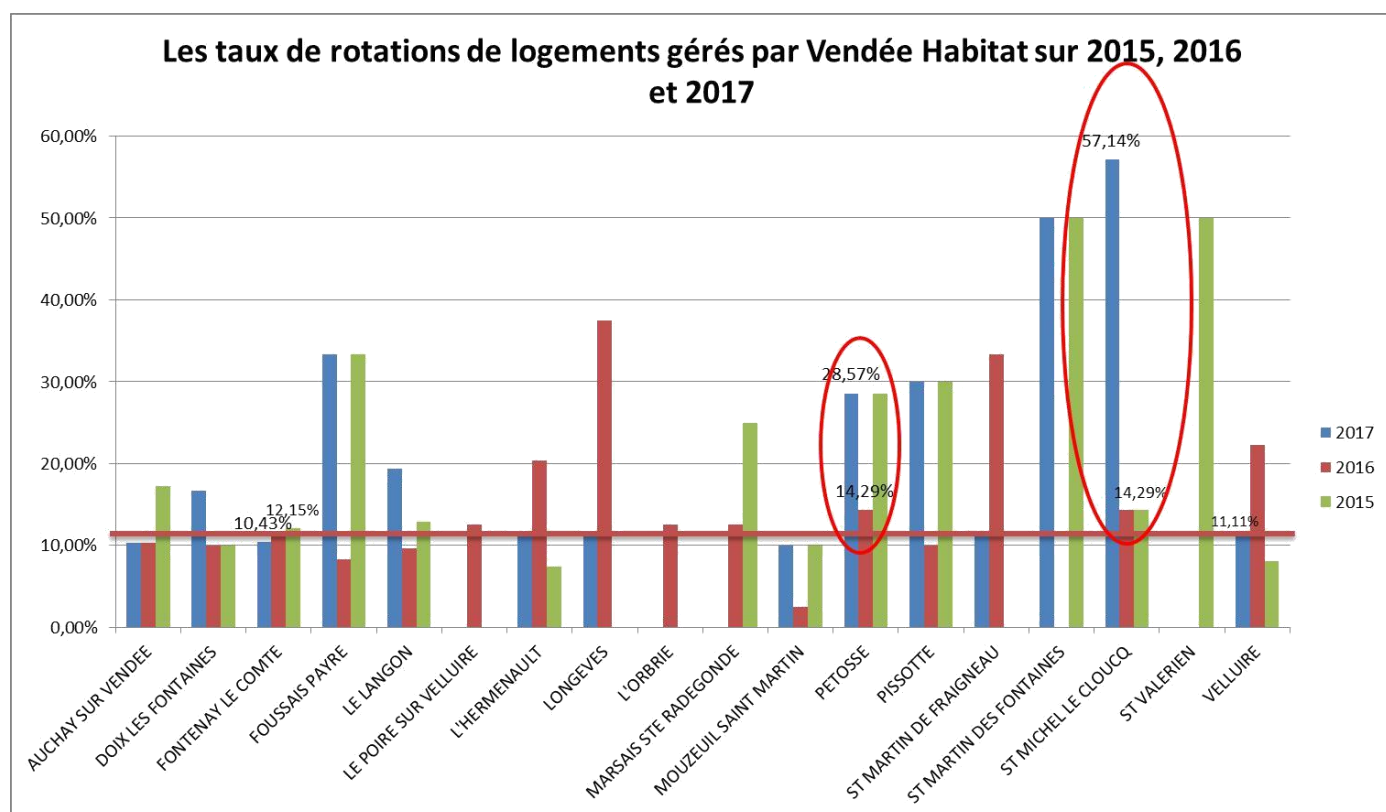
Un taux de rotation moyen de 11,9% en 2016 sur le territoire, comparable à celui du département. Cependant, un taux de rotation plus fort sur les petits logements. Les logements de type T1 et T2 enregistrent des taux de rotation respectivement de 16 et 19%.

Taux de rotations selon la commune en 2015-2016 et 2017



Source Vendée Logement

Annexes D



Source Vendée Habitat

Les taux de rotation sont évalués au regard des mouvements par commune sur les trois dernières années de 2015 à 2017, en comparaison avec le taux moyen de 11.9%.

Toutes les communes ont connu des rotations dans le parc de logements sociaux entre 2015 et 2017. Ces taux de rotations sont très hétérogènes selon les communes observées.

Pour mieux analyser les rotations de logements sociaux, il convient d'analyser les mouvements significatifs sur les trois années et non pas les rotations ponctuelles sur une année. Partant de ce postulat, certaines communes enregistrent des taux de rotations particulièrement élevées chaque année au-dessus de la moyenne communautaire de 11,9%.

Les taux de rotation particulièrement élevées sur les périodes de 2015 à 2017 concernent les communes de Saint Laurent de la Salle, Petosse, Le Poiré sur Velluire, Foussais-Payre et Bourneau. Ce sont les seules communes qui consécutivement sur les trois années dépassent la moyenne du territoire de 11,9%.

A noter, les logements sociaux détenus par Vendée Habitat sur la commune de Saint Michel Le Cloucq semble enregistrer des taux de rotations importants. Cependant, il ne représente que 7 logements sociaux sur la commune, ce qui est peu significatif.

Pour rappel, Saint Laurent de la Salle compte 6 logements sociaux. Petosse et Bourneau compte respectivement 11 et 15 logements sociaux sur leurs communes en 2017. Les rotations sur ces communes sont donc à nuancer à cause du faible nombre de logements sociaux présents.

Annexes D

Foussais-Payré en revanche compte un nombre important de logements sociaux sur la commune : 58 logements en 2017, à l'instar du Poiré sur Velluire qui compte 39 logements sociaux sur la commune. Ces rotations très fortes dans le parc de logements sociaux peuvent s'expliquer par l'offre en logements qui ne correspond pas ou plus aux attentes du demandeur. Par exemple le logement est trop petit ou la localisation ne convient plus. Ces rotations dans le parc peuvent aussi s'expliquer par des trajectoires personnelles qui ont permis de trouver un logement dans le parc privé, ou d'accéder à la propriété.

Pour mieux identifier les causes de cette forte rotation, on peut croiser les typologies de logements présents sur ces communes, l'ancienneté des logements, la nature du logement (individuel ou collectif) ou encore les niveaux de loyers. On ne parviendra pas toujours à expliquer les fortes rotations par une simple étude de l'offre, cependant cela peut expliquer en partie les mouvements de rotations importants sur ces communes.

En effet, sur Foussais-Payré, la commune compte un petit nombre de collectifs (3). Or il y a souvent plus de mouvements dans le collectif car les locataires souhaitent avant tout un logement individuel. La commune comptabilise également 9 T2 soit 18% de son parc. Or les petits logements peuvent connaître des taux de rotations importants car ils peuvent devenir trop petit pour le locataire qui l'occupe et est également plus cher qu'un T3 en termes de loyer. En plus, il y a 22 logements relativement anciens qui datent des années 60 et 70, ce qui peut expliquer les départs des locataires vers du logement plus récent.

Les communes du Poiré sur Velluire et de Saint Laurent de la Salle comptent également une grande part de logements anciens sur leur commune.

Sur le Poiré sur Velluire, 22 logements datent des années 1960-70. Ainsi plus de 70% de son parc est ancien, cela peut expliquer les départs de locataires.

Saint Laurent de la Salle compte un parc très ancien : 5 logements sur 6 datent des années 1960-70 ce qui peut expliquer la forte rotation. Cependant tout ne peut s'expliquer par l'ancienneté du parc car d'autres communes comme Montreuil ou Saint Valérien comptent également un nombre de logements anciens sur la commune et pourtant les taux de rotations sur les trois dernières années ne sont pas parmi les plus élevés.

Enfin des communes comme Bourneau, Petosse affichent également des taux de rotations importants que l'on n'explique pas spécifiquement par l'offre en elle-même, et ce bien que les loyers sur Bourneau soient relativement élevés.

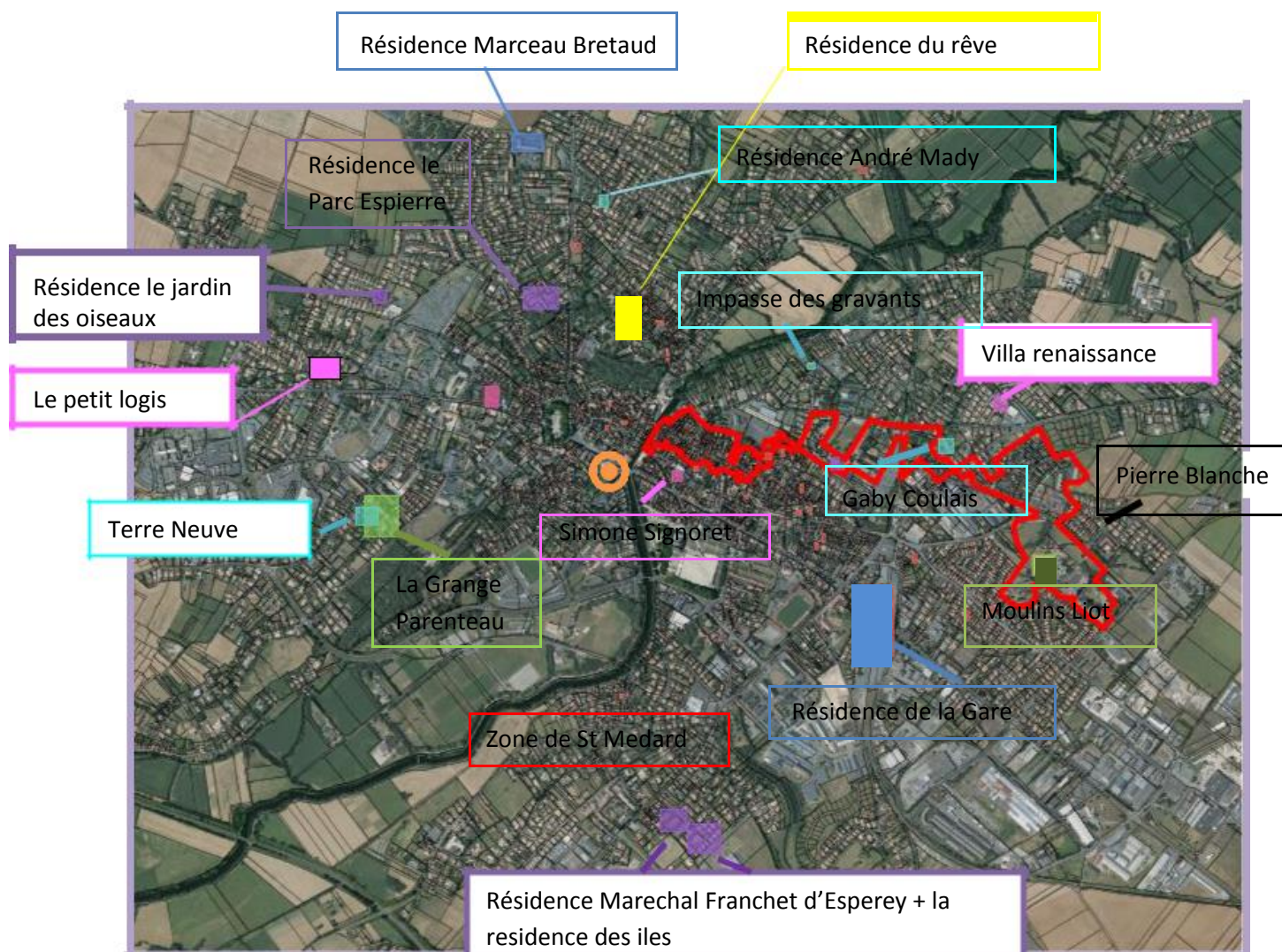
Après avoir étudié les taux de rotations par commune, il convient au regard du volume de logements sociaux présents sur la ville de Fontenay-le-Comte, d'étudier les taux de rotations par résidences sur Fontenay Le Comte.

Les taux de rotations sur la ville de Fontenay-Le-Comte

Certaines résidences sont en partie à exclure de l'analyse des taux de rotation, car elles sont réservées à des publics spécifiques. C'est le cas par exemple de la gendarmerie de Fontenay-le-Comte gérée par Vendée Habitat ou la résidence Maréchal Franchet d'Esperey dont une part importante des logements est réservée aux militaires, 18 sur 26 sont réservés au Ministère de la Défense. De même, la villa Renaissance et le quartier Moulin Famine comptent 3 logements sociaux gérés par l'AREAMS qui échappent de fait aux schémas classiques d'attribution de logements sociaux.

Ainsi on compte 1119 logements sociaux sur la ville de Fontenay le Comte mobilisables pour des demandes « classiques » de logements sociaux.

Les résidences de logements sociaux sur Fontenay Le Comte en 2018



Source : bailleurs

Légende

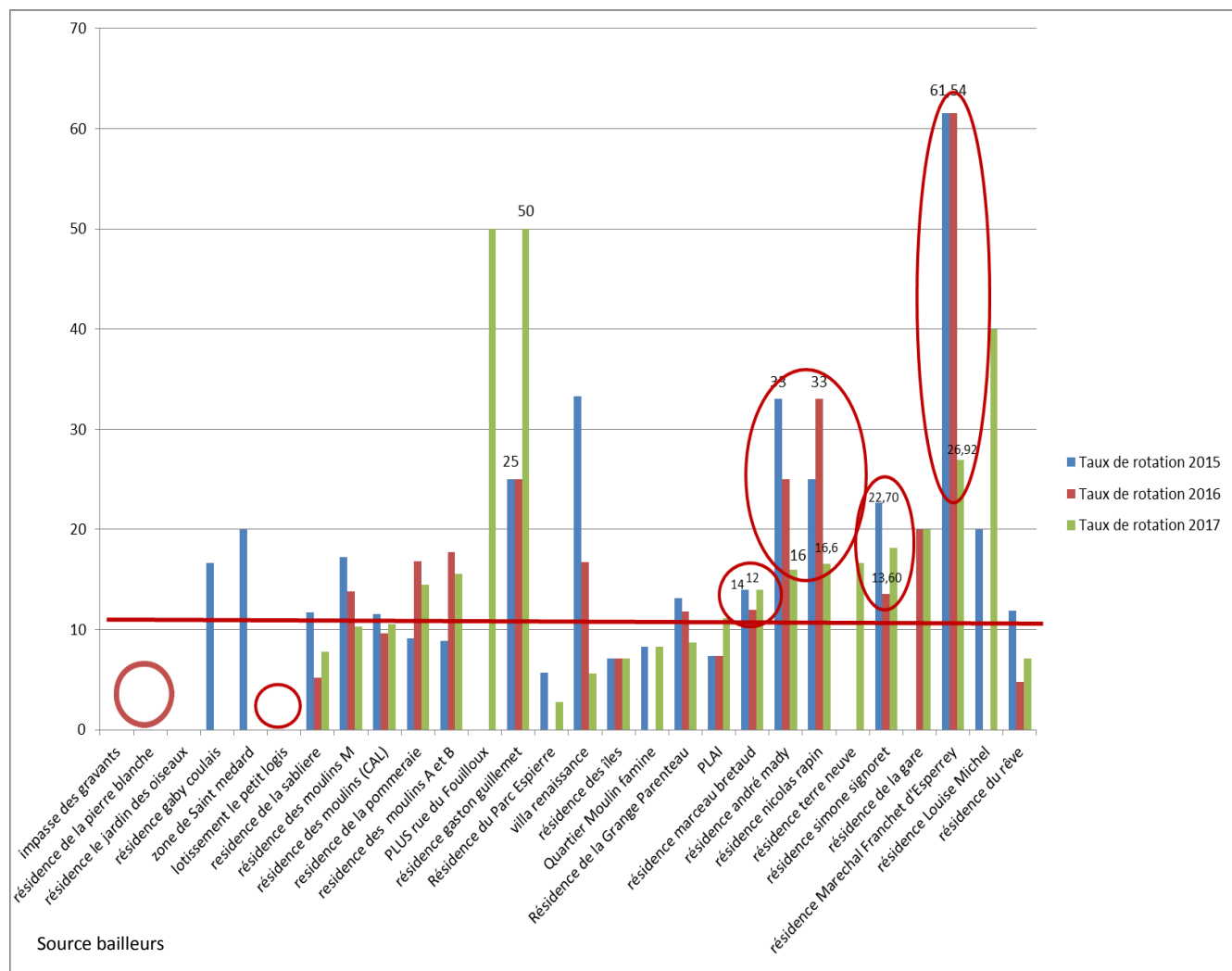
PLAI / Les logements pour les plus modestes

● Mairie situé 4 Quai Victor Hugo

Les rotations dans le parc de logements situés sur Fontenay-le-Comte sont étudiées également sur les trois dernières années.

Annexes D

Les taux de rotations par résidence sur Fontenay Le Comte de 2015-2017



Certaines résidences ne connaissent aucun mouvement depuis 3 ans. Il s'agit des logements situés impasse des Gravants (2 logements), la résidence pierre blanche (9 logements) et la résidence du jardin des oiseaux (6 logements). Ce sont tous des logements individuels parmi les plus récents qui se situent sur la ville et ce sont tous des logements sociaux gérés par Vendée Habitat.

A noter également les logements situés zone de st Médard et les logements situés au sein du lotissement le petit logis connaissent également des taux de rotations remarquables car quasi nuls. Il s'agit dans ce cas de résidences de logements individuels récents géré par Vendée Logement, avec des loyers pratiqués parmi les plus élevés de la ville.

De même, la résidence du Parc Espierre gérée par Vendée Habitat est la résidence la qui compte le moins de départs juste derrière les résidences précédemment énoncées. Il s'agit de logements individuels récents adaptés, ce qui peut expliquer la faible rotation.

Les résidences qui enregistrent les plus forts taux de rotation sont les résidences Maréchal Franchet d'Esperey et la résidence Gaston Guillemet. La résidence Maréchal Franchet d'Esperey enregistre des taux de rotations entre 25 et 61%, ce qui est très important. Sachant que c'est une résidence très

Annexes D

récente de Fontenay, elle date des années 2000 et se compose de logements individuels. Il est à noter cependant, que seulement 8 logements sur cette résidence entrent dans le champ de l'attribution classique de logements. Le nombre importants de rotations d'expliquent par la grande part de logements réservés

aux mouvements importants du personnel du Ministère de la Défense. De même, la résidence Gaston Guillemet enregistre des taux de rotations importants entre 25 et 50% selon les années. Cependant cette résidence se compose de seulement 4 logements en collectif datant des années 1960-70, le faible nombre fausse également les taux de rotations.

En revanche, la résidence Simone Signoret qui compte 22 logements en collectif des années 2000 enregistre des taux de rotations notables ces trois dernières années entre 13 et 22%. Cela peut s'expliquer en partie, par la nature de l'offre en collectif qui ne séduit pas les demandeurs et par l'absence d'ascenseur.

Enfin, on note également des résidences qui enregistrent des taux de rotations importants au regard de la moyenne.

C'est le cas, de la résidence André Mady (12 logements), de la résidence Nicolas Rapin (12 logements), et de la résidence Marceau Breteau (50 logements) qui sont des résidences collectives de Fontenay-le-Comte avec des niveaux de loyer très abordables. Les résidences Nicolas Rapin, Gaston Guillemet et Marceau Breteau datent des années 1960-70, tandis que André Mady date des années 1990.

A noter également, la résidence collective de Grange Parenteau (160 logements) affiche des taux de rotations au-dessus de la moyenne communautaire seulement en 2015 (13.1%). Ainsi, au regard du nombre de logements (160), le taux de rotation sur la Grange Parenteau indique un nombre important de logements libérés en 2015 mais sans que cela soit une tendance forte sur la résidence.

A noter les différences notables sur le quartier des Moulins Liot : si les tours C, D, E, J, K, L sont sur des rythmes de rotations assez stables sur les dernières années et proches de la moyenne, au contraire les tours A et B sont sur des rythmes de rotations assez élevées proches de la résidence de la Pommeraie. Les taux de rotations des 14 logements individuels de la résidence des îles enregistrent une stabilité remarquable sur ces trois dernières années autour de 5%.

Pour finir, on constate que la villa Renaissance (18 logements) qui se caractérise par des logements individuels (T4) très récents a enregistré des rotations particulièrement élevées sur 2015 et 2016.

3) Les niveaux de loyers dans le parc social

Les niveaux de loyers pratiqués par commune

Les niveaux de loyers moyen sont calculés sur la base des données fournies par les bailleurs du territoire, les loyers moyens incluent la location de garage quand cela a été précisé par les bailleurs.

Annexes D

Les niveaux de loyers moyens pratiqués par commune en comparaison aux niveaux de loyer moyen du quartier prioritaire en 2018 :

Colonne1	NOMBRE DE	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus	MOYENNE LOYER (€)
Quartier Prioritaire	643	19	32	315	218	59	261
FOUSSAIS PAYRE	58		9	29	12		286
PISSOTTE	14		5	9			344
FONTENAY LE COMTE	570	34	25	231	205	75	356
HERMENAULT	54	2	8	28	14	2	362
SAINT LAURENT DE LA SALLE	6			5	1		363
POUILLE	12		1	9	1		364
SAINT VALERIE	14			12	2		366
LE LANGON	48		12	18	17	1	368
VOUVANT	13			11	2		369
SERIGNE	18		1	12	5		375
SAINT CYR DES GATS	12			8	4		378
L'ORBRIE	17			14	3		382
LE POIRE SUR VELLUIRE	39		3	16	13	7	387
MONTREUIL	23			15	8		392
PETOSSE	11			9	2		395
MERVENT	19			13	6		398
SAINT MICHEL LE CLOUCQ	27			22	5		403
LONGEVES	26			9	17		404
BOURNEAU	15			8	7		404
AUCHAY SUR VENDEE	33			20	12	1	406
DOIX LES FONTAINES	39		3	21	13	2	410
MOUZEUIL SAINT MARTIN	42		2	27	10	3	412
VELLUIRE	62			33	26	3	413
MARSAIS SAINTE RADEGONDE	8			6	2		435
SAINT MARTIN DES FONTAINES	2			1	1		445
SAINT MARTIN DE FRAIGNEAU	9			6	2	1	463

Source bailleurs et RPLS 2017

Le quartier prioritaire possède les niveaux de loyers moyens les plus faibles de toute l'intercommunalité avec une moyenne de 261 euros. Le deuxième niveau de loyer moyen le plus faible est situé sur la commune de Foussais-Payré avec un loyer moyen de 286 euros.

On retrouve 15 communes de l'intercommunalité de Pissotte à Mervent entre 350 et 400 euros de loyer moyen.

Enfin au-delà de 400 euros de loyer moyen, on retrouve 9 communes allant de Saint Michel le Cloucq à Saint Martin de Fraigneau.

A l'échelle de l'intercommunalité, il existe un écart moyen d'environ 30 euros pour les logements les plus abordables situés sur Foussais-Payré à plus de 200 euros pour les loyers les plus élevés en moyenne situés sur Saint Martin de Fraigneau.

Cet écart conditionne forcément les logiques de peuplement sur le territoire.

L'offre de logement collectif plus ancienne est très compétitive en termes de prix en comparaison à une offre de logements individuels plus récents.

Annexes D

Les niveaux de loyers moyens sur la ville de Fontenay-le-Comte par typologie en 2018

	QPV			Fontenay le Comte		
	Loyer moyen Vendée Habitat	Loyer moyen pour Vendée Logement	Loyer moyen pour Atlantic Aménagement	Loyer moyen Vendée Habitat	Loyer moyen pour Vendée Logement	Loyer moyen pour Atlantic Aménagement
MOYENNE DE LOYER T1 BIS et T1	157 €			147 €		
MOYENNE DE LOYER T2	204 €		291 €	344 €	240 €	281 €
MOYENNE DE LOYER T3	228 €	297 €	373 €	321 €	343 €	346 €
MOYENNE DE LOYER T4	258 €	399 €		357 €	445 €	426 €
MOYENNE DE LOYER T5 et +	323 €	398 €		538 €		549 €
Moyenne des loyers	256 €	398 €	332 €	349 €	359 €	419 €

Source RPLS et bailleurs

Dans le quartier prioritaire et sur la ville, le niveau de loyer moyen le plus faible est porté par Vendée Habitat : 256 euros dans le quartier prioritaire et 349 euros sur la ville. Ainsi le loyer moyen pratiqué par Vendée Habitat est le plus attractif sur le quartier prioritaire et sur la ville.

En comparant les niveaux de loyers par typologie de logements, on se rend compte que quelle que soit la typologie, l'offre en quartier prioritaire est plus attractive

Pour l'observation des logements sociaux sur Fontenay-le-Comte, des groupements de résidences ont été constitués selon le niveau de loyer et le nombre de logements afin de permettre l'exploitation statistique des données. 8 groupes ont ainsi été créés, des loyers les plus abordables au plus élevés :

- Groupe 1 : résidence du pont aux chèvres, PLUS rue du Fouilloux, résidence Gaston Guillemet, résidence Nicolas rapin, PLAI de Vendée Habitat, résidence de la gare -Groupe 2 : résidence de la Grange Parenteau
- Groupe 3 : résidence André Mady, impasse des gravants, résidence terre neuve, résidence de la pierre blanche, résidence du rêve
- Groupe 4 : résidence marceau breteau
- Groupe 5 : résidence le jardin des oiseaux, résidence du parc Espierre, résidence des îles, résidence Gaby Coulais, résidence Maréchal Franchet d'Esperey
- Groupe 6 : la résidence villa renaissance, les logements zone de st Médard, le lotissement le petit logis
- Groupe 7 : la résidence Louise Michel, la résidence Simone Signoret
- Groupe 8 : les logements sociaux situés dans le Quartier Prioritaire (résidence de la Pommeraie, la Sablière et les Moulins Liot.

Annexes D

Ainsi les groupes 1, 2, 3,4 et 8 présentent des logements sociaux très accessibles financièrement tandis que les groupes 5, 6,7 sont des groupes de logements sociaux qui présentent des niveaux de loyers plus élevés.

Ainsi 342 logements sociaux sur la ville de Fontenay présentent des niveaux de loyers très abordables et sont situés en dehors du quartier prioritaire. Ces résidences représentent 28% de l'offre existante sur la ville de Fontenay-le-Comte. Au regard des taux de rotations sur les 3 dernières années, les résidences Nicolas Rapin, André Mady, Marceau Breteau et la Grange Parenteau (234 logements) sont en capacité d'accueillir une population précaire en dehors du Quartier Prioritaire. Cependant, il faudra rester vigilant sur l'occupation de ces résidences pour ne pas concentrer les publics précaires sur ces résidences.

De plus, il faut ajouter que toutes ces résidences collectives ne séduisent pas les demandeurs qui préfèrent un logement individuel. Enfin aucune de ces résidences n'est adaptée aux publics spécifiques très âgés ou handicapés. Aucune de ces résidences ne possède d'ascenseur et seule la Grange Parenteau (en partie) et Marceau Breteau ont des logements équipés de douche par exemple. Pour rappel sur la ville de Fontenay le Comte, la seule résidence collective abordable équipé d'un ascenseur se situe dans le quartier des Moulins Liot en plein cœur du quartier prioritaire.

4) Quelle offre en logement social pour demain ?

La déconstruction des tours F, G et H va générer une diminution de l'offre en logements sociaux disponible sur la ville.

Ainsi sans tenir compte :

- des ménages à reloger dans le cadre de la déconstruction des tours F, G et H des Moulins Liot
- de l'évolution normale de la demande locative.

La déconstruction de ces tours aura des conséquences sur le report de la demande locative sur le territoire. Demain, après les déconstructions, une part des demandeurs devra être logée ailleurs sur le territoire.

A l'échelle de l'intercommunalité, la déconstruction des tours va générer la diminution d'une offre de T1. Ainsi la pression sur les petits logements de type T1 va s'accroître de plus de 19 points.

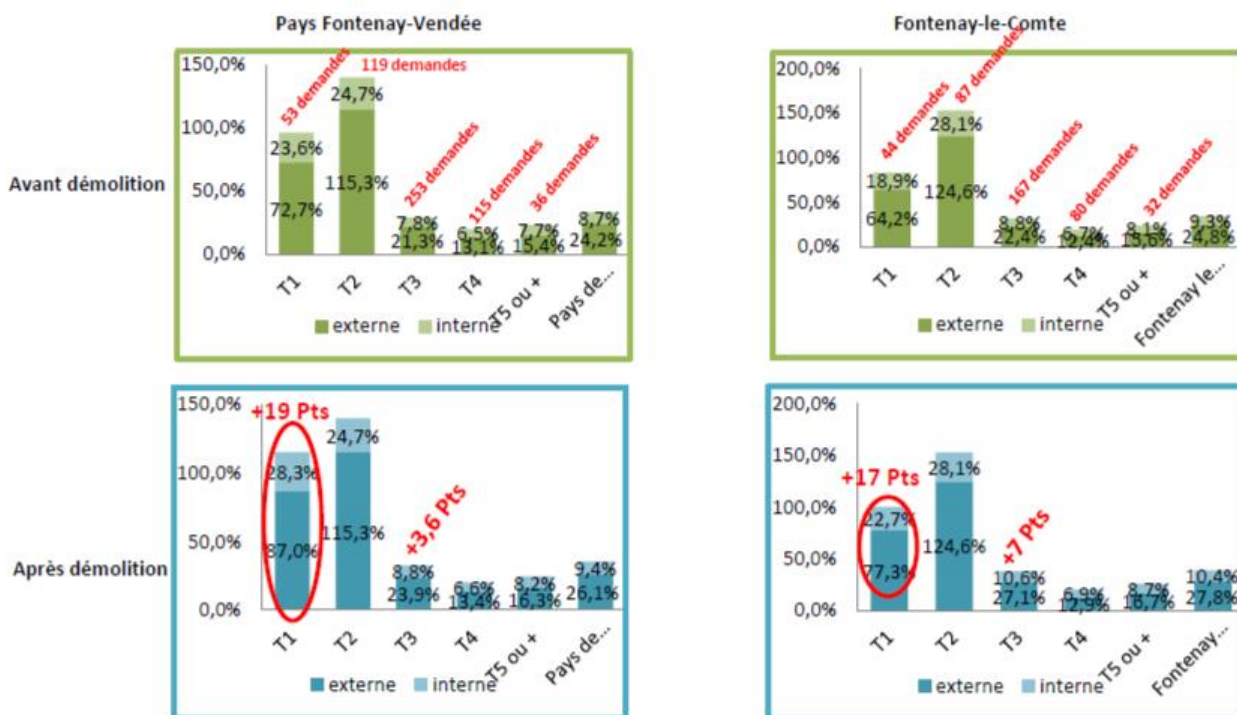
De même, la perte de T3 va engendrer une plus grande pression sur les logements de type T3 avec une croissance de +3,6 points.

Enfin, on sait que 7 demandes sur 10 sur le territoire intercommunal s'orientent sur la ville de Fontenay-le-Comte.

Il semble ainsi qu'une grande part de la pression exercée sur les typologies T1 et T3 sera supportée par la ville. En conséquence le poids de la demande sur les T1 devrait s'intensifier de 17 points, comme la pression de la demande sur les T3 qui devrait augmenter de 7 points sur les T3.

Annexes D

Poids de la demande locative selon la taille des logements par rapport au parc locatif existant (avant/après démolition tours F-G-H)



Source : CREHA Ouest, FDLIS 2016 et RPLS : La projection « après démolition » ne prend pas en compte les ménages à reloger ni l'augmentation de +1,5% annuelle du nombre de demandeurs sur le territoire.

L'offre de logements sociaux : ce qu'il faut retenir

67% de l'offre en logements sociaux est située sur la ville de Fontenay-le-Comte.

Le quartier prioritaire est marqué par une forte vacance.

A l'heure actuelle La vacance sur la résidence Marceau Bretau est faible. Cependant la vacance reste à surveiller, au regard de son évolution depuis 2015.

50% de l'offre en logement social de la ville se situe dans le quartier prioritaire.

¼ du parc de logements sociaux est détenu par Vendée Habitat.

Les logements de type T3-T4 sont les plus représentés sur le territoire, en particulier sur les communes rurales.

Les petits logements sont peu représentés sur le territoire, ils représentent 8% de l'offre, ainsi la pression sur les petits logements est plus importante.

Un territoire détendu malgré des différences notables selon les communes.

Annexes D

Les communes de Saint Laurent de La Salle, Petosse, le Poiré sur Velluire, Foussais-Payré et Bourneau sont marquées par un fort taux de rotation du parc social. Cependant Petosse, Saint Laurent de la Salle et Bourneau comptent peu de parc de logements sociaux, ce qui peut expliquer des taux de rotations élevés.

Foussais-Payré et le Poiré sur Velluire sont deux communes avec un parc important et une offre accessible aux plus démunies notamment sur Foussais-Payre où les niveaux de loyers pratiqués sont très accessibles financièrement.

Sur la ville, des taux de rotations des logements sociaux importants sur les logements anciens collectifs et très abordables. Mais des résidences qui ne sont pas adaptées et des demandeurs qui préfèrent les logements individuels. Des taux de rotations plus faibles sur les logements récents individuels.

Des écarts de loyers de près de 100 euros entre un logement social dans le quartier prioritaire et un logement social sur la ville.

Des écarts de loyers moyens compris 50 et plus de 200 euros entre les loyers dans le Quartier Prioritaire et les communes rurales

Les projections de déconstruction des tours des Moulins montrent une augmentation de la pression sur l'offre sur la ville notamment.

B- La demande locative et l'occupation sociale

1/ Des éléments de cadrage sur la demande locative sur le territoire

Evolution de la demande locative

Une demande en cours en hausse de 1.5% par an entre 2012 et 2016.

Une demande qui a seulement diminué entre 2012 et 2013 mais ne cesse d'augmenter depuis.

Des demandeurs qui choisissent de se localiser principalement sur la ville de Fontenay-le-Comte pour 70% d'entre eux.

Une progression de la demande essentiellement sur la 2 et 3ème couronne.

La demande augmente très peu sur Fontenay-le-Comte

Une demande stable sur la 1ère couronne.

Nombre de demandeurs au 1er janvier	2012	2013	2014	2015	2016
Pays de Fontenay Vendée	542	523	530	567	576
Fontenay le Comte	393	384	408	411	410
1ère couronne	25	23	17	31	25
2ème couronne	52	63	57	57	60
3ème couronne	72	53	48	68	81
Vendée	9 193	9 863	10 154	10 522	11 714

Evolution des attributions de 2015 à 2017

	Demandes satisfaites		
	2015	2016	2017
CCPFV	235	212	207

Le nombre de demandes satisfaites diminue sur le territoire passant de 235 attributions en 2015 à 207 en 2017. En 2017, sur 207 attributions, 73 ont été réalisées au sein du quartier prioritaire. Soit 1/3 des attributions réalisées sur le territoire.

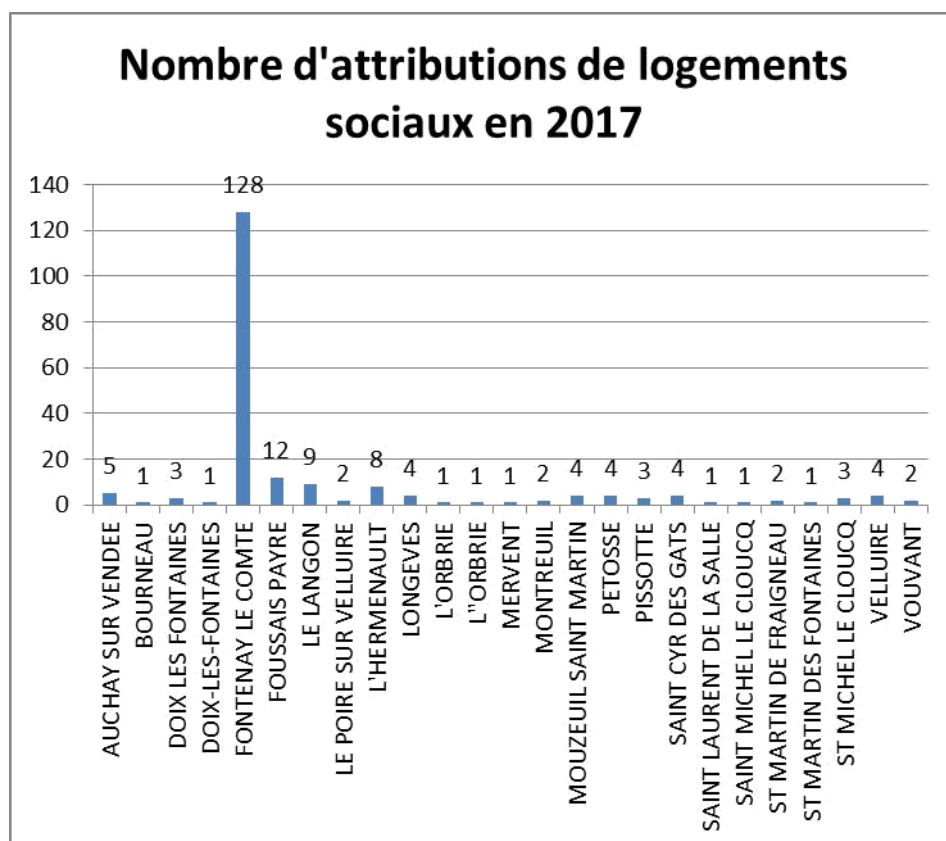
Zoom sur les attributions en 2017

Fontenay Le Comte compte 60% des attributions réalisées en 2017.

5% sur Foussais Payré.

4% sur la commune du Langon.

4% sur la commune de l'Hermenault.



Zoom sur les attributions par bailleur

On compte 4 bailleurs différents sur le territoire : Vendée Habitat, Vendée Logement, Atlantic Aménagement et Erilia.

Atlantic Aménagement adhère à l'observatoire de la demande locative régional seulement depuis janvier 2018. Ainsi nous ne sommes pas en mesure de connaître les attributions effectuées par ce bailleur sur l'année 2017.

Erilia adhère à l'observatoire seulement pour la saisie des demandeurs, mais il n'utilise pas encore l'observatoire pour le suivi des attributions, A ce jour nous ne sommes pas en mesure de connaître les attributions effectués par ce bailleur sur l'année 2017.

L'analyse est donc basée sur les seules attributions réalisées par Vendée Logement et Vendée Habitat.

Bailleur	Demandes satisfaites par bailleur en 2017
Vendée Habitat	165
Vendée Logement	42
Total général	207

Une prédominance des attributions effectuées par Vendée Habitat qui réalise 80% des attributions sur le territoire, contre 20% pour Vendée Logement. Des attributions qui reflètent le poids du parc de chaque bailleur sur le territoire. En effet, Vendée Habitat par exemple possède 75% du parc.

2/ Le profil des demandeurs

Pour mieux étudier le profil des demandeurs et des occupants du parc social, l'échelle géographique choisie est basée sur le découpage INSEE, à savoir :

-Fontenay le Comte

- 1ere couronne : Longèves, Pissotte et l'Orbrie

-2eme couronne : Bourneau, Marsais Sainte Radegonde, l'Hermenault, Serigné, Petosse, Auchay-sur-Vendée, Montreuil, Doix-les-Fontaines, Saint-Martin-de-Fraigneau, Saint-Michel-le-Cloucq.

-3eme couronne : Velluire, Le Poiré-sur-Velluire, Le Langon, Mouzeuil-Saint-Martin, Pouillé, Saint Martin-des-Fontaines, Saint-Valérien, Saint-Laurent-de-la-Salle, Saint-Cyr-des-Gâts, Vouvant, Mervent et Foussais-Payré

Les demandes exprimées sur le territoire en 2018 :

540 demandes en cours au 1^{er} janvier 2018.

4 demandes sur 10 s'orientent sur des logements individuels.

Ce chiffre est probablement sous-évalué car une part importante des demandeurs préfèrent ne pas spécifier de nature de logement lors de la 1^{er} demande de logement , et pourtant ils préfèrent un logement individuel.

Les demandeurs d'un logement social sont plus jeunes que les occupants du parc.

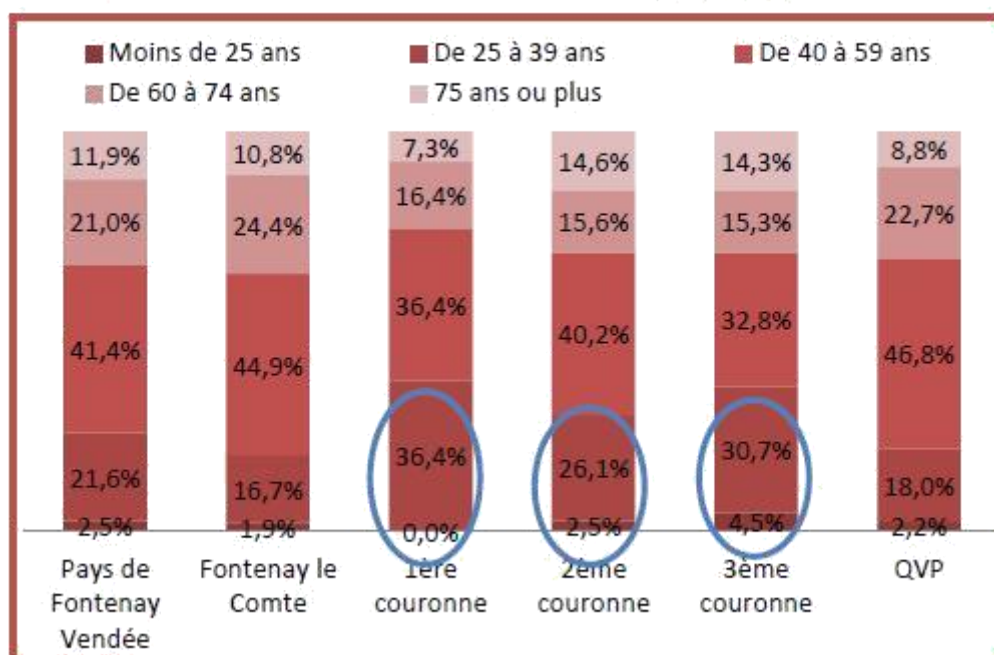
Entre 2003 et 2013, les demandeurs âgés de moins de 40 ans sont passés de 44% des occupants à 28,5% des occupants (FILOCOM).

Malgré tout, selon la dernière enquête OPS de 2016 dont nous disposons, les moins de 40 ans sont surreprésentés parmi les occupants du parc. Ils représentent entre 25 et 36% du parc selon les échelles. Seul le quartier prioritaire est moins représenté par les moins de 40 ans. Le quartier prioritaire compte plus de personnes âgées de plus de 40 ans et plus que le reste du territoire intercommunal.

Nous verrons si dans la prochaine enquête OPS fourni par les bailleurs, ces résultats seront confirmés.

Annexes D

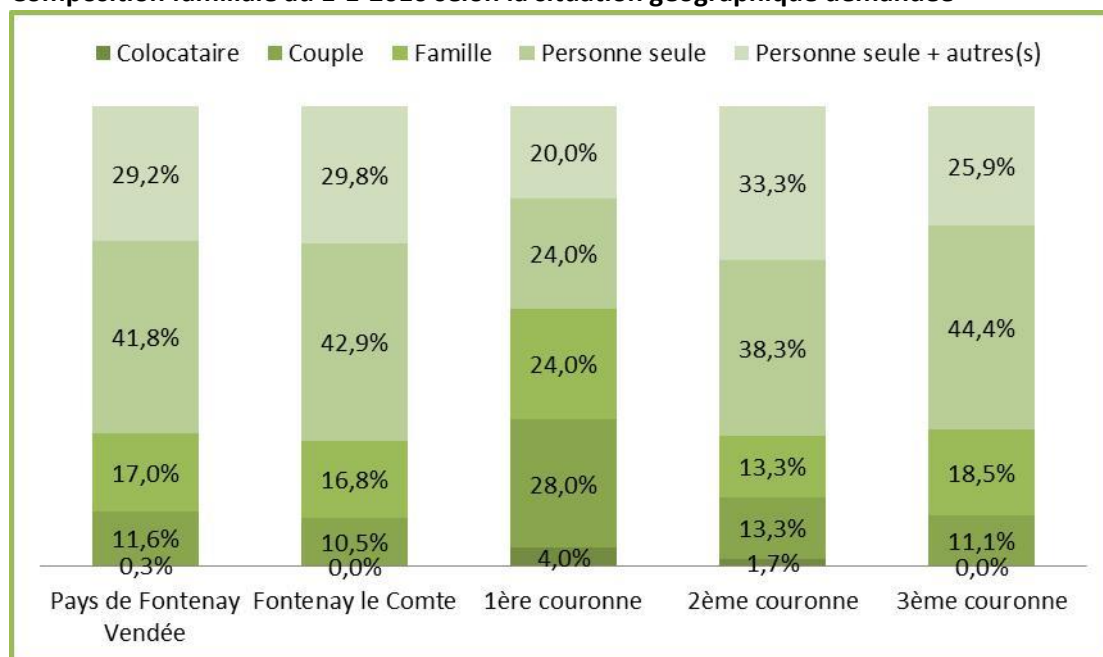
Ages des contractants du bail selon la situation géographique en 2016



Les communes demandées :

En 2018, 70% des demandes s'orientent sur Fontenay Le Comte en premier choix. Les demandes pour les autres communes du territoire restent marginales. A savoir 2% des demandes concernent respectivement la commune de Longèves et Doix lès Fontaines. Plus de 1% des demandes pour Foussais-Payré, Le Langon, Le Poiré sur Velluire, l'Hermenault, l'Orbrie, Mervent, Pissotte, Saint Michel Le Cloucq, Velluire et Vouvant. Les autres communes représentent moins de 1% des demandes.

Composition familiale au 1-1-2016 selon la situation géographique demandée

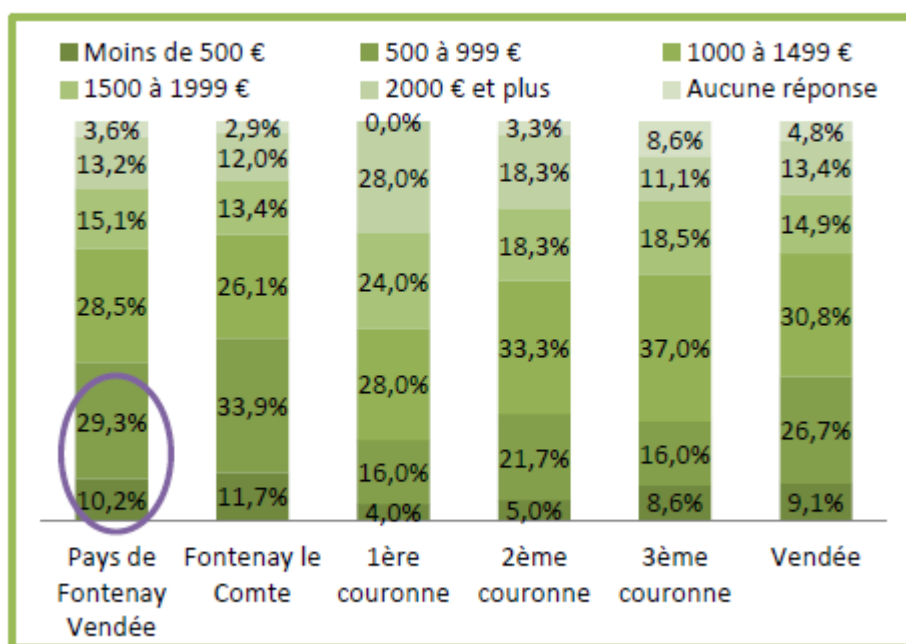


Annexes D

Les ménages demandeurs d'un logement social sont surtout des personnes seules. Ils représentent plus 40% des demandeurs en 2016 sur la Communauté de communes, sur la ville et sur la 3^{ème} couronne. En revanche les personnes seules sont moins représentées sur la 1^{ère} couronne avec seulement 24% des demandeurs au profit des familles et des couples.

Les ressources des demandeurs sur le territoire

Les ressources des demandeurs selon la commune demandée au 1^{er} janvier 2016



Source : CREHA Ouest, FDLS 2016

39,5% des ménages demandeurs disposent de moins de 1000 euros de ressources mensuelles (revenus+ retraites+ aides) et 28,5% de plus de 1500 euros. Les demandeurs sur Fontenay sont plus modestes que sur les couronnes. Globalement les demandeurs sur le territoire sont plus modestes que sur l'ensemble du département.

Zoom sur le 1^{er} quartile des demandeurs sur le territoire

Définition : Le quartile est employé pour répartir les demandeurs en 4 tranches selon les ressources annuelles perçues. Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de l'EPCI. Ainsi le 1^{er} quartile regroupe les demandeurs dont le Revenu par Unité de Consommation (RUC) ne dépasse 6910 euros en 2018 sur le Pays de Fontenay-Vendée.

Au regard de la demande locative actuelle au 30 juin 2018 :

- Un demandeur du 1^{er} quartile en 2018 perçoit au maximum l'équivalent du Revenu de Solidarité Active (RSA) par mois.
- Un demandeur seul du 2^{ème} quartile perçoit au maximum 840 euros par mois.

Annexes D

- Un demandeur seul du 3^{ème} quartile perçoit jusqu'à 1194 euros par mois, l'équivalent d'un SMIC mensuel.
- Un demandeur du 4^{ème} quartile perçoit jusqu'à 1317 euros par mois.

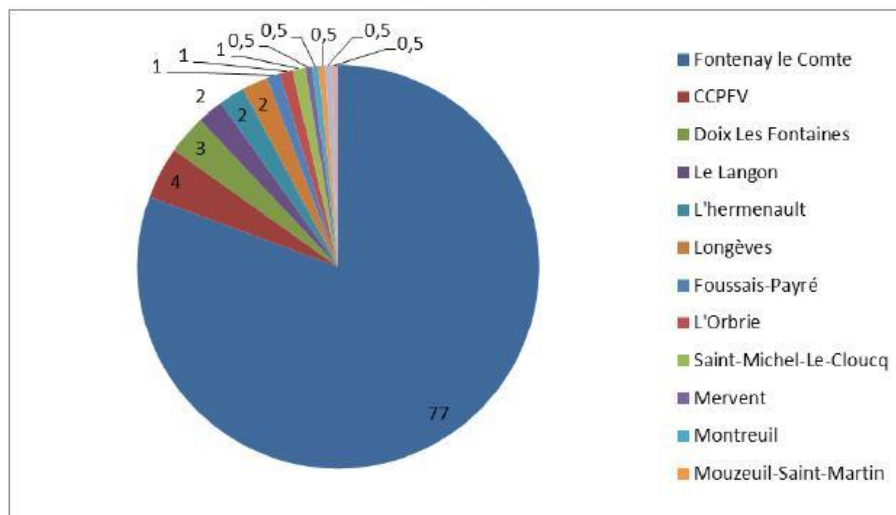
Les demandeurs relevant des quartiles 1 et 2 sont tous éligibles aux logements sociaux réservés aux publics les plus modestes (PLAI). Les demandeurs relevant des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles sont quant à eux éligibles aux logements sociaux de type PLUS.

22% des demandeurs actuels sont des demandeurs du 1^{er} quartile soit 124 demandeurs.

Au 28 mai 2018, 22% des demandeurs en cours ne dépassaient pas 6910 euros de revenu par unité de consommation.

Les communes demandées par les demandeurs en mai 2018

Le choix de la commune des demandeurs de logement sociaux du 1^{er} quartile en mai 2018



Source Creha Ouest

Ces demandeurs du 1^{er} quartile privilégient Fontenay Le Comte en 1^{ère} demande à 77%. 4% d'entre eux demandent la communauté de communes sans plus de précisions sur la commune demandée.

La composition familiale du 1^{er} quartile des demandeurs en 2018

	Composition familiale du 1 ^{er} quartile	Composition familiale du 1 ^{er} quartile (%)
familles	24	14
familles monoparentales	48	29
ménages	16	10
personnes seules	80	48
Total général	168	100

Source Creha Ouest

Les demandeurs du 1^{er} quartile sont pour moitié des personnes seules. Cela correspond à la demande globalement sur le territoire. En effet, 40% des demandeurs sont des personnes seules.

En revanche, 29% sont des familles monoparentales. C'est un nombre important au regard de l'occupation du territoire qui compte 20% de familles monoparentales selon les derniers chiffres de 2013 fournis par FILOCOM.

Le choix de la typologie de logement des demandeurs

Les typologies de logements privilégiés par les demandeurs du 1^{er} quartile en mai 2018 :

Étiquettes de lignes	typologie choisie par le 1 ^{er} quartile	typologie choisie par le 1 ^{er} quartile (%)
Chambre	43	
T1	18	15
T2	28	23
T3	46	37
T4	18	15
T5	10	8
Total général	124	100

Source Creha Ouest

Les demandeurs du 1^{er} quartile souhaitent pour 38% d'entre eux des petits logements de type T1 et T2.

Une demande importante de petits logements :

- au regard de l'offre disponible sur le territoire. Les T1 et T2 représentent seulement 9% de l'offre existante sur le territoire.

Annexes D

- au regard de la demande globale exprimée sur le territoire qui montre que 30% des demandeurs demandent des logements de type T1 et T2.

De plus, les demandeurs du 1^{er} quartile sont nombreux à demander un T3 (37%).

Le profil des demandeurs : ce qu'il faut retenir

Une demande de logement social en constante augmentation depuis 2012

60% des attributions en 2017 se localisent sur Fontenay Le Comte

Vendée Habitat possède 80% du parc social sur le territoire

Des demandeurs de plus en plus précaires sur le territoire.

Sur le territoire, un demandeur de logement social du 1^{er} quartile perçoit un RSA

Un demandeur du 3^e quartile perçoit un SMIC

Les demandeurs les plus modestes du territoire choisissent plus Fontenay Le Comte que les autres.

Les demandeurs les plus modestes du territoire privilégient les petits logements.

3) Les occupants du parc social

La situation familiale

5 ménages sur 10 sont seuls dans leur logement.

Les personnes seules sont surreprésentées dans le parc locatif public ou privé. La part des personnes seules dans le parc public est passée de 39% à 48% entre 2003 et 2013. Néanmoins le nombre de personnes seules augmente plus vite dans l'ensemble du parc que sur le parc social, à l'exception des périphéries.

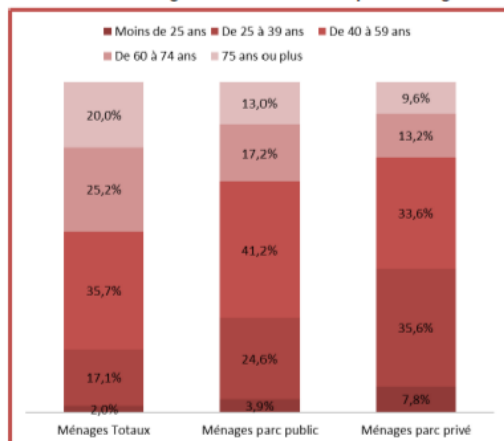
3 ménages sur 10, dans le parc public, ont un ou plusieurs enfants. Cependant, le poids des ménages avec enfants diminue sur la dernière décennie passant de 36,7% en 2003 à 34,4% en 2013. Seules les périphéries voient le nombre de ménages avec enfants augmentée (+0,64).

Les familles monoparentales : 1 ménage sur 5, dans le parc public est constitué d'une famille monoparentale. Le parc public est davantage concerné par les familles monoparentales que les autres parcs.

Vers un vieillissement du parc :

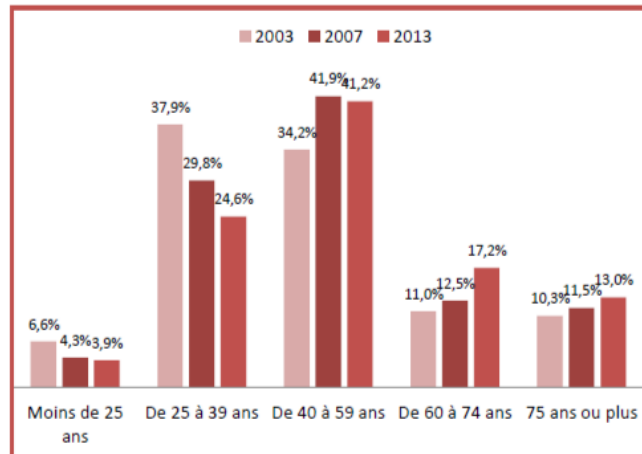
- **On assiste à un vieillissement rapide des occupants du parc public.** Les moins de 40 ans représentaient 44,5% des référents en 2003 contre 28,5% en 2013. Les plus de 60 ans sont passés de 21,3% à 30,2%.

Ages des référents des ménages entre les différents parcs de logements en 2013



Source : Données FILOCOM

Ages des référents des ménages locataires du parc public entre 2003 et 2013



Source : Données FILOCOM

On assiste à un vieillissement rapide des occupants du parc public. Les moins de 40 ans représentent 44.5% des référents en 2003 contre 28.5% en 2013. Les plus de 60 ans sont passés de 21.3% à 30.2%

Vers une précarisation des occupants : Un ménage sur deux vit sous le seuil pauvreté dans le parc public. A titre de comparaison en Vendée 41,2% des ménages vit sous le seuil de pauvreté.

De plus, en 2016, près de la moitié des occupants du parc social est sans activité (46,8%). Fontenay-le-Comte est davantage concernée par la pauvreté que les périphéries. En 2013, 58% des habitants du parc fontenaisien sont sous le seuil de pauvreté contre 39% pour les périphéries. Cependant l'évolution du nombre de ménages pauvres tend à s'accroître en périphérie.

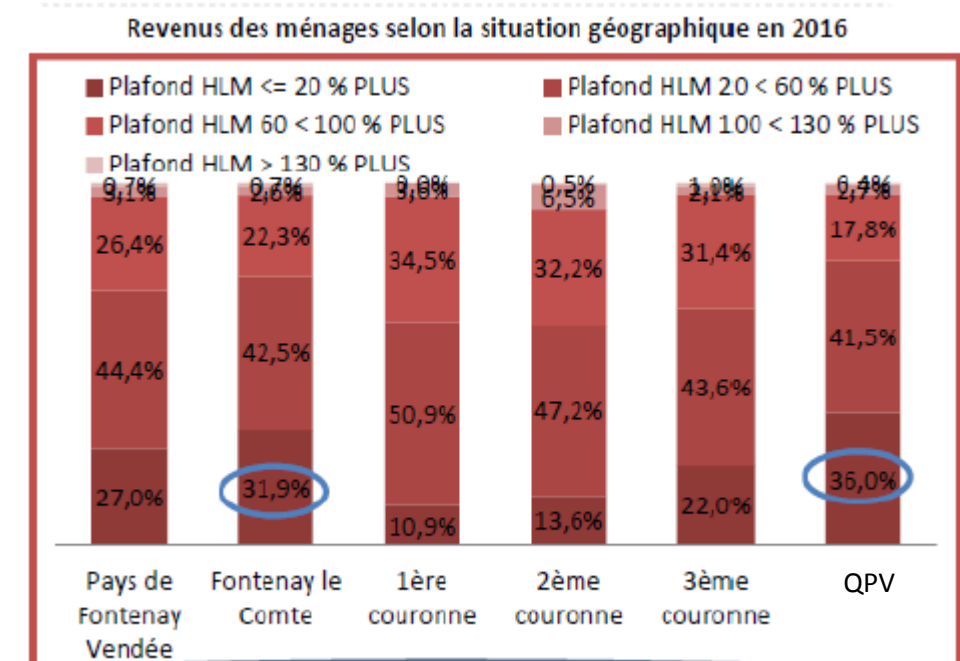
Evolution de nombre de ménages sous le seuil de pauvreté entre 2003 et 2013

	Ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc public		Ménages sous le seuil de pauvreté, totaux	
	2013	Evolution annuelle 2003-2013	2013	Evolution annuelle 2003-2013
Pays de Fontenay Vendée	780	0,80%	2923	-0,17%
Fontenay le Comte	556	0,18%	1456	1,22%
Périphéries	224	2,56%	1467	-1,36%
Vendée	7999	1,91%	40514	0,08%

Source : Données FILOCOM

Entre 2003 et 2013 les ménages sous le seuil de pauvreté ont augmenté de 0.8% sur l'ensemble de la Communauté de communes. Cette moyenne cache des disparités très fortes entre l'évolution sur la ville et les périphéries puisque le nombre de ménages sur les périphéries a augmenté plus vite (2.56% par an) que sur la ville (0,18%).

Annexes D

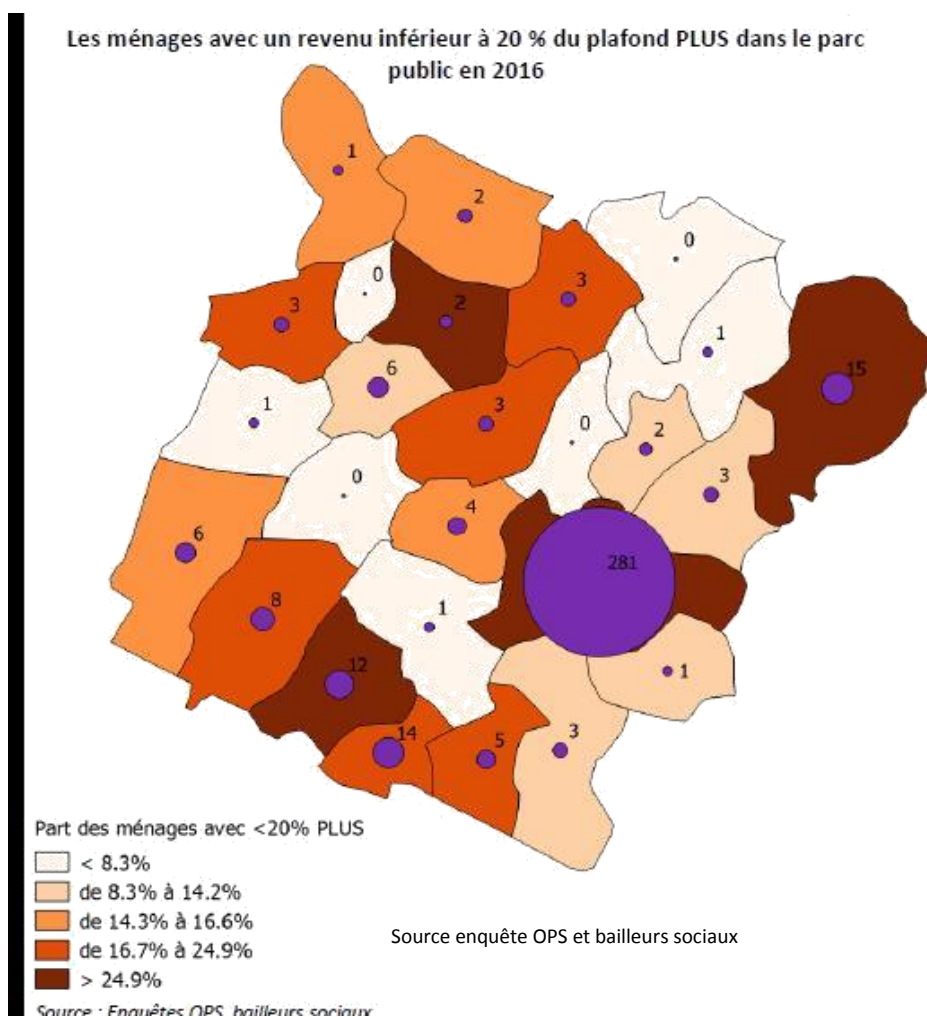


On remarque des situations plus précaires sur Fontenay-le-Comte, surtout dans le Quartier Prioritaire. Les ménages ayant des revenus inférieurs ou égaux à 60% des plafonds PLUS (= éligibles aux logements très sociaux PLAI) représentent 74.4% des ménages de la ville de Fontenay Le Comte, contre 60,8% et 65,6% pour la deuxième et troisième couronne.

A noter : une part importante des occupants du parc social de la troisième couronne sont dans une situation précaire puisque 22% des occupants de la troisième couronne se trouvent dans une situation très précaires avec des revenus inférieurs ou égaux à 20% des plafonds PLUS.

Enfin le Quartier Prioritaire est marqué par des occupants en situation de précarité puisque 36% des occupants perçoit des revenus inférieurs ou égaux 20% des plafonds PLUS.

Annexes D



En 2016, l'analyse de l'enquête O.P.S. révèle que la ville de Fontenay-le-Comte et les communes telles que Foussais-Payré, Velluire et Marsais-Sainte-Radégonde dans une moindre mesure, étaient marquées par une plus forte précarité de leurs occupants que les autres communes. Cela peut s'expliquer par les niveaux de loyers et/ou l'ancienneté du parc sur ces communes. En revanche, les communes de Saint Martin des Fontaines, Pouillé, Petosse, Auchay-sur-Vendée, Vouvant, Mervent, l'Orbrie, Pissotte accueillent peu de ménages très modestes.

Les occupants du parc social : Ce qu'il faut retenir

Le parc social joue son rôle d'accueil des personnes les plus démunies en raison des niveaux de loyers très bas.

Les occupants du parc sont pour moitié des personnes seules.

Les familles monoparentales occupent 20% du parc.

Les familles sont plus présentes sur les périphéries que sur la ville.

Les occupants du parc vieillissent.

Les occupants se précarisent. La ville de Fontenay-le-Comte et son quartier prioritaire sont davantage concernés par cette précarisation.

De plus en plus d'occupants du parc social en périphérie se précarisent.

Les communes les plus touchées par la précarisation des occupants sont Fontenay-le-Comte mais aussi Foussais-Payré, L'Hermenault et Velluire

III/ Les obligations de la loi Egalité et Citoyenneté

La loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 fixe un double objectif de mixité sociale et d'équilibre territorial, dans le respect du droit au logement. Ainsi la loi établit les objectifs chiffrés suivants :

- Au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors du QPV, sont consacrées par les bailleurs sociaux :
 - A des demandeurs du 1^{er} quartile dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant fixé par arrêté préfectoral
 - Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- Au moins 50% des propositions d'attribution de logements de logements situés dans le QPV, sont consacrés aux autres demandeurs que ceux du 1^{er} quartile
- Tous les réservataires de logements locatifs sociaux contribuent annuellement au logement des ménages relevant des publics prioritaires, à hauteur d'au moins 25% de leurs logements réservés. Cette obligation s'impose aux bailleurs pour les logements non-réservés.

A- Le 1er quartile des demandeurs

Le seuil des ressources des demandeurs est fixé par arrêté préfectoral. Il correspond aux ressources les plus élevées des 25% des demandeurs les plus défavorisées sur un territoire donné.

En 2017, le montant de 6 655 euros de Revenu par Unité de Consommation (RUC) est arrêté pour la Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée. C'est le montant le plus faible du département et le deuxième montant le plus faible de la Région. Ce qui démontre la fragilité sociale des demandeurs du territoire. Pour 2018, le montant est de 6910, un montant qui augmente de 255 euros par rapport à 2017. La Communauté de communes a toujours le montant le plus faible du département.

En 2017, 42 attributions ont été réalisées au profit du 1^{er} quartile des demandeurs, soit 20% des attributions totales réalisées sur le territoire intercommunal.

Sur ces 42 attributions, 17 ont permis de reloger des ménages en dehors du Quartier Prioritaire, dans le respect des obligations fixé par la loi : 4 attributions sur 10 réalisées au profit du 1^{er} quartile des demandeurs en dehors du Quartier Prioritaire. Il n'y a donc pas une affectation systématique des demandeurs les plus précaires dans le Quartier Prioritaire.

Annexes D

Les attributions aux ménages du 1^{er} quartile en dehors du Quartier Prioritaire en 2017

COMMUNE	RESIDENCE	ENTREES DANS LES LIEUX
FONTENAY LE COMTE	RESIDENCE DE LA GRANGE PARENTEAU	7
FONTENAY LE COMTE	RESIDENCE DU PARC ESPIERRE	1
FONTENAY LE COMTE	RESIDENCE NICOLAS RAPIN	2
FOUSSAIS-PAYRE	RESIDENCE DE LA BOULE D'OR	2
L'HERMENAUT	RESIDENCE DE LA CIBAUDIERE	1
L'HERMENAUT	RESIDENCE DES COMMERCES	1
VELLUIRE	RESIDENCE LE BOIS JOLI	1
FOUSSAIS-PAYRE	LOTISSEMENT DE LA CARDINIERE	1
VOUVANT	IMPASSE DU BOIS JOLI	1
		17

Sur ces 17 attributions, 15 sont réalisées par Vendée Habitat et 2 par Vendée Logement.

En 2017, 131 attributions ont été réalisées en dehors du Quartier Prioritaire, dont 17 au 1^{er} quartile des demandeurs, soit 13% des attributions réalisées au 1^{er} quartile des demandeurs en dehors du quartier prioritaire. La loi fixe l'obligation à 25% des attributions au 1^{er} quartile en dehors du Quartier Prioritaire.

10 attributions sur 17 ont été effectuées sur la ville de Fontenay-le-Comte, soit près de 60% des attributions.

Les attributions sur la ville de Fontenay Le Comte ont été réalisées principalement sur la Grange Parenteau (7), Nicolas Rapin (2). Ces deux résidences présentent les loyers les plus abordables de la ville en dehors du Quartier Prioritaire et des taux rotations importants.

Ainsi, ces attributions aux publics du 1^{er} quartile sont assez logiques, cependant il faudra veiller à ne pas trop fragiliser l'occupation sur ces résidences et ne pas déplacer les situations de précarité.

En 2017, 13% des attributions ont été réalisés à des ménages du 1^{er} quartile en dehors du Quartier Prioritaire. Alors qu'en 2016, les attributions au 1^{er} quartile des demandeurs en dehors du Quartier Prioritaire étaient de 16%.

les attributions réalisées dans le Quartier Prioritaire en 2017

	Nombre d'Attributions	Pourcentage d'Attributions
attributions des quartiles 2, 3,4	53	72
attributions au 1 ^{er} quartile	20	27
TOTAL	73	100

La totalité de ces attributions est réalisée par Vendée Habitat.

Le quartier prioritaire n'est pas exclusivement un lieu d'accueil des ménages du 1^{er} quartile, puisque plus de 72% des attributions réalisées dans le Quartier Prioritaire concernent les autres quartiles de demandeurs

A noter également que sur 128 attributions réalisées sur la ville, 73 l'ont été dans le Quartier Prioritaire, soit 57 % des attributions réalisées sur la ville qui ont lieu dans le Quartier Prioritaire. Ce

Annexes D

chiffre n'est pas surprenant puisque les logements sociaux présents sur le quartier prioritaire représentent 50% de l'offre en logement social de la ville.

Les attributions réalisées sur la ville de Fontenay Le Comte en 2017 :

Les attributions réalisées sur la ville de Fontenay ont été étudiées au regard des différents groupe des résidences suivants :

- Groupe 1 : résidence du pont aux chèvres, PLUS rue du Fouilloux, résidence gaston guillemet, résidence nicolas rapin, PLAI de Vendée Habitat, résidence de la gare (61 logements) -Groupe 2 : résidence de la Grange Parenteau (160 logements)
- Groupe 3 : résidence andré mady, impasse des gravants, résidence terre neuve, résidence de la pierre blanche, résidence du rêve (71 logements)
- Groupe 4 : résidence marceau bretaud (50 logements)
- Groupe 5 : résidence le jardin des oiseaux, résidence du parc espierre, résidence des îles, résidence gaby coulais, résidence Marechal Franchet d'Esperey (76 logements)
- Groupe 6 : la résidence villa renaissance, les logements zone de st médard, le lotissement le petit logis (29 logements)
- Groupe 7 : la résidence Louise Michel, la résidence simone signoret (32 logements)
- Groupe 8 : les logements sociaux situés dans le Quartier Prioritaire (la résidence de la pommeraie, la sablière et les Moulins Liot (643 logements)

Ainsi les groupes 1, 2, 3,4 et 8 présentent des logements sociaux très accessibles tandis que les groupes 5, 6,7 sont des groupes de logements sociaux qui présentent des niveaux de loyers plus élevés.

Le nombre d'attributions par secteur sur la ville de Fontenay le Comte en 2017

	Nombre d'attribution réalisées en 2017	Part des attributions réalisées	Nombre de logements	Poids de chaque groupe
Groupe 1	11	9	61	6
Groupe 2	19	15	160	15
Groupe 3	3	2	71	3
Groupe 4	6	5	50	5
Groupe 5	6	5	69	7
Groupe 6	2	2	27	3
Groupe 7	8	6	32	3
Groupe 8 (QPV)	73	57	647	60
TOTAL DES ATTRIBUTIONS SUR FONTENAY LE COMTE	128	100	1117	100

Annexes D

Le Quartier Prioritaire (groupe 8) pèse fortement sur l'offre de la ville. On peut noter que les groupes les plus accessibles en termes de loyer - les groupes 1, 2, 3 et 4 - représentent environ 30% du parc de la ville. La ½ de ce parc est porté par le groupe 2 à savoir la résidence de la Grange Parenteau.

Les groupes de résidences 5, 6 et 7 sont les moins accessibles aux publics défavorisés. Elles représentent seulement 12% de l'offre globale présente sur la ville.

Globalement la ville porte une offre importante de logements destinés aux plus fragiles. Les attributions réalisées en 2017 corroborent cela, à savoir que les attributions hors quartier prioritaire sont surtout portées par les résidences les plus accessibles financièrement.

Ainsi la ville de Fontenay le Comte joue un rôle prépondérant dans l'accueil des plus démunis sur le territoire.

Les demandeurs du 1^{er} quartile sur le territoire

	Choix de la typologie en nombre	Choix de la typologie (%)
T1	18	13
T2	41	30
T3	46	33
T4	28	20
T5	5	4
TOTAL	138	100

Source Creha Ouest

Les demandeurs du 1^{er} quartile privilégient pour 43% d'entre eux les petites typologies dans leur demande.

Pour rappel 30% de la demande locative globale s'oriente sur les petits logements. Ainsi les demandeurs du 1^{er} quartile sont encore plus nombreux à demander des petits logements. Cependant, les petits logements sont très peu développés sur le territoire.

Le choix de la nature du logement des demandeurs du 1^{er} quartile

	la nature du logement choisie par le 1 ^{er} quartile	la nature du logement choisie par le 1 ^{er} quartile (%)
Appartement	29	23
Indifférent	50	40
Maison	45	36
Total général	124	100

Source Creha Ouest

Annexes D

Les demandeurs du 1^{er} quartile sont moins nombreux à demander une maison (36%) contre 40% pour la demande globale. Ils sont 40% à ne pas privilégier de nature de logement.

Ainsi les demandeurs du 1^{er} quartile ne semblent pas privilégier le choix d'une maison, comme les demandeurs globalement sur le territoire. Cependant les bailleurs du territoire ont remarqué que si les demandeurs étaient nombreux à ne spécifier de nature de logement dans leur choix de départ. Cependant, au stade des propositions, ils sont nombreux à refuser les logements collectifs.

Les attributions aux ménages du 1^{er} quartile sur le territoire

La demande satisfaite du 1^e quartile en 2017

	composition familiale du 1 ^{er} quartile	composition familiale du 1 ^{er} quartile (%)
familles	1331	
familles monoparentales	1331	
ménages	614	
personnes seules	1024	
Total général	42100	

Source Creha Ouest

Les demandes satisfaites concernent à part égale les familles et les familles monoparentales (31%) Seulement 24% des demandeurs du 1^{er} quartile sont des personnes seules. C'est peu au regard de la demande globale exprimées sur le territoire.

Le nombre de refus sur le territoire sur la demande en cours en 2018

	La part de refus du LE 1 ^{er} quartile		Les autres demandeurs	la part de refus
Aucun Refus	118	98	396	93,6
Un refus	2	2	21	5,0
Deux refus	1	1	3	0,7
Trois refus			2	0,5
Six refus			1	0,2
TOTAL	121	100	423	100

Source Creha Ouest

Les demandeurs du 1^{er} quartile refusent moins de propositions que les demandeurs globalement sur le territoire. Ces demandeurs en situation très précaire sont probablement moins exigeants quant aux propositions qui leur sont faites notamment en collectif.

Annexes D

On constate que les demandeurs du 1^{er} quartile sont 98% à ne refuser aucune proposition contre 93% pour les autres demandeurs.

De façon générale, les demandeurs de logements sociaux sur le territoire refusent peu de propositions de logements après les Commissions d'Attributions des logements sociaux. Cependant le taux de refus est sans doute plus important si on se réfère aux prospections, faites avant la CAL. Dans un second temps, nous étudierons plus ce phénomène.

1er quartile des demandeurs : Ce qu'il faut retenir

Les demandeurs du 1^{er} quartile ne sont pas systématiquement logés dans le Quartier Prioritaire

Sur le territoire intercommunal, le seuil de revenu qui déterminent les demandeurs du 1^{er} quartile est le plus faible du département.

Ils sont nombreux à demander des petites typologies de logements de type T1 et T2 et ce même si l'offre est limitée sur le territoire.

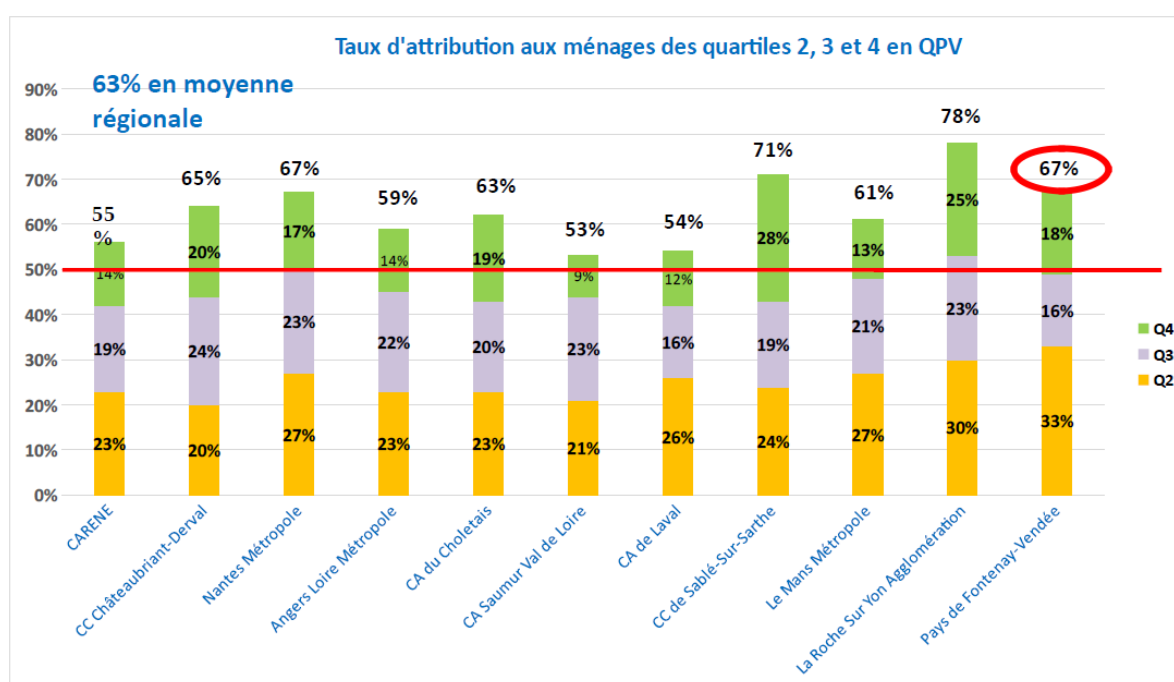
Ils ne semblent pas privilégier les logements individuels.

Les familles ou familles monoparentales ont obtenu plus facilement une attribution de logement en 2017. En effet les familles monoparentales représentent une grande part des demandeurs du 1^{er} quartile.

Ces ménages précaires refusent moins les propositions de logements que les autres demandeurs.

B- Les attributions aux ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4 en 2017

Les attributions aux ménages relevant des quartiles 2, 3 et 4 en 2016



En 2016, 67 % des propositions d'attributions ont été réalisées à des ménages des quartiles 2,3 et 4. L'objectif de 50% est donc largement atteint.

En 2017, 70% de propositions d'attributions à des ménages des quartiles 2,3 et 4 soit 43 propositions. L'objectif de 50% est donc également atteint.

C- Les publics prioritaires

Un public prioritaire se définit selon une situation d'urgence d'un demandeur de logement social.

Une liste communiquée par les services de l'Etat définit par ordre d'urgence les critères d'inscription des demandeurs de logements sociaux prioritaires, de la priorité 1 à la priorité 3.

Annexes D

Priorité 1 : Les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation instituée dans le cadre du droit au logement opposable en vertu de l'article R*441-14-1 du code de la construction et de l'habitation

Les priorités 2 et priorités 3 sont détaillées dans le tableau suivant.

	Publics Prioritaires classification en vigueur
PRIORITE 1	Reconnu prioritaire par commission de médiation
PRIORITE 2	
Revenus imposables inférieurs à 60% plafonds PLUS	-Sans logement - Dans un logement insalubre -Menacé d'expulsion -Hébergé dans une structure d'hébergement ou de transition -Handicapé ou ayant en charge une personne handicapée et si le logement actuel présente un risque pour la santé ou la salubrité -Femme victime de violences -Personnes demeurant en CHRS depuis moins de 18 mois mais aptes à accéder au logement autonome -Réfugié -personnes dépourvues de logement indépendant occupant un logement temporaire -familles monoparentales dont les revenus sont inférieurs à 20% des plafonds PLUS Ces situations peuvent passer en code 1 selon l'urgence
PRIORITE 3	Personnes logés dans le parc privé
	-délai anormalement long qui présente un caractère d'urgence pour des raisons de santé, handicap, âge ou à cause de la taille du logement -échéance du bail et pour des raisons professionnelles ou familiales incapacité de se reloger dans le parc privé -familles monoparentales dont les revenus imposables sont compris entre 20 et 60% des plafonds PLUS

Source DDCS

A l'heure actuelle, les ordres d'urgence sont en cours de refonte

Annexes D

Le profil type du demandeur relogé reconnu prioritaire sur le territoire de la communauté de communes en 2016

Sur 100 demandeurs

72 auraient été relogés sur Fontenay Le Comte

58 seraient des familles monoparentales

6 au titre de DALO

32 n'avaient pas de logements

En 2017, 28% des attributions ont été réalisées auprès des publics prioritaires.

Des attributions aux publics prioritaires qui se concentrent sur Fontenay Le Comte (77%)

Plus d'une attribution sur deux est réalisée sur la ville et a lieu au sein du quartier Moulins Liot, et 71% des attributions au sein du quartier prioritaire.

Les attributions destinées aux publics prioritaires sont donc concentrées sur le quartier prioritaire.

Cela peut s'expliquer par les niveaux de loyers très attractifs dans le Quartier Prioritaire. Ces logements collectifs plus anciens présentent des niveaux de loyers très faibles.

Les attributions 2017 destinés aux publics prioritaires par commune

Commune	Nombre de relogements
AUCHAY-SUR-VENDEE	1
DOIX-LES-FONTAINES	1
FONTENAY LE COMTE	45
FOUSSAIS PAYRE	1
LE LANGON	4
L'HERMENAULT	2
LONGEVES	1
MONTREUIL	1
ST MARTIN DE FRAIGNEAU	1
VELLUIRE	1
TOTAL	58

Les attributions aux publics prioritaires par résidences en 2017

Répartition par résidence sur Fontenay-Le-Comte	
RESIDENCE DE LA GRANGE PARENTEAU	6
RESIDENCE DE LA SABLIERE	2
RESIDENCE DES ILES	1
RESIDENCE DES MOULINS LIOT (A)	2
RESIDENCE DES MOULINS LIOT (C)	20

Annexes D

RESIDENCE DES MOULINS LIOT (M)	1
RESIDENCE DU REVE	1
RESIDENCE LA POMMERAIE	7
RESIDENCE MARCEAU BRETAUD	1
RESIDENCE MARECHAL FRANCHET D'ESPEREY	1
RESIDENCE NICOLAS RAPIN	3
Total	45

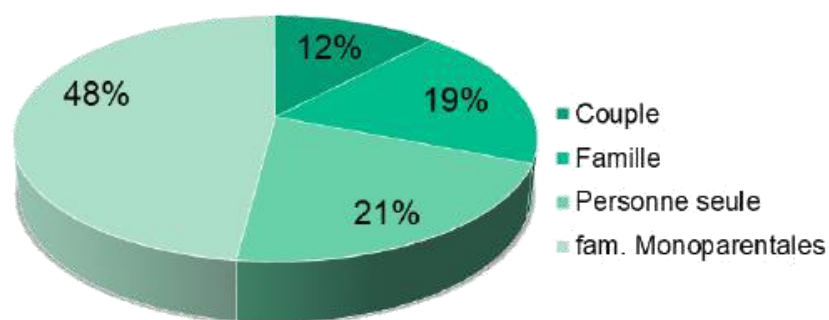
Les motifs d'attributions de logements sociaux à des ménages prioritaires sur le territoire en 2017

	Vendée Habitat	Vendée Logement	TOTAL
CPB Dépourvu de logement	21	1	22
CPB Logement insalubre ou dangereux	4	1	5
CPB Hébergé en structure depuis + 6 mois	2		2
CPB Réfugiés sortant de CADA ou structure	2		2
CPB Logement temporaire	1		1
CPB Familles monoparentales ressources <20 % plafonds	5		5
CPB délais dépassés + motif de santé, âge, handicap, taille de logement inadaptée	6		6
CPB logé en privé avec date fin de bail connue	1		1
CPB Familles monoparentales ressources entre 20 et 60 % plafonds	7	1	8
total Contingent labellisé Bailleurs	49	3	52
CPE Dépourvu de logement	1		1
CPE Réfugiés sortant de CADA ou structure	3		3
total Contingent labellisé Etat	4	0	4
DALO	2		2
TOTAL attributions Publics Prioritaires	55	3	58
p.m. attributions totales 2017	165	42	207
% CP par rapport aux attrib.	33%	7%	28%

Près de 4 attributions sur 10 concernent des personnes
 Près de 4 attributions sur 10 concernent des personnes dépourvues de logement.
 Près d'un quart des attributions relèvent du critère 3.

Près d'un quart des attributions relèvent du critère 3
 Le profil des demandeurs prioritaires ayant obtenu un logement en 2017

Le type de ménages prioritaires en 2017



Une surreprésentation des familles monoparentales parmi les attributions aux publics prioritaires réalisées sur le territoire en 2017

Le délai de satisfaction

Le délai de satisfaction d'une demande prioritaire sur le territoire en 2017

Territoire	Délai moyen d'attente demandes en cours (janvier 18)	Délai moyen de satisfaction 2017
Vendée	15 mois	11 mois
Pays de Fontenay-Vendée	13 mois	9 mois
Ménages prioritaires du Pays de Fontenay-Vendée		13,5 mois (10,5*)
Logement souhaité T1/T2		9,2
Logement souhaité T3		11,5
Logement souhaité T4/T5		9,6

Un délai relativement long de 13 mois, en raison de trois demandeurs qui ont fait l'objet de plusieurs propositions avant d'être relogés.

Excepté ces trois demandeurs le relogement des ménages prioritaires est ramené à 10 mois

Les signalements des publics prioritaires

Globalement trois circuits de signalement de publics prioritaires existent sur le territoire.

- Les signalements opérés par les travailleurs sociaux de secteur auprès de la DDSC en amont des attributions
- Les situations repérées par les bailleurs sociaux du territoire au moment des attributions de logements sociaux

Annexes D

-Plus à la marge le réservataire Action Logement peut également proposer des candidats auprès du bailleur sur des logements dédiés. À l'échelle de l'intercommunalité, le nombre de logements dont dispose Action Logement est très limité, cela représente moins de 2% du parc global.

Les acteurs du logement des publics prioritaires

Un réservataire c'est quoi ?

En vertu des règles du financement du logement social, chaque programme de logement social fait l'objet de réservations au profit de différents acteurs. Tels que les bailleurs, l'Etat, Action Logement...

Rappel : Tous les réservataires de logements locatifs sociaux contribuent annuellement au logement des ménages relevant des publics prioritaires, à hauteur d'au moins 25% de leurs logements réservés. Cette obligation s'impose aux bailleurs pour les logements non-réservés.

Ainsi les services de l'Etat représentés sur le territoire par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale doivent consacrer l'ensemble de ces droits de réservation au logement des publics prioritaires et DALO.

La Collectivité à savoir la communauté de communes ne possède pas de droit de réservation sur les logements sociaux, elle n'est donc pas concernée par la réservation de logements aux publics prioritaires.

Action Logement doit également concourir à ce que sur le petit nombre de logements réservés sur le territoire (- de 2%), 25% soient consacrés aux publics prioritaires à savoir que 0.5% des attributions réalisées sur le territoire par Action Logement soit réalisées au profit des public prioritaires.

Enfin les bailleurs (Vendée Habitat, Vendée Logement...) doivent consacrer en réalité 17 % de leurs attributions sur le territoire aux publics prioritaires.

Exemple Appliqué à la Communauté de communes pays Fontenay- Vendée

Acteurs :

ETAT
(DDCS)

~~Collectivités~~

Action
Logement

Bailleurs

Part de logements dans les différents contingents* :

25%

~~20%~~

< 2% du parc
labellisé AL (géré
par les bailleurs)

68% de notre
parc

Obligation d'attribution aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages prioritaires sur les différents contingents :

100%

Au moins 25%

Total des attributions réalisées aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages prioritaires sur les différents contingents :

25%

~~5%~~

0,5%

17%

Total : 42,5%

Annexes D

Les résultats des ménages repérés par la DDCS en 2017

	Signalements reçus	Signalements non labellisés (absence de critères)	Signalements examinés (dont Prioritaires DALO)	Ménages relogés (dont DALO)	Labellisation caduque (dont DALO)
Vendée	348	53	295 [dont 85 DALO]	107 [dont 37 DALO]	87 [dont 14 DALO]
Pays de Fontenay Vendée	2	0	2 [dont 1 DALO] (1)	1 [DALO] (2)	1 (3)

(1) 1 résidant sur la CC, 1 venant d'une commune proche

(2) ne résidait pas sur la CC

(3) résidant sur la CC mais ne souhaitant pas y être relogé – raisons professionnelles

Peu de signalements reconnus, cela peut s'expliquer par une méconnaissance des travailleurs sociaux du secteur sur le processus de signalement d'un public prioritaire.

Les résultats des ménages par les bailleurs

56 signalements repérés en 2017 par les bailleurs sociaux du territoire au moment de la Commission d'Attribution d'un Logement. Une majorité de signalements est traitée par les bailleurs.

Les bailleurs qui repèrent seuls ou par l'intermédiaire de travailleurs sociaux de secteur les publics prioritaires.

A noter cependant depuis le début de l'année 2018, un nombre important de signalements labellisés par la DDCS (20 signalements sur 27).

Les publics prioritaires : ce qu'il faut retenir

Le territoire accueille 28% de ménages prioritaires en 2017.

Ces personnes sont principalement relogées sur la ville de Fontenay et dans le quartier prioritaire.

Ce public se compose majoritairement de familles monoparentales.

Ils concernent particulièrement les personnes dépourvues de logement.

Le repérage de ces publics est à améliorer au regard du faible nombre de signalements émis vers la commission de relogement.

D- Les ménages à reloger dans le cadre du programme de renouvellement urbain

En 2018, à notre connaissance, 77 ménages sont concernés par le relogement. Ce chiffre sera affiné, au moment du relogement, une enquête sociale sera alors réalisée auprès des ménages à reloger.

Le profil des ménages à reloger en 2018 dans le cadre des démolitions des tours

	Composition des ménages	en %
Personnes seules	44	57
Familles mono parentales	23	30
Couples sans enfant	6	8
Couples avec enfant(s)	2	2,5
Autres	2	2,5

Source U2E avril 2018

Plus de 57% des ménages à reloger sont des personnes seules et 30% sont des familles monoparentales.

De plus 75% de ces occupants concernés par le relogement sont éligibles aux logements PLAI.

Une attention particulière devra donc être apportée à ces ménages qui apparaissent plus fragiles que la demande « ordinaire » sur le territoire.

Selon l'étude de la demande locative locale, il apparaît que :

- Plus les ménages sont précaires plus ils font le choix de se loger sur la ville de Fontenay Le Comte.
- Plus les ménages sont précaires, plus la proximité des services et la présence d'un réseau de transport en commun apparaissent essentielles pour faciliter le relogement
- Un part à définir de ménages souhaitera sans doute être relogée sur le quartier

Ainsi une offre en logements « bon marché » de type PLAI sur la ville de Fontenay-Le-Comte est nécessaire pour faciliter le relogement de ces ménages.

Annexes D

A l'heure actuelle les logements sociaux susceptibles d'accueillir ce type de ménages sont les suivants :

	nom de la résidence	adresse	nombre de logements	QPV	TYPE	TYPOLOGIE	CONSTRUCTION	NIVEAU DE LOYER MOYEN	BAILLEUR
1	résidence du pont aux chèvres	7 rue du pont aux chèvres	6	non	COLLECTIF	T1-T2-T3-T4	années 20	249 à 473 euros	Vendée Habitat
2	PLUS rue du Fouilloux	11 rue du fouilloux	2	non	INDIVIDUEL	T1-T2	années 80	138 à 253 euros	Vendée Habitat
3	résidence gaston guillemet	13 rue gaston guillemet	4	non	COLLECTIF	T1-T2-T3	années 70	215 à 302 euros	Vendée Habitat
4	résidence nicolas rapin	32 rue rapin	12	non	COLLECTIF	T1	années 70	217 euros	Vendée Habitat
5	PLAI	16 RUE DU BEDOUARD	27	non	INDIVIDUEL	T2-T3-T4-T5	années 20 aux années 90	213 à 478 euros	Vendée Habitat
6	résidence de la gare	10 impasse de la Draisine	10	non	INDIVIDUEL	T3-T4	années 30	229 à 278 euros	Vendée Habitat
7	Résidence de la Grange Parenteau	1 bis rue Thibaud Chabot	160	non	COLLECTIF	T3-T4-T5	fin des années 60	244 à 321 euros	Vendée Habitat
8	résidence andré mady	15 rue Guinefolle	12	non	COLLECTIF	T1-T2-T3	années 90	441 à 530 euros	Vendée Habitat
9	impasse des gravants	impasse des gravants	2	non	INDIVIDUEL	T4-T5	années 90	274-377 euros	Vendée Habitat
10	résidence terre neuve	rue Thibaud Chabot	6	non	INDIVIDUEL	T3-T4	années 2000	364 à 418 euros	Vendée Habitat
11	résidence de la pierre blanche	impasse Pasteur Dumoulin	9	non	INDIVIDUEL	T3-T4-T5	années 90	372 à 530 euros	Vendée Habitat
12	résidence du rêve	11 rue du docteur phelippon	42	non	individuels	T3	fin des années 80	319 euros	Vendée Habitat
13	résidence marceau breteau	16 rue du Porteau	50	non	COLLECTIF	t3-t4-t5	années 60	244 à 321 euros	Vendée Habitat
	TOTAL		342						

Ainsi 342 logements seraient susceptibles d'accueillir les ménages issus du relogement. Cependant pour mieux connaître les possibles lieux de relogement, il convient d'étudier les taux de rotations sur

Annexes D

ces trois dernières années afin de connaître quelles sont les résidences qui pourraient accueillir une partie de ces ménages.

De plus aucune de ces résidences ne disposent d'ascenseurs ce qui peut être un frein au relogement.

Enfin ces logements sont essentiellement des T3 (34%) et T4 (45%), ce qui ne pourra pas toujours correspondre aux attentes des ménages à reloger.

Ensuite, il conviendra d'être vigilant sur le relogement sur ce type de résidence afin de veiller à l'équilibre de peuplement.

Les taux de rotations suivants sur les trois dernières années :

Nom du logement	nombre d'entrants en 2015	Nombre d'entrants en 2016	nombre d'entrants en 2017
Pont aux chèvres	1	1	2
Plu rue du fouilloux		0	
résidence gaston guillemet	1	2	1
résidence nicolas rapin	3	4	3
Plai	0	2	2
résidence de la gare	2	2	0
la grange parenteau	20	14	28
Marceau Bretau	6	5	10
André Mady	2	4	1
Résidence du rêve	3	3	4
TOTAL	47	34	35

Hormis les logements situés rue du Fouilloux, les autres logements pourraient potentiellement accueillir une partie de ces ménages, surtout sur la résidence de la Grange Parenteau. Puis dans une moindre mesure sur la résidence Marceau Bretau , André Mady et Nicolas Rapin qui connaissent des taux de rotations élevés.

Cependant il conviendra d'être vigilant quant aux relogements sur ces résidences car elles sont déjà impactées par le logement des ménages du 1er quartile. Il convient alors de ne pas trop fragiliser l'occupation sur ces résidences.

Enfin tous ces logements sont relativement anciens, les plus récents datent des années 1990. C'est le cas par exemple de la résidence André Mady et de quelques PLAI.

Le relogement des ménages issus de la déconstruction des tours F, G, H sera difficilement possible dans des logements récents « bon marché ».

L'offre en logement sociaux récents sur le territoire est très peu développée.

Il n'existe aucun logements sociaux datant de moins de 5 ans sur la ville.

Annexes D

Les plus récents ont moins de 10 ans, ils datent des années 2010.

Ces logements sont :

- la résidence le jardin des oiseaux (6 logements)
- la villa renaissance (18 logements)
- les logements situés dans la zone de St Médard (5 logements)
- le lotissement le petit logis (6 logements)

Les taux de rotations sur 2015-2016-2017

Nom de la résidence	Nombre de logements libérés en 3 ans (2015-2017)
Le jardin des oiseaux	0
La villa renaissance	10
Les logements situés zone de st medard	1
Le lotissement le petit logis	0
TOTAL	17

Pour la plupart, hormis la résidence « le jardin des oiseaux » ce sont des logements gérés par Vendée Logement avec des niveaux de loyer qui ne permettront sans doute pas de reloger les ménages des Moulins et pour cause ce sont logements plus récents et individuels.

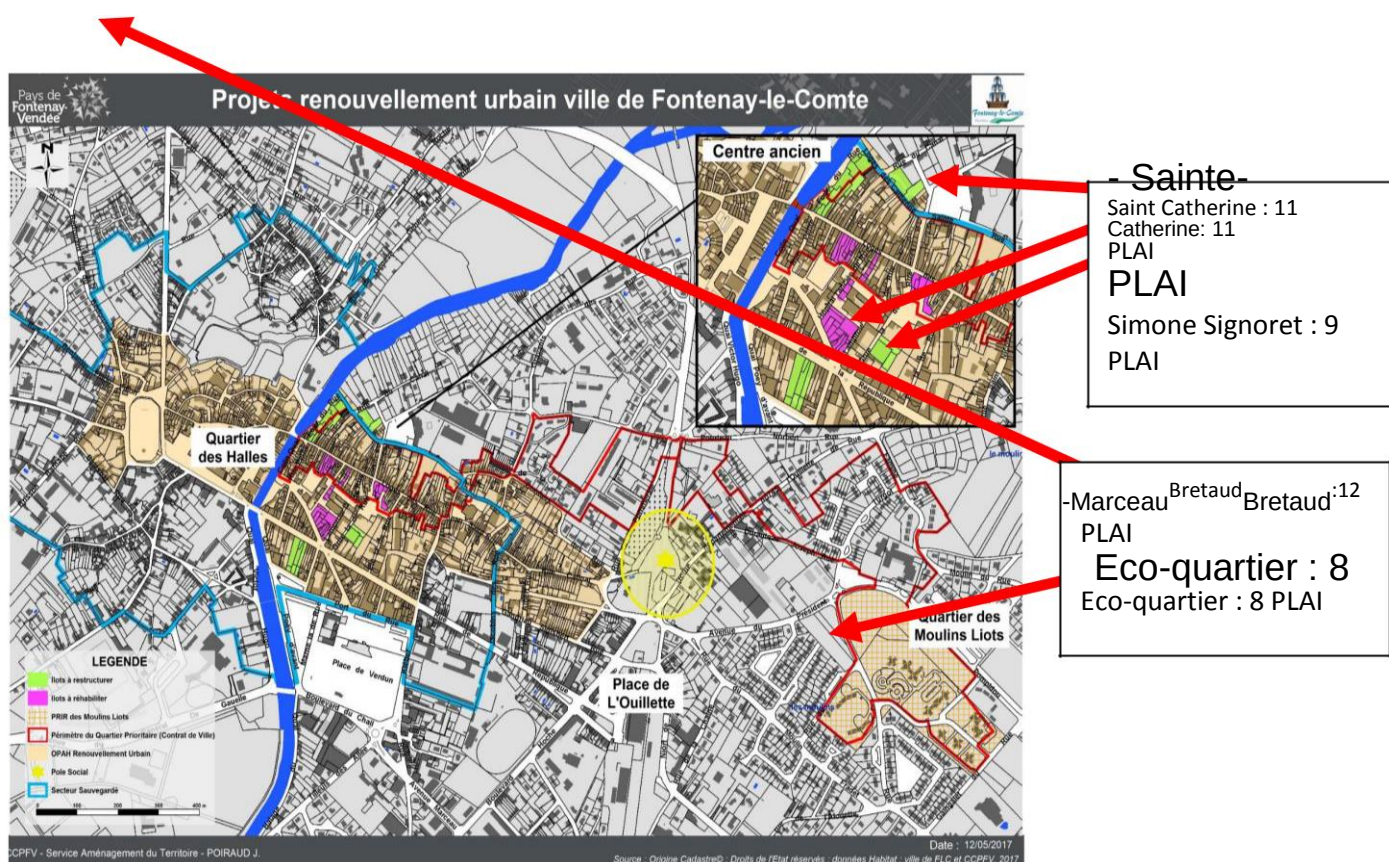
Il pourrait cependant être envisagé sur des cas très précis d'envisager le relogement de certains ménages sur ces résidences. Dans ce cas il faudrait opérer une minoration du loyer pour y parvenir.

La charte de relogement à venir devra déterminer l'opportunité d'un relogement avec minoration de loyer.

Les taux de rotations sur ces résidences ont permis en 3 ans de renouveler la moitié des occupants présents dans ces logements. On peut donc imaginer qu'au cas par cas, certains relogements puissent s'opérer sur ces résidences.

Annexes D

La construction d'une offre récente



Les ménages à reloger dans le cadre du programme ANRU : ce qu'il faut retenir

Une offre en logements très accessibles financièrement est nécessaire pour reloger les ménages issus du programme de démolition ANRU.

L'offre existante accessible aux ménages défavorisés est déjà marquée par une fragilité de ces occupants.

Annexes D

Les ménages les plus précaires feront sans doute le souhait de rester sur la ville, voire dans le quartier prioritaire

L'offre accessible financièrement à ces ménages sur la ville est une offre ancienne.

Si le relogement s'opère dans du neuf, il faudra envisager une minoration de loyer. L'opportunité de la minoration de loyer sera étudiée dans la charte de relogement.

Un relogement est envisageable grâce à la construction de nouveaux logements à loyer abordable dans le centre ancien de Fontenay Le Comte.

Conclusion générale

Une offre de logements sociaux concentrée sur la ville de Fontenay Le Comte et dans le Quartier Prioritaire.

Une offre collective présente quasi exclusivement sur Fontenay le Comte.

Une offre récente très peu développée.

Une rotation des logements très faible sur les logements récents.

Une offre récente et abordable qui reste à construire sur la ville de Fontenay Le Comte.

Des logements récents avec des loyers trop élevés pour les ménages défavorisés.

Sur la ville de Fontenay-Le-Comte, une offre abordable en dehors du quartier prioritaire qui se concentre principalement sur trois résidences la Grange Parenteau, Nicolas Rapin et Marceau Bretau.

Une veille sur le niveau de vacance sur les résidences de la ville. Des taux de rotations importants sur ces résidences.

En 2017, des attributions au 1^{er} quartile en dehors du quartier prioritaire qui s'orientent sur ces résidences.

Une demande locative qui augmente.

Des demandeurs qui privilégient les logements individuels.

Des demandeurs de logements sociaux qui choisissent Fontenay Le Comte en premier choix et c'est encore plus vrai pour les demandeurs les plus modestes.

Des demandeurs modestes qui privilégient les petites typologies bien qu'elles soient peu développées sur le territoire.

Une demande locale qui se précarise et un équilibre de peuplement difficile à trouver.

Des occupants de plus en plus précaires sur Fontenay Le Comte en particulier mais également sur Foussais Payré, l'Hermenault et Velluire.

Des communes rurales qui ont une faible capacité d'accueil des ménages défavorisés à cause de la demande des ménages orientée sur Fontenay Le Comte et des niveaux de loyers pratiqués trop élevés pour permettre l'accueil de ces ménages.

Seule Foussais-Payre présentent des niveaux de loyer moyen les plus proches du Quartier Prioritaire.

Cependant l'occupation sociale est déjà fragile sur la commune.

Les ménages défavorisés qui obtiennent plus facilement une attribution que les autres sont les familles et les familles monoparentales. Et pour cause, les familles monoparentales composent une grande part des demandeurs du 1^{er} quartile sur le territoire.

IV) Les orientations stratégiques du pays de Fontenay-Vendée en matière d'attribution de logements sociaux

Avec la rédaction de ce document-cadre, la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée a la volonté d'organiser la gouvernance des processus d'attributions et d'accompagner les parcours résidentiels des ménages.

Les orientations stratégiques du territoire en matière d'attribution des logements sociaux se formalisent à travers 3 axes de travail :

Axe 1 - Contribuer à l'équilibre territorial de la population par le développement d'une offre de logement social diversifiée sur l'ensemble du territoire

Objectifs:

Favoriser la mixité sociale en renforçant l'attractivité du quartier prioritaire, en améliorant son image.

Assurer un meilleur équilibre dans la répartition du parc social sur le territoire, afin de limiter sa concentration et diversifier l'offre sur l'ensemble du Pays de Fontenay-Vendée.

Axe n°2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social et rechercher un équilibre de peuplement sur le territoire

Objectifs :

Offrir un parcours résidentiel positif aux ménages concernés par les démolitions de 3 tours du quartier des Moulins liot.

Favoriser le parcours résidentiel en répondant aux attentes des demandeurs et des locataires pour permettre une fluidité du parc social.

Axe n°3 : Engager une démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial

Objectifs :

Améliorer la connaissance du parc social et de son occupation sur le territoire afin de mesurer l'efficacité des mesures engagées.

Renforcer le caractère intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires de la politique d'attribution des logements sociaux.

Axe 1 - Contribuer à l'équilibre territorial de la population par l'amélioration et le développement d'une offre de logement social diversifiée sur l'ensemble du territoire

Orientation n°1 : Améliorer l'image du quartier prioritaire pour le rendre plus attractif et favoriser la mixité sociale.

Le quartier prioritaire des Moulins Liot a été retenu comme projet d'intérêt régional au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain en 2015. Dans ce cadre, le protocole de préfiguration du projet a été signé le 3 mai 2016. Puis les études préopérationnelles ont été menées afin d'une part de définir les orientations stratégiques du projet, et d'autre part de construire le projet urbain du quartier de façon partenariale.

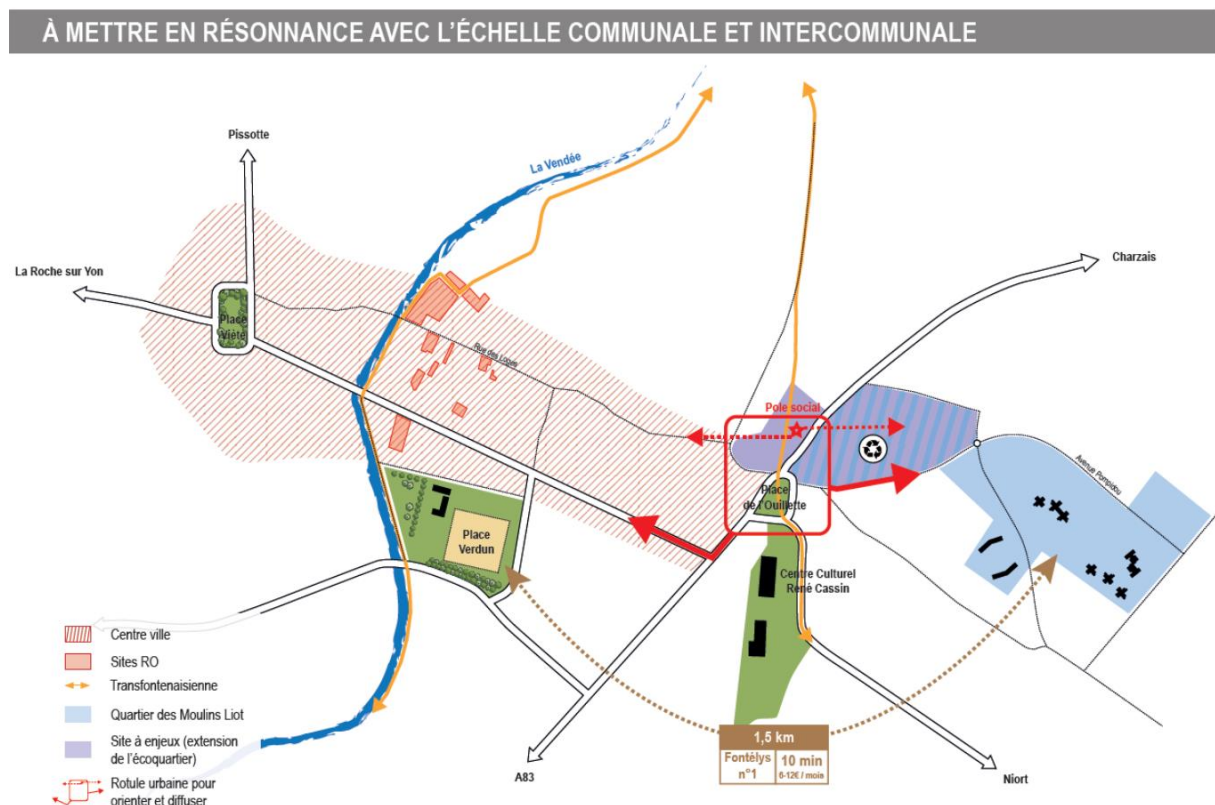
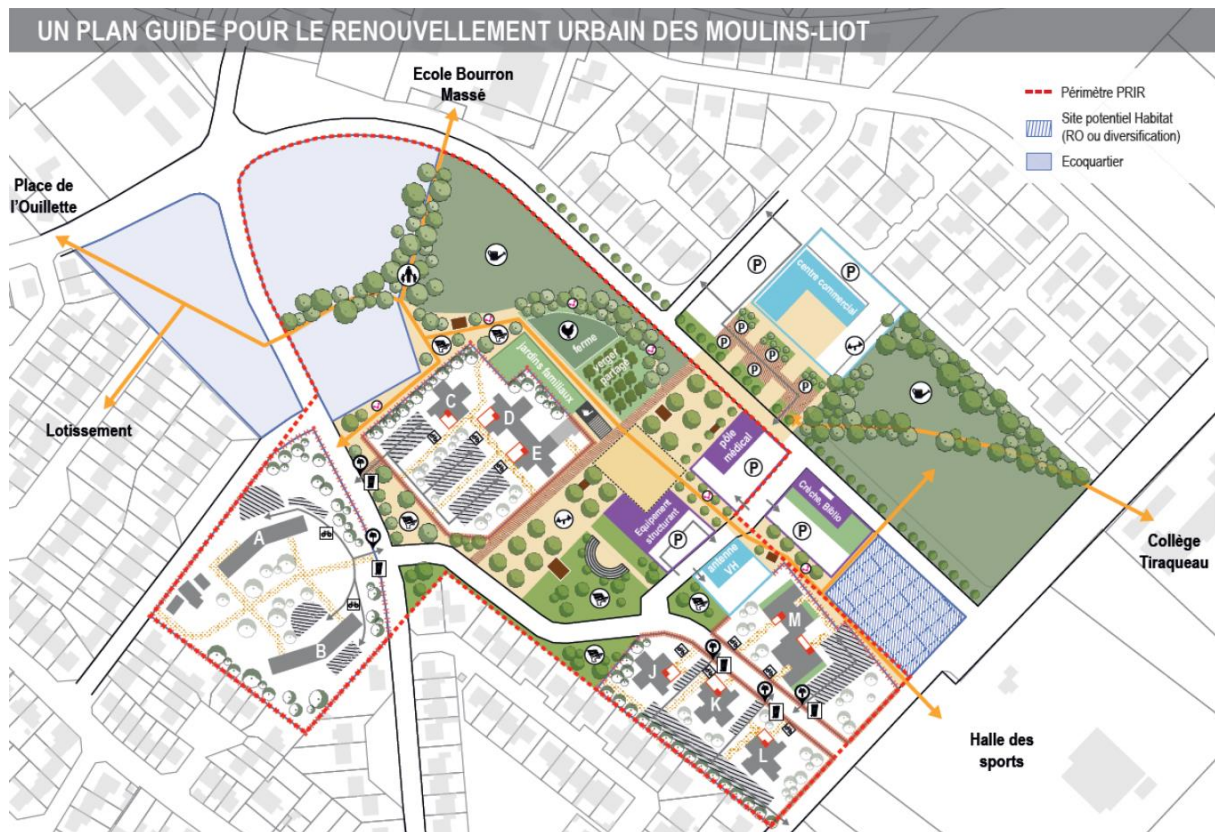
Le quartier des Moulins Liot est qualifié de quartier en devenir, dont la vocation lui permettra de se recentrer au sein de Fontenay-le-Comte et du Pays de Fontenay-Vendée, à l'échéance 2025/2030.

Les grandes orientations du projet de renouvellement des Moulins Liot sont ainsi arrêtées :

- Améliorer l'image du quartier en travaillant sur sa recomposition et en attirant de nouvelles populations,
- Ouvrir le quartier sur l'extérieur et conforter ses fonctionnalités,
- Investir dans un quartier plus durable,
- Requalifier le parc social existant pour l'adapter aux besoins des habitants.

Les arbitrages devraient intervenir d'ici au quatrième trimestre 2018 pour un objectif de signature de la convention pluriannuelle ANRU fin 2018.

Annexes D

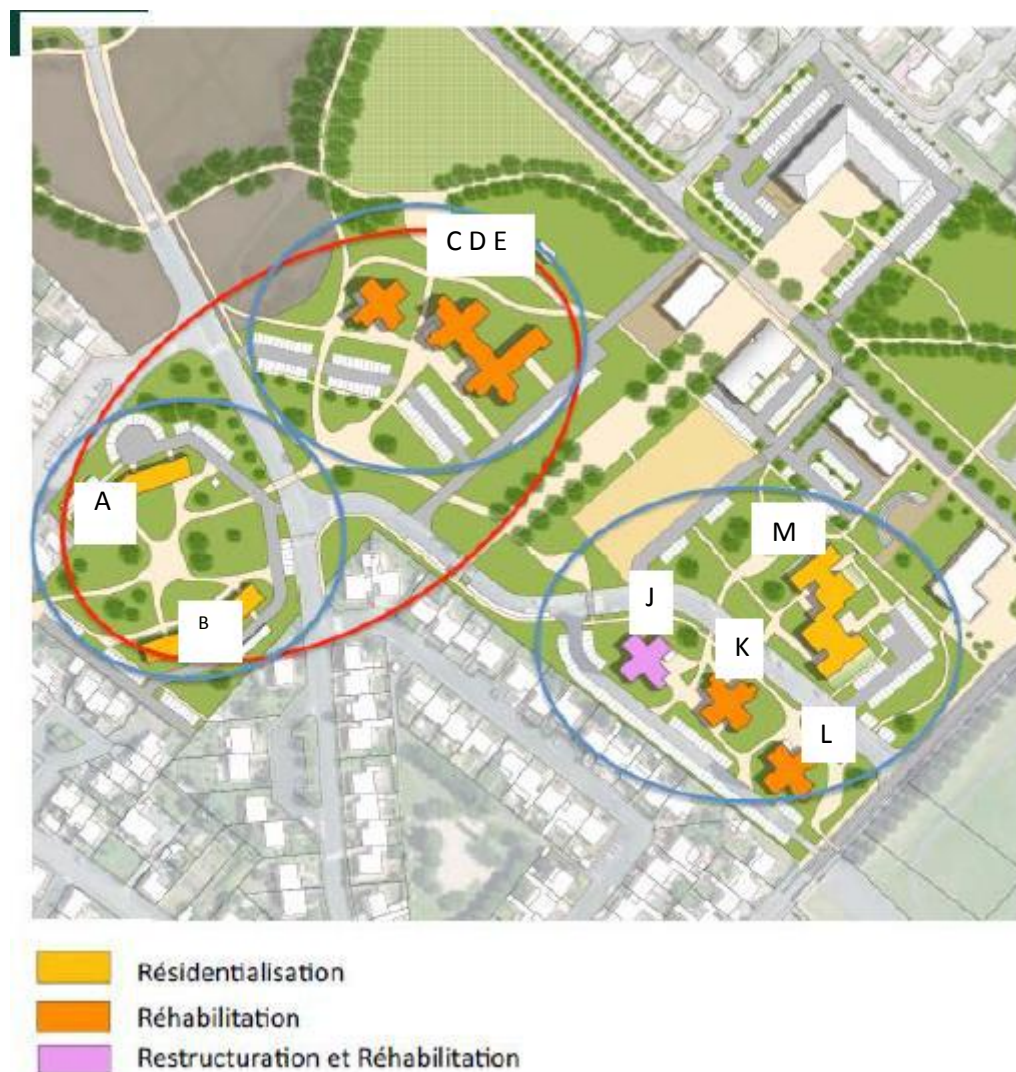


Annexes D

Les études préalables « habitat » prévoient, sous réserve de modifications dans le cadre des arbitrages :

- la déconstruction de 127 logements (bâtiments F, G et H). Cette démolition permettra de banaliser le quartier vis-à-vis de son environnement, et de créer un effet levier sur le renouveau de son image.
- La réhabilitation de 6 immeubles, en distinguant les opérations par groupe d'immeubles : C,D,E d'un côté, J,K,L de l'autre. La réhabilitation des immeubles A, B et M ayant déjà été réalisée.
- La résidentialisation des pieds d'immeubles.
- La diversification de l'habitat des Moulins Liot avec la création d'un écoquartier de 50 à 55 logements,
- La reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux en dehors du quartier prioritaire.

Annexes D



Afin de promouvoir la mixité sociale et l'accueil de nouvelles populations dans le quartier prioritaire, une attention particulière sera portée à son image. Le programme de renouvellement urbain, la communication positive, les actions menées dans le cadre du contrat de ville sont autant de moyens mis en œuvre qui devraient permettre de changer l'image négative dont le quartier souffre aujourd'hui et le rendre plus attractif.

La diversification de l'habitat dans le quartier va concourir à ce changement d'image avec la diminution de la proportion de logements sociaux ou encore la création de l'écoquartier avec une nouvelle offre en accession à la propriété.

Annexes D

La politique d'attribution et de mutation dans le parc locatif social vise à répondre à la demande de logements des ménages, tout en prenant en compte la nécessité d'assurer au sein du parc une mixité parmi les habitants.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements en veillant à l'équilibre social au sein des groupes de logements et des immeubles. Cette vigilance sera renforcée :

- sur la Ville de Fontenay-le-Comte, et plus particulièrement dans le quartier prioritaire et dans les immeubles d'habitat collectif en dehors du QPV qui concentrent une part importante des ménages disposant de ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS.
- sur les 25 communes ne comprenant pas un quartier prioritaire au regard des difficultés de mobilité que peut engendrer un logement éloigné de l'emploi, des commerces et des services.
- pour contribuer à un équilibre de peuplement à l'échelle du territoire intercommunal.

Le quartier des Moulins Liot doit faire l'objet de dispositions préventives pour veiller au maintien de l'équilibre social et anticiper le renouvellement de population en cours ou à venir. Les attributions devront notamment prendre en compte la composition des ménages pour éviter de concentrer les mêmes difficultés sociales potentielles.

Une attention doit être portée sur l'équilibre social à l'échelle du quartier, pour promouvoir une mixité dans la fréquentation des équipements du quartier, mais également pour garantir leur pérennité.

Orientation 2 : Agir sur l'offre : développer une offre de logements accessibles financièrement en dehors du quartier prioritaire

Objectif : Assurer un meilleur équilibre dans la répartition du parc social sur le territoire, afin de limiter sa concentration et diversifier l'offre sur l'ensemble du Pays de Fontenay-Vendée.

L'offre de logement social est concentrée sur la ville de Fontenay-le Comte, et plus particulièrement au sein du quartier prioritaire qui représente plus la moitié de l'offre de la ville.

A l'échelle de la Communauté de communes, les objectifs sont :

- Poursuivre le programme de requalification de l'habitat privé dans le cadre de l'OPAH-RU,
- Poursuivre et renforcer le renouvellement de l'habitat dans le centre ancien de Fontenay-le-Comte notamment,
- Privilégier la production de logement social en centre bourg, à proximité des commerces et des services,
- Participer à la conduite du programme de renouvellement urbain du quartier des Moulins Liot en partenariat avec l'ANRU et reconstituer l'offre en centre ancien de Fontenay-le-Comte principalement,
- Privilégier des programmes mixtes avec une part de logement social.
- S'appuyer sur les attributions dans les programmes neufs pour amorcer les premières actions de rééquilibrage du peuplement.

Les études préopérationnelles ANRU prévoient, sous réserve de modifications dans le cadre des arbitrages, la reconstitution des 127 logements visés par la démolition et la diversification de l'habitat des Moulins Liot, soit :

- un taux de reconstitution de l'offre de logements sociaux estimé entre 65% et 70% en privilégiant les opérations situées en cœur de ville et avec un objectif de 60 % de PLAI.
- L'éco-quartier des Moulins Liot comprenant une quarantaine de logements en accession à la propriété et 17 logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, dans le cadre de ses opérations programmées d'amélioration de l'habitat, la Communauté de communes a pour objectif de favoriser la production de logements conventionnés à loyers maîtrisés en diffus sur le territoire. Depuis 2014, 35 logements conventionnés ont été financés, dont 10 en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Le programme local de l'habitat 2019-2025, actuellement à l'étude, contribuera à une répartition équilibrée de l'offre nouvelle, ainsi qu'à la valorisation des logements existants.

Axe n°2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social et rechercher un équilibre de peuplement sur le territoire

Orientation n°1 : Faciliter le relogement des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain des Moulins Liot

Objectif : *offrir un parcours résidentiel positif aux ménages concernés par les démolitions.*

Le projet de renouvellement urbain des Moulins Liot prévoit notamment la démolition de 127 logements et la réhabilitation de 191 logements sociaux du quartier. La reconstitution de l'offre serait localisée hors quartier prioritaire, et probablement uniquement sur la ville de Fontenay-le-Comte qui offre une proximité de commerces, de services et des solutions de mobilité.

Les modalités de relogement des ménages concernés devront s'articuler avec la stratégie de relogement intégrée dans la convention intercommunale des attributions. La charte de relogement à venir devra arrêter les conditions d'accompagnement des locataires dans l'ensemble de leurs démarches, afin que ces relogements se déroulent dans les meilleures conditions possibles. Le présent document fixe les objectifs généraux dans ce domaine.

Dans la mesure du possible et en fonction de la disponibilité des logements, le souhait du ménage doit être au centre de la proposition de relogement. Au-delà de ce principe, la stratégie de relogement repose en particulier sur 3 grands objectifs définis par l'ANRU :

Objectif 1 : **L'objectif d'un parcours résidentiel positif** pour les ménages prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières, et respectant les engagements des relogements :

1.1/ une communication maîtrisée, rassurante, établie de façon partenariale

Les outils de communication en direction des ménages et des différents acteurs du projet, notamment des travailleurs sociaux seront travaillés entre la Ville, le CCAS, la Communauté de communes, les bailleurs, suivant un plan de communication établi de façon partenariale.

1.2/ une identification préalable des besoins des ménages

Le relogement repose sur l'analyse des besoins et des capacités de chacun des ménages concernés, réalisée dans le cadre de l'enquête sociale.

Les ménages identifiés comme fragiles - bénéficiaires des minimas sociaux, familles monoparentales, personnes très âgées ou à mobilité réduite, ménages en défaut de paiement de loyer, etc – bénéficieront d'un accompagnement social renforcé et d'un travail partenarial spécifique.

Les modalités d'accompagnement social sont à définir dans la charte de relogement, en partenariat avec l'Etat, les bailleurs et réservataires, la Ville et le CCAS de Fontenay-le-Comte, la Communauté de communes et le Département.

Annexes D

1.3/ le relogement dans le parc récent

Compte-tenu du faible nombre de logements de moins de 5 ans sur le territoire, de la faible rotation dans ce parc et de l'inadéquation entre les revenus des ménages et les niveaux de loyer, le présent document ne fixe pas d'objectif de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans.

En revanche, chaque logement social construit ou rénové après le 1^{er} janvier 2008 pourra être proposé aux ménages à reloger, dans le cadre d'une prospection et dans la mesure où il est adapté à la situation familiale.

Si le relogement s'opère dans du parc récent, les conditions d'une minoration de loyer pourront être étudiées dans la charte de relogement à venir.

1.4/ la maîtrise des restes à charges selon les ressources des ménages à reloger.

Le reste à charge représente le loyer et les charges, déduction faite des aides personnelles au logement. Au regard des différences de loyers observées entre les résidences des Moulins Liot et ceux du parc récent et/ou hors quartier prioritaire, le reste à charge des ménages sera l'un des points de vigilance dans le cadre du relogement. Il doit être adapté aux revenus des ménages relogés. Il s'agit pour cela :

- d'offrir un reste à charge constant pour les ménages les plus modestes, sous plafonds de ressource PLAI (à surface de logement égale),
- d'offrir un reste à charge compatible avec les ressources des autres ménages.

Les difficultés financières liées au nouveau logement, voire au nouveau quartier ou à la nouvelle commune de résidence devront être analysées au préalable dans le cadre de l'enquête.

1.5/ la reconstitution de l'offre proposée en priorité aux ménages à reloger

L'objectif est de proposer prioritairement les logements sociaux du territoire aux ménages demandeurs, notamment les logements reconstruits dans le cadre de la démolition de FGH.

Tout ménage pourra bénéficier de 3 propositions minimum de relogement par le bailleur.

Un relogement provisoire pourra être proposé au ménage, dans l'attente de la livraison du logement sur lequel il serait positionné dans le cadre de la reconstitution de l'offre.

Les frais annexes induits par le relogement (frais de déménagements, frais de transfert des abonnements d'eau, d'électricité, de téléphone, de gaz) seront pris en charge par le bailleur dans des conditions arrêtées dans la charte de relogement.

1.6/ le suivi-évaluation du relogement

Pendant la phase de relogement, un état d'avancement du processus de relogement sera régulièrement établi et soumis au comité de suivi de relogement.

Une évaluation sera mise en place 6, 12 et 18 mois après le relogement afin de mesurer la satisfaction des ménages et la qualité du parcours résidentiel.

2/ Objectif 2 : **L'objectif d'une meilleure diversité urbaine et sociale**, en recherchant toutes les solutions de mixité et en veillant aux équilibres de peuplement et aux impacts sur les quartiers d'accueil et de départ.

Annexes D

2.1/ 50 % des ménages devront faire l'objet d'une prospection de la part du bailleur en dehors du QPV dans des logements adaptés à leur situation individuelle en termes de typologie, de localisation, de loyers et charges.

Les situations où le ménage souhaite être relogé dans le quartier des Moulins Liot, ou plus largement dans le quartier prioritaire, seront étudiées au cas par cas.

2.2/ Le relogement est envisagé prioritairement sur la ville de Fontenay-le-Comte pour éviter les effets d'isolement liés à des difficultés de mobilité, sauf demande du ménage.

Les situations où le ménage souhaite être relogé dans les communes du territoire communautaire, seront étudiées au cas par cas, après examen des conditions de mobilité et d'accès aux commerces et services et après analyse de l'impact financier potentiel.

2.3/ Le parc privé social et très social conventionné géré par une AIS ou une AIVS, pourra également être mobilisé pour le relogement, à condition qu'il soit rénové et porteur a minima d'une étiquette énergétique D.

Pour ces situations spécifiques, SOLIHA et / ou Habitat et Humanisme seront associés au comité de suivi du relogement.

2.4/ Une attention particulière sera portée aux ménages aux besoins spécifiques en termes de mobilité, de proximité des services et des équipements - écoles notamment.

3/ Objectif 3 : L'objectif de réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion

Les entretiens nécessaires à la définition du projet de relogement constituent l'occasion de repérer des difficultés particulières et d'orienter les personnes vers les dispositifs d'insertion adéquats.

Les partenariats adaptés - travailleurs sociaux de secteur, Mission locale Sud Vendée, ADAPEI, organismes de tutelle, etc - seront mobilisés pour faciliter l'insertion socio-économique des ménages.

Outil à développer

- Rédiger la charte de relogement partenariale
- Organiser les instances de pilotage et de suivi du relogement associant la ville et le CCAS de Fontenay-le-Comte, la Communauté de communes, l'Etat, les bailleurs et réservataires, le Département et tout autre acteur du projet.
- Les articuler avec les autres instances existantes, notamment avec la commission de coordination.
- Etudier la faisabilité d'un outil d'évaluation du parcours résidentiel positif
- Créer les outils de communication, dont un guide de relogement à destination des acteurs de terrain et un temps d'échange et de formation de la démarche auprès des travailleurs sociaux du secteur
- Définir les modalités d'accompagnement social adapté aux situations rencontrées de type maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- Elaborer les bases de l'enquête sociale préalable réalisée au domicile des ménages et les soumettre à l'avis du comité de suivi du relogement.

Orientation n°2 : Privilégier une mixité sociale à l'échelle de la ville de Fontenay-le-Comte et des autres communes du Pays de Fontenay-Vendée, et favoriser le parcours résidentiel des ménages

Objectifs : *favoriser le parcours résidentiel en répondant aux attentes des demandeurs et des locataires pour permettre une fluidité du parc social.*

Le parc social accueille une proportion croissante de ménages aux ressources faibles et aux profils fragiles. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté réforme les attributions **en articulant la nécessité d'accueillir davantage de ménages prioritaires au sein du parc social avec les enjeux d'équilibres**. Cela repose sur **la combinaison du droit au logement et de la mixité sociale en insistant sur l'égalité des chances** :

« L'attribution des logements sociaux doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ».

Il s'agit d'affirmer que le logement social a vocation à loger les plus modestes (droit au logement), sans pour autant limiter leur accueil dans certains quartiers (mixité sociale).

La stratégie de mixité sociale du Pays de Fontenay-Vendée repose en particulier sur les grands objectifs suivants :

- Favoriser le parcours résidentiel des occupants du parc social (mutations),
- Favoriser le parcours résidentiel positif des ménages les plus modestes,
- Poursuivre les attributions des logements en quartier prioritaire aux publics les moins défavorisés,
- Favoriser le parcours résidentiel des salariés.

Le document-cadre sur les orientations en matière d'attribution fixe :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;
- les objectifs de relogement des ménages bénéficiant du DALO et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ainsi que des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

1/ les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;

1A/ les attributions dans le quartier prioritaire à des demandeurs autres que ceux du premier quartile

La loi fixe une obligation de proposer 50 % des logements situés dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville aux ménages les moins défavorisés afin de progresser vers une mixité sociale du quartier.

Cet objectif minimum est atteint en 2017 sur le Pays de Fontenay-Vendée puisque 67 % des logements situés en QPV ont été proposés aux ménages relevant des 2èmes, 3èmes et 4èmes quartiles.

La volonté est de poursuivre les attributions des logements en quartier prioritaire aux publics les moins défavorisés et de **conserver cet objectif à 50 % minimum**. L'objectif étant de tendre vers une mixité sociale au sein du quartier, les propositions suivies de signature de baux seront à privilégier, comme les attributions aux ménages relevant des 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.

Outil à développer :

Le travail de suivi-évaluation de la politique d'attribution s'attachera à :

- Partager les chiffres de propositions de logements et de signature d'un bail,
- Analyser et suivre les revenus des locataires signataires d'un bail par quartiles

1B/ les attributions en dehors du quartier prioritaire à des demandeurs du premier quartile

La loi Egalité et Citoyenneté impose aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires de consacrer un pourcentage minimum de 25 % des attributions, suivies de baux signés, réalisées hors QPV au premier quartile des demandeurs les plus pauvres. Pour tenir compte de la situation locale, ce taux peut être adapté par les orientations en matière d'attributions, après avis favorable du Préfet.

Le seuil de ressources par unité de consommation du premier quartile des demandeurs est fixé par arrêté annuel du préfet de département. Pour la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, il est fixé à :

- 6 655 € pour l'année 2017 par arrêté préfectoral du 18 mai 2017,
- 6 910 € pour l'année 2018 par arrêté préfectoral du 23 avril 2018.

Pour l'année 2016, 16% des logements situés hors quartier prioritaire ont été attribués à des ménages relevant du 1^{er} quartile.

Pour l'année 2017, 13% des logements situés hors quartier prioritaire ont été attribués à des ménages relevant du 1^{er} quartile.

Sur le Pays de Fontenay-Vendée, il existe de nombreux freins à l'atteinte immédiate de l'objectif des 25 % d'attribution aux ménages relevant du 1^{er} quartile :

- **la structure du parc de logements sociaux sur le Pays de Fontenay-Vendée :**
Une majorité de logements individuels hors Fontenay-le-Comte à loyers plus élevés qui peuvent générer un taux d'effort trop important pour les locataires

Une concentration de logements sociaux sur la ville de Fontenay-Le-Comte et au sein du Quartier Prioritaire

Une offre abordable de logements collectifs au sein du Quartier Prioritaire et dans une moindre mesure hors quartier prioritaire, mais uniquement à Fontenay-le-Comte, portés dans une large mesure par Vendée Habitat

Une typologie de l'offre qui ne répond plus aux attentes des demandeurs (étages sans ascenseur, appartements)

- **le profil des demandeurs de logements sociaux**

Des demandeurs de plus en plus précaires,

Un besoin de petits logements auquel l'offre ne peut répondre, en particulier pour le 1^{er} quartile,

Une concentration de la demande sur Fontenay-le-Comte, Une demande privilégiant la maison individuelle,

- **les problèmes de mobilité** en dehors de la ville de Fontenay-le-Comte, seule commune disposant de transports collectifs, et concentrant la grande majorité des services, des commerces et des zones d'emplois du Pays de Fontenay-Vendée

- **les risques de fragilisation des résidences** qui potentiellement seraient lieux d'accueil des ménages relevant du 1^{er} quartile.

Il est rappelé que les logements accessibles en termes de loyers sont principalement mobilisés pour ces attributions. Il sera nécessaire de veiller à ne pas provoquer de nouveaux déséquilibres dans ces résidences déjà considérées comme fragiles par les bailleurs.

Un nombre important de logements qui présentent des loyers abordables et des taux de rotation acceptables. Mais ces logements se concentrent au sein de 3 résidences de logements collectifs de FLC. Le risque de déplacement de la pauvreté de façon inégale avec un déplacement de ces publics dans des zones fragiles ou en bordure des QPV est important.

-Absorption des ménages liés au renouvellement urbain, conduire le relogement des ménages issus du projet ANRU peut contribuer à la progression du nombre d'attributions à des ménages issues du 1^{er} quartile.

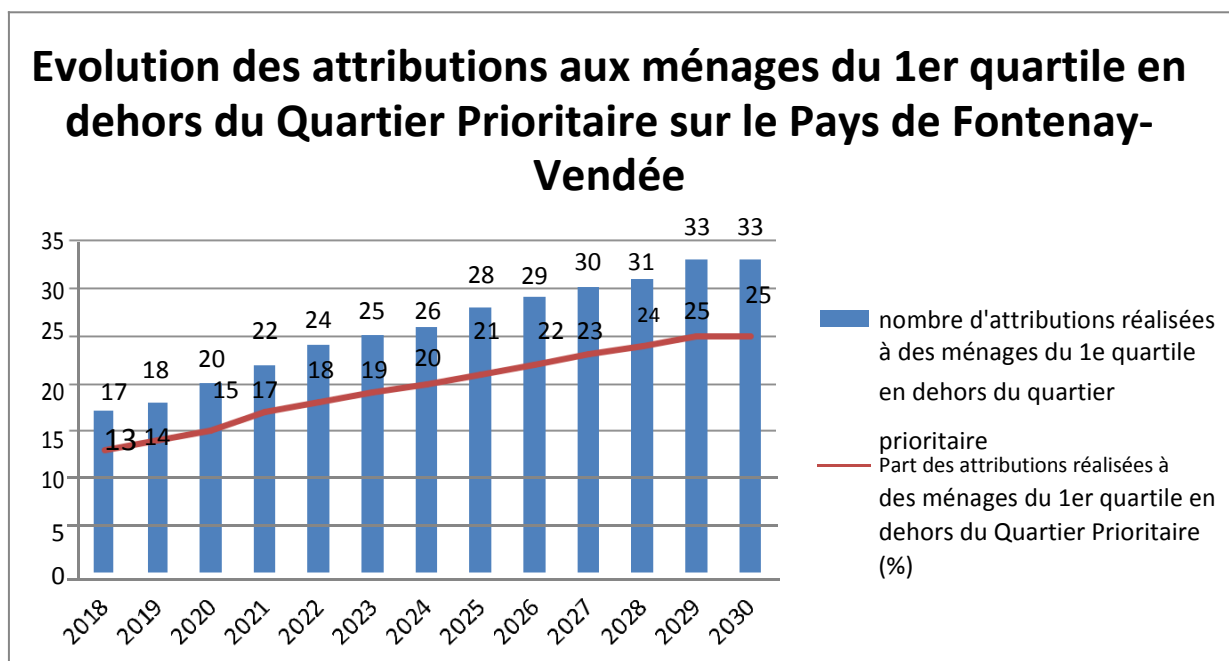
Compte-tenu de ces freins, le Pays de Fontenay-Vendée vise une marge de progression du taux à l'échelle locale. L'objectif est de parvenir au taux légal de 25 % sur la durée de deux conventions intercommunales d'attribution, soit 2 fois 6 ans.

La progression de ce taux passera par la mise en place d'actions d'accompagnement, et notamment :

- le développement d'une nouvelle offre dans le cadre du projet ANRU,
- le changement d'image du QPV avec la mise en œuvre du contrat de ville et du PRIR
- l'appropriation par l'ensemble des partenaires de ces nouvelles manières d'appréhender les modes d'attributions et l'analyse des données statistiques à disposition
- la mise en place de veille sur l'occupation des différentes résidences susceptibles de répondre à ces nouvelles priorités d'attributions.
- Une réflexion sur les écarts de loyers entre les différents biens en raison de leur ancienneté et de leur nature collective ou individuelle.

La progression proposée :

- **1^{ère} CIA 2019 – 2024 :**
 - + 1 % entre 2019 et 2020
 - + 2 % en 2021 avec la construction d'une offre nouvelle de logements sociaux dans le centre ancien
 - Puis + 1% par an pour atteindre 20 % à la fin de la 1^{ère} CIA
- Puis un rythme de + 1 % à partir de 2025 pour atteindre 25% en 2029 ou 2030.



* Hypothèse : nombre d'attributions hors quartier prioritaire stable, à savoir de 131 attributions en 2017.

Outils à développer :

- Analyse plus fine sur le peuplement des logements sociaux sur Fontenay-le-Comte et sur les communes rurales, afin d'avoir une connaissance plus précise de l'occupation et des fragilités existantes.
- Maintenir une veille sur les lieux d'accueil des ménages du 1er quartile, afin d'éviter les concentrations de ménages précaires. Au regard des taux de rotations par résidences et des niveaux de loyers pratiqués, on identifie trois lieux potentiels pour l'accueil du 1er quartile sur Fontenay le Comte : La Grange Parenteau, Nicolas Rapin, Marceau Breteaud.
- Définir les objectifs quantitatifs pour chaque bailleur et réservataire dans la CIA à venir

2/ Les objectifs de relogement des publics prioritaires et des ménages bénéficiant du DALO

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté élargit les obligations d'attributions de logements sociaux aux ménages les plus défavorisés à l'ensemble des réservataires et aux bailleurs. Les collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs sociaux ont désormais une obligation de consacrer 25 % de « leurs » attributions aux ménages prioritaires (ménages bénéficiant du DALO et ménages jugés prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH).

Dans le cadre du Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 2016-2020 de la Vendée, une commission de relogement a été mise en place pour fluidifier le parcours locatif des publics prioritaires du PDALHPD. Elle traite les situations présentant des difficultés et nécessitant un examen particulier. Il s'agit notamment de personnes et familles dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement, en situation d'habitat indigne, de précarité énergétique ou occupant des locaux impropres à l'habitation, en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement, victimes de violences, confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

En effet la situation de certains ménages en difficulté, signalés comme publics prioritaires du PDALHPD requiert à la fois une solution adaptée en termes de relogement, et un accompagnement. Un examen approfondi est nécessaire afin de proposer de manière collégiale une solution la mieux adaptée possible pour ces situations plus compliquées socialement, au besoin avec prescription de mesures d'accompagnement (mesures ASLL, réorientation vers dispositif IML ...) en lien avec les dispositifs existants (CCAPEX, DALO, SIAO).

Dans ce contexte, la question du public prioritaire est traitée au niveau départemental, dans le cadre de la commission de relogement pilotée par la DDCS, et réunissant l'Etat, les bailleurs sociaux, le Département et les intercommunalités. En effet, l'utilisation des dispositifs déjà existants, qui font preuve d'efficacité, apparaît comme logique, efficient et pertinent et permet davantage de fluidité dans le traitement des situations.

La Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée et ses partenaires locaux peuvent donc mobiliser cette commission pour présenter les situations, remplir leurs obligations de traitement des situations particulières et prendre note des propositions et préconisations arrêtées à cette occasion, et ainsi faciliter la coordination départementale.

Si en 2017, 28 % des attributions ont concerné des publics prioritaires, quelques réserves sont identifiées :

- Les publics prioritaires sont logés dans le quartier prioritaire en majorité. Dans la mesure du possible, le logement des publics prioritaires sera privilégié sur d'autres secteurs que le quartier prioritaire
- Le dispositif d'identification d'un public prioritaire semble mal connu sur le territoire, notamment par les acteurs sociaux. Les dossiers examinés par la commission relogement pour le Pays de Fontenay-Vendée sont faibles.

Annexes D

Outil à développer

- Une communication accrue auprès des CCAS, assistants sociaux, travailleurs sociaux, mairies pour améliorer la connaissance du dispositif de relogement
- Construire la démarche partenariale entre la communauté de communes, les bailleurs et réservataires
- Poursuivre l'analyse des attributions aux publics prioritaires

Axe n°3 : Engager une démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial

Orientation n°1: Engager un suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale.

Objectifs : améliorer la connaissance du parc social et de son occupation sur le territoire afin de mesurer l'efficacité des mesures engagées.

Afin de suivre et d'orienter au mieux les politiques d'attribution, une connaissance du parc social et de son occupation est primordiale. Ainsi, le travail de cartographie et de connaissance du parc public et de son occupation sociale déjà engagé dans le cadre du présent document est à poursuivre et à améliorer. En partenariat avec les bailleurs sociaux et réservataires, un volet occupation sociale sera intégré à l'observatoire de l'habitat du PLH.

Les résultats produits par cet observatoire seront partagés avec la commission de coordination et plus largement avec les partenaires membres de la CIL. Ils serviront à évaluer les effets des orientations sur les attributions, et le cas échéant à réorienter la politique d'attribution définie par la CIL.

Outil à développer

- Suivi des éléments de diagnostic identifiés dans le cadre de la présente étude : présentation et mise en débat du bilan annuel en Conférence intercommunale du logement
- Analyse plus fine sur le peuplement par commune, par quartier (dans ou hors quartier prioritaire), et même par résidence pour le cas de Fontenay-le-Comte, afin d'avoir une connaissance plus précise de l'occupation et des fragilités existantes.
- Maintenir une veille sur les lieux d'accueil des ménages du 1^{er} quartile, éviter les concentrations de ménages précaires.
- Suivre les refus de logements
- En cas de stratégies d'évitement de certains quartiers ou certaines groupes de logements, communiquer de façon positive sur l'offre auprès des acteurs de terrain pour la complète information des demandeurs de logement
- Elaborer un outil de suivi de la vacance notamment sur les résidences lieu d'accueil du 1^{er} quartile afin d'étudier l'opportunité de la location active

Orientation n°2 : Faciliter la coopération Inter-bailleurs et inter-réservataires pour permettre l'atteinte des objectifs

Objectifs: renforcer le caractère intercommunal, inter-bailleurs de la politique d'attribution

Le fonctionnement optimal de ce nouveau processus d'attribution de logements sociaux sur le Pays de Fontenay-Vendée doit être recherché dans un souci de renforcer son caractère intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires.

Pour cela la vision de l'état des lieux sur l'ensemble du parc, quel que soit le bailleur est primordiale. En tant que pilote de la politique d'attribution des logements sociaux, la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée animera cette politique en partenariat, dans un souci de partager une vision globale avec l'ensemble des acteurs.

Outil à développer

- Instaurer une commission de coordination pour le suivi des objectifs de mixité sociale avec les acteurs intervenant sur le territoire : l'Etat (contingent préfectoral), Action logement, les bailleurs et les collectivités territoriales (communes, Département,...).
- Instaurer un comité de suivi partenarial du relogement des ménages concernés par le projet ANRU
- Poursuivre le dialogue entre la Communauté de communes Pays de Fontenay-Vendée, les communes et chacun des bailleurs et réservataires du territoire notamment dans le suivi des attributions et par la participation aux commissions d'attributions des logements sociaux
- Etudier les mutations inter-bailleurs

Annexes D

Conclusion

La Communauté de communes Pays de Fontenay Vendée se positionne en tant qu'animateur d'une nouvelle politique intercommunale du logement social.

Compte tenu du diagnostic préalablement établi sur l'état des lieux du logement social sur le territoire, il est établi qu'il existe de nombreux freins à l'accueil des ménages plus défavorisés sur le territoire en dehors du Quartier Prioritaire.

Ainsi, il convient que la Communauté de communes et les acteurs des attributions soient particulièrement attentifs aux attributions réalisées sur le territoire sur et en dehors du Quartier Prioritaire pour se conformer aux objectifs fixés par la loi.

Pour ce faire l'ensemble des partenaires devra relever des défis importants qui tiennent à :

- La réalisation d'une offre nouvelle et attractive sur le territoire dans le quartier prioritaire et en dehors.
- Une attention particulière aux logiques de peuplement sur l'offre existante pour concourir à la mixité sociale
- L'engagement pour un travail partenarial entre tous les acteurs du territoire.

Ces engagements seront traduits dans le cadre de la convention intercommunale d'attributions à venir.



D4 – Protocole d'accord sur les échanges fonciers entre la Ville de Fontenay le Comte et l'Office Public de l'Habitat Vendée Habitat

Entre

D'une part,

La Ville de FONTENAY LE COMTE, identifié au SIREN sous le numéro 218 500 924, dont le siège est à Fontenay-le-Comte, Hôtel de Ville, 9 rue Georges-Clemenceau, BP 19, représentée par Monsieur Jean-Michel LALÈRE, en sa qualité de Maire, autorisé à signer le présent protocole en vertu d'une délibération du Conseil municipal du 17 décembre 20189,

Ci-après dénommée « la Ville »,

Et

D'autre part,

L'Office Public de l'Habitat de Vendée, VENDEE HABITAT, identifié au SIREN sous le numéro 278 500 012, dont le siège social est à La Roche sur Yon, 28 rue Benjamin Franklin – CS 60045, représenté par Monsieur Pierre BERTHOME, en sa qualité de Président, autorisé à signer le présent protocole en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du XXX,

Ci-après dénommé « Vendée Habitat » ou « l'Office ».

Annexes D

Préambule

La commune de Fontenay le Comte fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU, en partenariat avec l'ANRU.

Ce projet cible le quartier prioritaire de la ville (QPV) des Moulins-Liot, qui bénéficiera d'une restructuration complète grâce à :

- La démolition des bâtiments FGH, par Vendée Habitat ;
- La réhabilitation des bâtiments CDE et JKL, par Vendée Habitat ;
- La résidentialisation et l'aménagement des abords de la résidence, par Vendée Habitat ;
- La création d'espaces et d'équipements publics, par la Ville ;
- L'aménagement d'un éco-quartier en partie dans le périmètre du QPV, par la Ville ;
- La construction d'une nouvelle agence locale Sud Vendée, par l'Office.

Eu égard à la démolition des 127 logements des immeubles FGH, il est en outre prévu la reconstitution d'une offre de 85 logements en dehors du QPV. Vendée Habitat reconstruira à lui seul 55 locatifs sociaux, dont 37 logements sur des fonciers appartenant à la Ville.

En outre, la Ville projette d'aménager un espace de stationnements sur un terrain appartenant à Vendée Habitat et situé rue de la Sablière.

Le présent protocole a pour objectif de définir les modalités de mise à disposition mutuelle des terrains de la Ville et de Vendée Habitat pour les besoins des opérations qui seront menées par chacune des parties. Par contre, le protocole ne fera pas état des fonciers, concernés par des projets NPNRU, mais exclus des échanges entre la Ville et l'Office (par exemple : cession des terrains de la Ville au bailleur Vendée Logement, acquisition par Vendée Habitat d'un foncier privé rue Ste Catherine des Loges).

Article 1. Identification des terrains et prix de cession

1.1. Propriétés de Vendée Habitat

1.1.1. QPV des Moulins-Liot

Vendée Habitat est propriétaire des parcelles cadastrées section :

- BV 477 sur laquelle sont édifiés les bâtiments CDE et FGH.

L'Office conservera l'emprise des immeubles CDE et des abords suite à leur réaménagement.

Vendée Habitat cèdera à la Ville :

- les reliquats fonciers issus de la résidentialisation des bâtiments CDE, dont une partie sera inclus dans l'éco-quartier ;
- l'emprise des constructions et abords des bâtiments FGH après démolition par l'Office, destinée à l'aménagement d'un mail central et d'équipements publics.

La surface du foncier cédé par Vendée Habitat à la Ville, soit la parcelle BV 477p, est aujourd'hui estimée à 16 700m².

- BV 193 sur laquelle sont construits les bâtiments JKL.

Vendée Habitat conservera l'emprise des immeubles JKL et des abords suite à leur réaménagement.

L'Office cèdera à la Ville la partie d'espace vert situé le long de la rue Pierre Fouschier jusqu'à l'angle de la rue Turgot.

La surface du foncier cédé par Vendée Habitat à la Ville, soit la parcelle BV 193p, est aujourd'hui estimée à 780m².

- BV 192 sur laquelle est édifié le bâtiment M.

Vendée Habitat conservera l'emprise de l'immeuble M et des abords suite à leur réaménagement.

L'Office conservera également le foncier nécessaire à la construction de la nouvelle agence Sud Vendée.

Annexes D

Vendée Habitat cèdera à la Ville les reliquats de terrain issus de la résidentialisation du bâtiment M et de la construction de son agence locale, donnant pour partie sur la rue Jules César Robuchon et pour l'autre sur la rue du Gaingalet.

La surface du foncier cédé par l'Office à la Ville, soit la parcelle BV 192p, est aujourd'hui estimée à 2 800m².

Vendée Habitat s'engage à vendre à la Ville le foncier identifié au sein du QPV des Moulins- Liot au prix de 10€/m² HT, pour une surface prévisionnelle de 20 280m².

Le plan joint au présent protocole délimite approximativement les emprises concernées. Celles-ci seront confirmées par document de géomètre après validation des projets de Vendée Habitat en phase APD, afin de déterminer précisément le foncier qui sera vendu à la Ville.

1.1.2. La Sablière

Vendée Habitat est propriétaire des parcelles cadastrées section AR 497 et AR 176, d'une surface respective de 87 et 8 973m², situées rue de la Sablière (cf. plan joint).

La Ville souhaite acquérir ces terrains afin de réaliser des places de stationnement pour les besoins de la future maison des associations et du centre technique municipal, et de fluidifier la circulation au sein du quartier.

Vendée Habitat s'engage à vendre ce foncier à la Ville au prix de 20€/m² HT, soit un montant total de 181 200€.

1.2. Propriétés de la Ville

1.2.1. Ancienne école Marceau Bretau

La Ville est propriétaire des parcelles cadastrées section AI 280 et AI 229, d'une surface respective de 5 131 et 1 016m², situées rue de la Croix du Camp.

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements démolis, Vendée Habitat projette de réaliser une opération de 20 locatifs sociaux sur ce site.

La Ville s'engage à céder gratuitement ce foncier à l'Office.

1.2.2. Eco-quartier

La Ville est propriétaire des parcelles cadastrées section BV 308, 309 et 310, situées en dehors du QPV, et qui seront incluses dans le périmètre de l'éco-quartier.

Dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements démolis, Vendée Habitat a prévu de réaliser une opération de 17 locatifs sociaux au sein de l'éco-quartier. Les lots attribués à l'Office seront localisés sur les parcelles communales susmentionnées.

La surface du foncier cédé par la Ville à Vendée Habitat, soit les parcelles BV 308p, 309p et 310p, est aujourd'hui estimée à 5 100m².

La Ville s'engage à vendre à l'Office les lots nécessaires à la construction de 17 logements au sein du futur éco-quartier, au prix de 20€/m² HT, pour une surface prévisionnelle de 5 100m².

Le plan joint au présent protocole permet de localiser approximativement le foncier concerné. Néanmoins, les terrains cédés ne pourront être définis qu'après élaboration du projet d'éco-quartier par la Ville en collaboration avec Vendée Habitat, validé dans le cadre d'un permis d'aménager.

1.3. Modification des terrains

Il est précisé que les terrains pourront évoluer en fonction des demandes de l'Agence Nationale de Renovation Urbaine, ou en raison d'une impossibilité technique ou financière de réaliser les opérations concernées.

Un avenant au présent protocole sera alors signé entre la Ville et Vendée Habitat pour apporter les modifications nécessaires.

Annexes D

Article 2. Règles de mise à disposition des terrains

2.1. Conditions générales relatives aux accès des sites

Il est convenu entre les parties des droits d'accès et de passage sur les parcelles respectives des parties afin d'autoriser les accès, sondages, relevés topographiques et études de faisabilité sur les emprises foncières concernées par le présent protocole, avant que les parties soient propriétaires des terrains.

2.2. Conditions générales relatives à l'acte authentique

Les signataires du présent protocole s'engagent à choisir les services d'un notaire unique pour recevoir l'acte ou les actes relatif(s) aux échanges fonciers. Les frais inhérents à l'acte ou les actes d'échange incomberont à l'acquéreur en fonction de celui qui achète.

Les transferts de propriété interviendront lors de la signature de l'acte ou des actes authentiques, lesquels auront lieu au gré des besoins de chaque partenaire et au plus tard après permis de construire purgés de tout recours.

Les présents échanges seront réitérés au plus tard le 31 décembre 2022, éventuellement par actes partiels antérieurs et par acte authentique établi par le notaire choisi d'un commun accord. La date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

2.3. Conditions générales relatives à la rétrocession

Une fois la réception des travaux achevée par Vendée Habitat, les espaces à vocation publique (réseaux, espaces verts,...) ainsi que les voiries seront immédiatement rétrocédés à la Ville, sous réserve que lesdits aménagements respectent les dispositions du Règlement local de voirie en matière de réalisation et du PLU en matière d'aménagement de l'espace.

La Ville à l'exécution des travaux devra être en possession : d'un courrier de l'entité sollicitant le classement dans le domaine public ; d'un plan de l'ensemble des réseaux ; d'une inspection certifiant la conformité des branchements et d'un relevé topographique.

A l'issue de la remise de ce dossier, une inspection devra être effectuée par les services municipaux pour en constater la conformité et le bon état des éléments à intégrer. A défaut, la Ville pourra refuser l'intégration de terrains et équipements communs dégradés ou mal réalisés

2.4. Conditions particulières

2.4.1. Propriétés de Vendée Habitat

2.4.1.1. QPV des Moulins-Liot

Vendée Habitat cède à la Ville partie de différentes parcelles pour une surface prévisionnelle de 20 280m². L'assiette foncière des espaces identifiés comme devant être vendus par Vendée Habitat à la Ville sera définie par document d'arpentage à la charge de Vendée Habitat.

2.4.1.2. La Sablière

La Ville s'engage à acheter les parcelles cadastrées section AR 497 et AR 176, d'une surface totale de 9 060 m² nue de toute construction et en l'état. Pour toute autre disposition, les conditions générales énoncées dans les articles 2.1 et 2.2 s'appliqueront à la Ville.

2.4.2. Propriétés de la Ville

2.4.2.1. Ancienne école Marceau Bretau

Ce foncier est cédé gratuitement par la Ville avec la construction existante, toutefois la Ville s'engage à faire déposer les panneaux photovoltaïques à sa charge.

Les frais de déconstruction du bâtiment et de dépollution des sols seront à la charge de l'acquéreur.

Vendée Habitat devra supporter les servitudes réelles et perpétuelles suivante grevant la parcelle AI 280 :

- la servitude correspondant en un droit de passage véhicule à travers la cour de l'école depuis la Rue Jean Gambier pour l'accès aux immeubles des parcelles cadastrées section AI n°274, 275 et 276. Ce droit ne peut être exercé qu'en dehors des heures de fonctionnement scolaire.

Annexes D

- la servitude de passage pour piétons, par le portail de l'école élémentaire Marceau Bretau situé rue de la Croix du Camp, pour l'accès aux immeubles des parcelles cadastrées section AI n°274, 275 et 276. Ce droit ne peut être exercé qu'en dehors des heures de fonctionnement scolaire et de garderie.
L'assiette de ces droits de passage est matérialisée sur le plan joint en annexe.

Vendée Habitat renonce à toute autre servitude pouvant exister au profit de la parcelle AI n°280.
La cession devra intervenir dans le courant du 1er semestre 2022 au plus tard, et en tout cas être définitive après permis de construire purgés de tout recours.

2.4.2.2. Eco-quartier

La Ville s'engage à vendre les parcelles nues de toute construction, toutefois les règles d'aménagement de l'Eco-quartier définies par la Ville dans un cahier des charges correspondant incomberont à l'acquéreur.

La Ville s'engage à faire réaliser un arpentage de géomètre pour préciser la délimitation et l'emprise des biens faisant l'objet du présent protocole, cet arpentage devra être repris afin d'être conforme aux différents actes qui seront réalisés.

La viabilisation interne sur les parties de parcelles cédées à Vendée Habitat seront réalisées par cette dernière.

A l'issue du chantier, et en cas de rétrocession à la commune, les parties devront appliquer les conditions générales relatives à celle-ci énoncées à l'article 2.3.

La cession devra intervenir dans le courant du 2^{ème} semestre 2021 au plus tard, et en tout cas être définitive après permis de construire purgés de tout recours.

2.5. Modalités des transactions

2.5.1. Modalités financières

Les parties ont convenu de procéder par compensation. Les paiements se feront à terme, avec détermination d'une soulte de 348 600€ en faveur de Vendée Habitat après compensation.

Le terme est fixé au 31 décembre 2022. La Ville et Vendée Habitat conviennent de se réunir au plus tard le 30 juin 2022, afin de faire un bilan des transactions foncières et de définir les suites à donner.

Il est précisé que les prix ne seront pas indexés jusqu'au terme du 31/12/2022. Si l'une des transactions n'était pas réalisée à cette date, les parties procéderont par avenant pour repréciser les modalités de vente (prix, indexation, délais).

2.5.2. Renonciation d'une partie

2.5.2.1. Renonciation à vendre

Toutefois, si l'une des parties se désengage, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée. La partie renonçant à vendre devra alors prendre en charge l'ensemble des frais engagés (maîtrise d'œuvre, frais de géomètre, frais de sondages,...) sur présentation des justificatifs dans un délai de 3 mois à compter de la présentation d'un titre de recettes accompagné desdits justificatifs.

Celle-ci devra également s'engager à retrouver une autre emprise foncière permettant la réalisation de la même opération en terme de Surface De Plancher (SDP) ou de nombre de logements.

2.5.2.2. Renonciation à acheter

Si une des parties renonce à acquérir un ou plusieurs sites identifiés dans le présent protocole, sans motif légitime et sérieux, approuvé par l'autre partie, elle devra avertir l'autre partie par lettre recommandée.

La partie renonçant à acquérir s'engage alors à verser une indemnité de 3% des sommes dues à l'autre partie, dans un délai de 3 mois à compter de la présentation d'un titre de recettes émis par la partie vendeuse du foncier.

Article 3. Attribution de juridiction

Le présent protocole d'accord sur les échanges fonciers est, soumis aux dispositions législatives en vigueur en France et applicable aux contrats passés, signés et exécutés dans ce pays.

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout différend susceptible de naître de l'interprétation ou de l'exécution des présentes.

Annexes D

Tous litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des immeubles.

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1827 du code général des impôts), que le présent engagement exprime l'intégralité de la soulte convenue.

Article 4. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure sus indiquée, et, pour le cas où elles ne demeureraient pas en France, en l'étude du notaire désigné par elles.

Fait à Fontenay-le-Comte, le

Le Maire de Fontenay-le-Comte,

Le Président de Vendée Habitat,

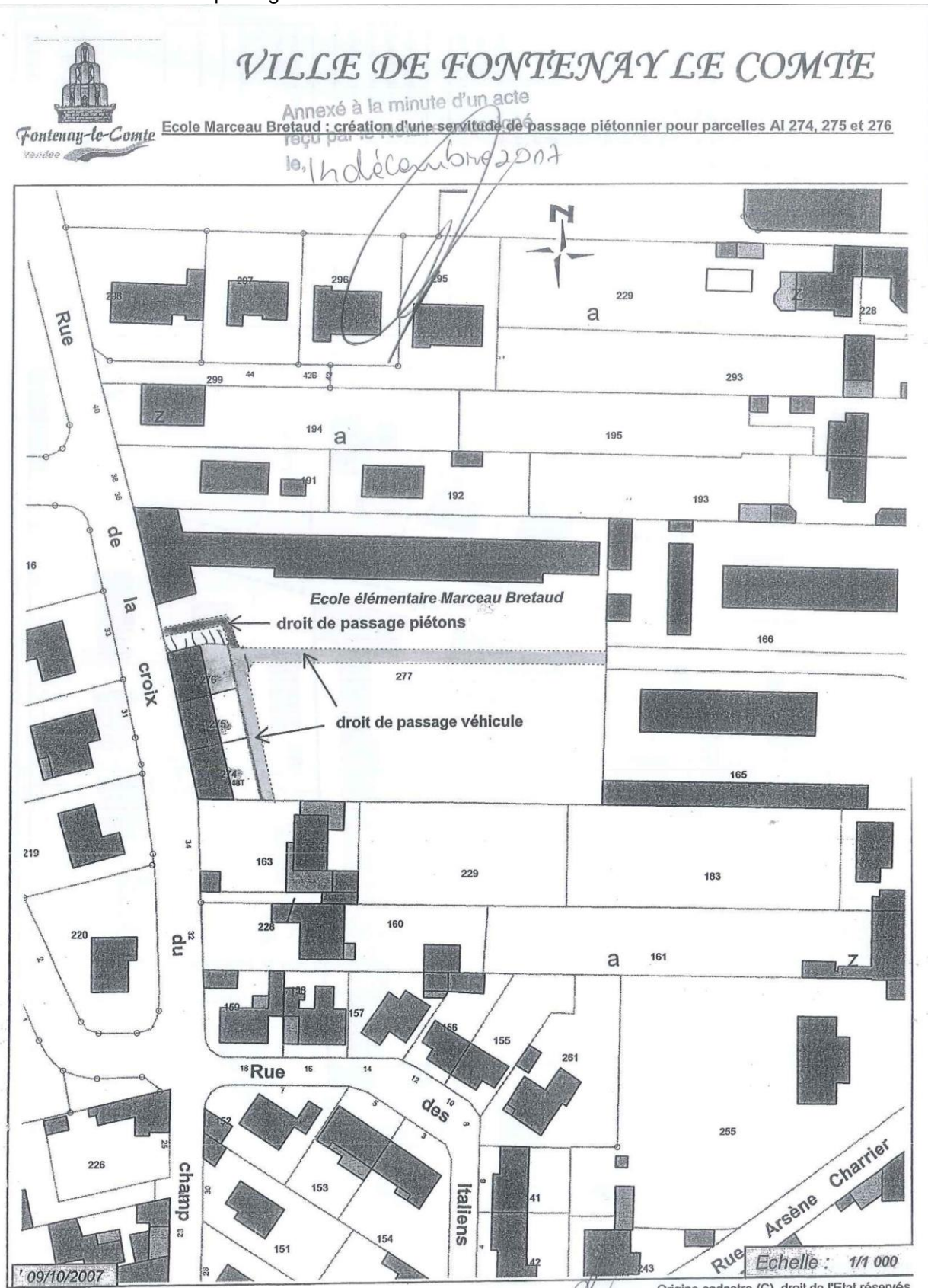
Jean-Michel LALÈRE

Pierre BERTHOMÉ

Annexes D

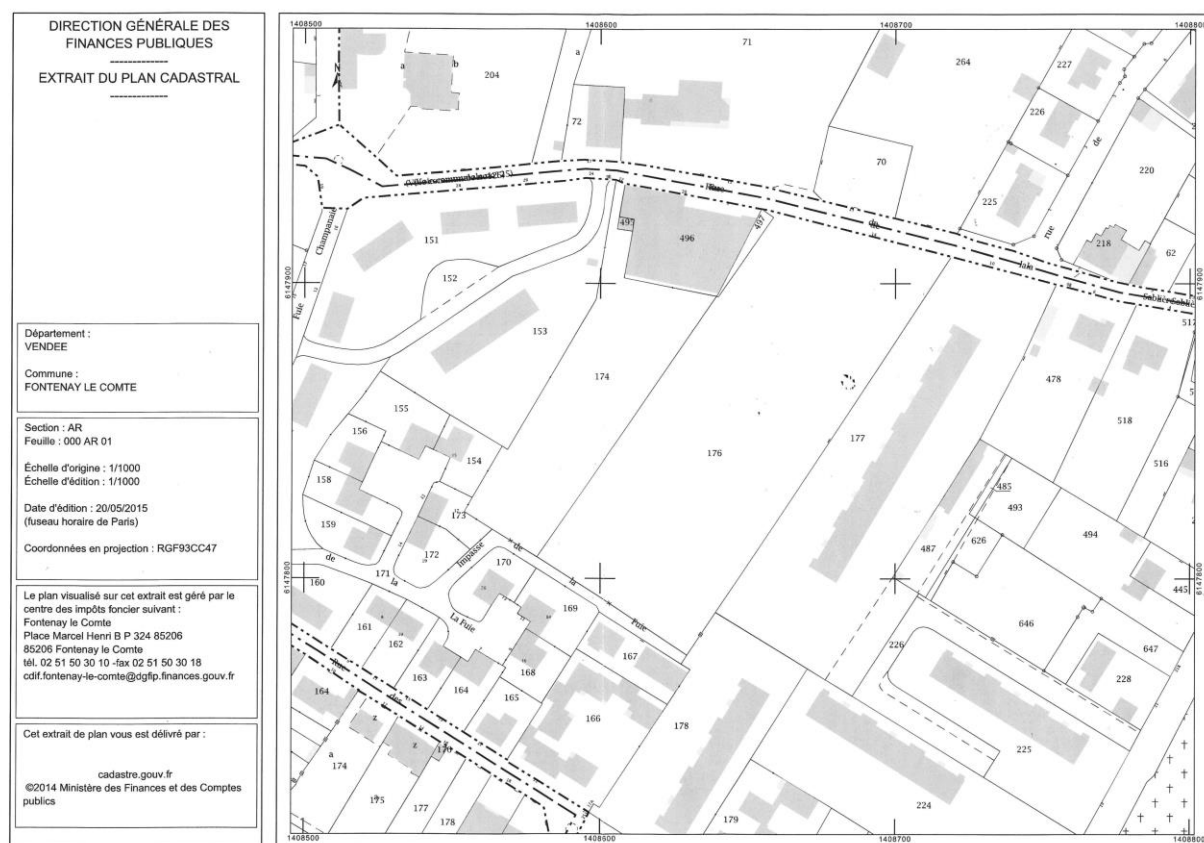
Annexes

Annexe 1 : Servitude de passage relative à l'article 2.4.1.1



Annexes D

Annexe 2 : Plan cadastral foncier rue de la Sablière relatif à l'article 1.1.2

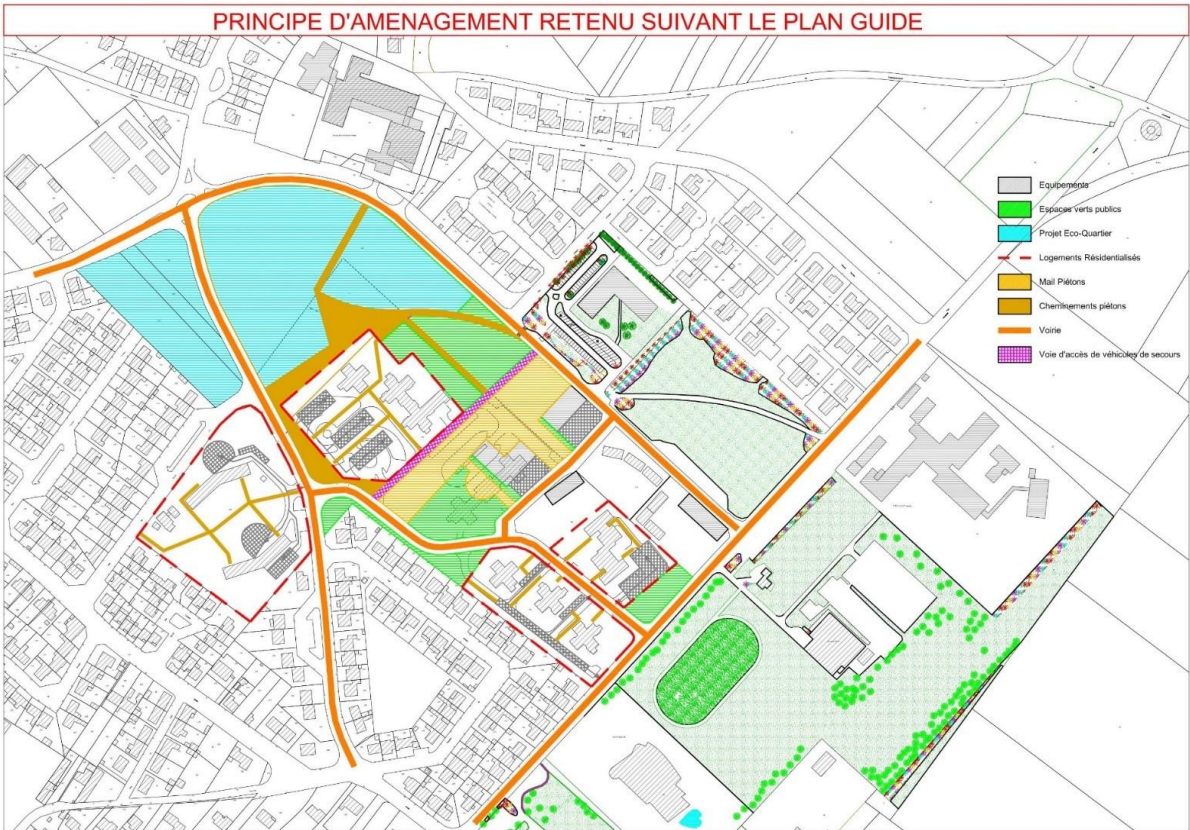


Annexes D

Annexe 3 : Tableau récapitulatif des échanges fonciers

Commune	Projet	Référence	vendeur	Acquéreur	références cadastrales	superficiés en m²	surfaces cédées	prix de vente HT	TVA sur marge	Taux TVA	TVA	Prix d'achat TTC
Fontenay-le-Comte	réalisation espaces et équipements publics	Article 1.1.1 OPV des Moulins-Liot	OPH Vendée Habitat	Commune de Fontenay-le-Comte	BV 192	8158	2 800,00	28 000,00 €	non	20%	5 600,00 €	33 600,00 €
					BV477	28072	16700	167 000,00 €	non	20%	33 400,00 €	200 400,00 €
					BV193	9048	780	7 800,00 €	non	20%	1 560,00 €	9 360,00 €
					AR176	8973	9 060,00	181 200,00 €	non	20%	36 240,00 €	217 440,00 €
Fontenay-le-Comte	espaces publics rue de la sablière	Article 1.1.2 La Sablière	OPH Vendée Habitat	Commune de Fontenay-le-Comte	AR 497	87						
Fontenay-le-Comte	construction de 20 LLS rue de la Croix du Camp	Article 1.2.1 Ancienne école Marceau Bretaud	Commune de Fontenay-le-Comte	OPH Vendée Habitat	AI280	5131	5131	- €	non	0%	- €	- €
					AI229	1016	1016	- €	non	0%	- €	- €
Fontenay-le-Comte	Construction de 17 LLS rue Turgot	Article 1.2.2 Éco-quartier	Commune de Fontenay-le-Comte	OPH Vendée Habitat	BV308	1831	5100	102 000,00 €	non	10%	10 200,00 €	112 200,00 €
					BV309	1693						
					BV310	5179						

Annexe 4 : cartographies¹ :



¹ Extrait Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de FONTENAY-LE-COMTE

Annexes D

