



Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES COURONNERIES A POITIERS

NPNRU

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DU QUARTIER DES COURONNERIES A POITIERS

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

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

SIGNATAIRES

- Etat (préfet du département)
- Agence Nationale de Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »
- Agence Nationale de l'Habitat, désigné ci-après « l'Anah »
- Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux désigné ci-après « l'EPARECA »
- Communauté d'Agglomération Grand Poitiers, désignée ci-après « porteur de projet » ou « Grand Poitiers »
- Ville de Poitiers
- Caisse des Dépôts et Consignations, désignée ci-après « CDC »

PREAMBULE

Le Contrat de Ville de l'Agglomération de Poitiers 2015-2020 concerne 5 secteurs : Bel Air, Trois Cités, Beaulieu, Saint-Eloi et les Couronneries. Ces quartiers sont marqués par une population vieillissante, une surreprésentation de la population féminine (famille monoparentale), une concentration forte des bénéficiaires de prestations sociales, une offre de soins et de structures petite enfance très contrastée entre les quartiers, une population moins diplômée, un tissu économique contrasté surtout marqué par le commerce de proximité et un chômage élevé.

Le contrat de ville signé le 11 juin 2015 porte sur les trois enjeux suivants :

1^{er} enjeu : la cohésion sociale

La réussite éducative pour tous les enfants est un objectif à atteindre. Dans le cadre du contrat de ville, l'effort sera porté sur le développement d'actions éducatives (améliorer l'offre de loisirs et de culture, expérimenter des pratiques éducatives à partir d'outils numériques et maintenir les CLAS). La fonction parentale sera soutenue (renforcer la coopération et l'échange entre les parents et les acteurs de l'éducation, développer les compétences des intervenants et valoriser les compétences parentales) et le Programme de Réussite Educative conforté (lutter individuellement contre l'échec scolaire et identifier les situations de décrochage scolaire).

La cohésion sociale passe aussi par la possibilité pour tous de vivre sereinement partout en prévenant les actes d'incivilité et de délinquance (développer les chantiers éducatifs et de loisirs et renforcer les mesures éducatives (TIG...) et en agissant sur les comportements à

risque (travailler sur la connaissance des phénomènes et renforcer les dispositifs d'intégration des familles immigrées et issues de l'immigration).

L'accès aux soins et la prévention doivent être améliorés par la prévention, la promotion de la santé et de l'hygiène de vie (faciliter l'accès aux soins et informer et sensibiliser sur les droits, impliquer les personnes en difficultés dans la prise en charge de leur santé et de celle de leurs enfants et améliorer l'hygiène alimentaire et le bien-être) et la lutte contre l'alcoolisme et la toxicomanie (lutter contre les pratiques addictives).

2^{ème} enjeu : le cadre de vie et le renouvellement urbain

Il s'agit de construire et partager une identité de quartier (travailler sur l'histoire et la mémoire du quartier et donner des qualités d'usages aux espaces verts), de travailler sur les mixités (améliorer l'attractivité des logements et développer la mixité sociale), d'améliorer le cadre de vie des quartiers (conforter les fonctions de centralité et de proximité, créer la maison des projets dans le quartier NPNRU, améliorer la lisibilité des espaces urbains, organiser la Gestion Urbaine de Proximité, développer la médiation sociale et améliorer l'accessibilité des quartiers par tous les modes de déplacement) et d'intégrer les projets dans une approche environnementale (améliorer la performance énergétique des logements et des équipements, développer l'utilisation des énergies renouvelables pour tendre vers des quartiers autonomes et favoriser la biodiversité dans les espaces verts et le bâti).

3^{ème} enjeu : le développement local et l'emploi

L'insertion doit être confortée par un accompagnement des publics en difficulté vers une démarche d'insertion professionnelle et vers les dispositifs de droit commun (organiser des points d'information sur l'emploi pour les habitants, assurer une offre de services pour l'autonomie des personnes en insertion (mobilité, apprentissage linguistique, garde d'enfants...) et travailler sur l'élargissement des choix professionnels). Cela passe aussi par le soutien des actions d'insertion professionnelle (développer des liens entre le secteur économique et celui de l'insertion, développer de nouvelles structures d'insertion et diversifier l'offre d'insertion par l'optimisation de la commande publique).

De plus, des actions de renforcement de l'attractivité économique des territoires seront menées dans les quartiers (accompagner et conseiller le commerce de proximité, aider à la commercialisation des locaux vacants et accompagner et soutenir la création d'entreprise).

Ces trois piliers sont complétés par quatre axes transversaux que sont la citoyenneté, la jeunesse, l'égalité femmes/hommes et la lutte contre les discriminations. Enfin, une attention particulière est portée à la lutte contre la fracture numérique et concernera l'ensemble des territoires.

Le présent protocole s'appuie sur un dossier de présentation contenant notamment les éléments de diagnostic et la présentation exhaustive des orientations stratégiques portées par la collectivité. Ce dossier est joint en annexe 0. Le présent document reste donc synthétique et se réfère à cette annexe.

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier examiné par le comité d'engagement du 5 octobre 2015, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

Article 1. Quartier d'intervention

Le présent protocole de préfiguration concerne le quartier des Couronneries à Poitiers identifié comme « quartiers d'intérêt national » (inscrit dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003) qui a vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, sur le territoire de Grand Poitiers.

Article 2. Objectifs poursuivis dans le quartier visé au présent protocole de préfiguration

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le volet urbain du contrat de ville fait apparaître trois types de quartiers prioritaires sur Grand Poitiers :

1/ les quartiers les plus anciens qui ont fait l'objet d'un important programme de requalification depuis 20 ans (ORU, PNRU) pour lesquels l'enjeu principal est la pérennisation de la dynamique engagée. Un plan stratégique Local (PSL) a été élaboré afin d'identifier les principaux axes d'intervention à mener.

2/ les quartiers très récents ne nécessitant pas d'intervention de requalification lourde. L'enjeu principal est l'adaptation à une forte croissance démographique et urbaine des 10 dernières années. Si cela comprend encore quelques travaux de mise à niveau de certains équipements, l'amélioration du cadre de vie repose essentiellement sur un travail social afin de permettre une bonne appropriation du quartier et un bon vivre ensemble.

3/ les quartiers anciens n'ayant pas fait l'objet de grands programmes nationaux de requalification et qui malgré leur potentiel (une mixité sociale déjà existante, des offres de commerces et de services riches et bonne situation par rapport aux axes de communication) se retrouvent dans une situation dégradée. Cela concerne les quartiers des Couronneries et de Beaulieu où l'enjeu est la mise en œuvre d'un projet global de requalification permettant d'inverser la dynamique actuelle.

Pour le quartier des Couronneries plusieurs axes d'intervention sont identifiés :

- la réhabilitation, la restructuration ou la démolition de l'habitat devenu inadapté à l'usage moderne (inaccessible et énergivore) pour accroître son attractivité et par conséquence la mixité sociale ;
- la rénovation des équipements vieillissants, éclatés et inadaptés (écoles, centre socio culturel, équipements sportifs...) et l'adaptation des pôles commerciaux et d'emploi avec pour objectif de conforter les fonctions de centralité et de proximité ;
- le réaménagement des espaces publics déqualifiés afin d'améliorer leur lisibilité et ainsi leur redonner une qualité d'usage ;
- l'intégration des grandes lignes de transport en commun dans la trame urbaine.

L'objectif à moyen terme est de rendre au quartier sa vocation initiale de 2ème pôle de centralité de l'agglomération de Poitiers, pendant moderne du vieux centre-ville médiéval.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le projet urbain des Couronneries part d'une ambition forte visant, dans un temps de 10 à 15 ans, à améliorer le cadre de vie des habitants, mieux ancrer le quartier au reste du territoire, le rendre plus attractif pour que chacun ait envie d'y habiter, d'y travailler et de le fréquenter pour ses loisirs. La création d'une véritable centralité fédératrice à l'échelle de l'agglomération et du quartier, la rénovation en profondeur des groupes scolaires, les interventions sur l'ensemble du parc de logements sociaux et l'adaptation des espaces publics aux usages de la vie moderne contribueront à concrétiser cette ambition. Toutes ces actions contribueront à maintenir efficacement un équilibre social sur le quartier.

En s'appuyant sur le réel potentiel de développement du quartier, les principales actions des collectivités et des bailleurs sociaux avec leurs partenaires proposées sont les suivantes :

- redonner au quartier son rôle de 2ème pôle de l'agglomération en concevant une centralité avec un positionnement visible qui favorise les flux et donne envie de fréquenter le quartier. Celle-ci doit s'organiser sur l'ensemble comprenant les places de Provence, de Coïmbra, de Bretagne jusqu'à

l'ensemble Tour Kennedy (FJT) / Carré Bleu en transformant l'avenue Schuman en boulevard urbain. La création d'une place traversante à cette échelle modifiera les perspectives, unifiera les deux rives du quartier et apportera une nouvelle image au quartier

- redonner de la qualité d'usage aux logements, favoriser la mixité typologique, rendre une image positive des résidences (architecture, accessibilité, confort) qui participe au renouveau du quartier. C'est un préalable à l'accroissement de la mixité. Dans le cadre du NPNRU, des travaux de réhabilitation, de résidentialisation, de restructuration typologique ou de démolition sont envisagés sur environ 1 900 logements jugés prioritaires parmi le parc locatif social. Cette action vient en continuité des logements déjà en cours de réhabilitation ou dont les travaux vont commencer dès 2015 : résidences Provence et Bretagne de SIPEA, tour R41 de Logiparc. Les autres logements seront réhabilités dans un deuxième temps. Une attention particulière est portée sur le maintien d'une diversité des formes d'hébergement sur le quartier (comme le FJT) en direction de publics variés

- rénover les groupes scolaires est fondamental pour le succès du Projet Educatif Global dans ce quartier. Cela s'accompagne d'une réflexion pour les ouvrir sur le quartier, aménager leurs abords et les mettre au cœur des cheminements du quartier

- requalifier les espaces publics afin de supprimer les coupures urbaines, créer un maillage piéton confortable, donner des qualités d'usage aux espaces verts et supprimer l'image dégradée des poches de stationnement en pied d'immeuble. Ce travail favorisera la vie sociale et les échanges en effaçant les coupures physiques et mentales qui fragmentent aujourd'hui les Couronneries. Il s'agit de les adapter aux usages de la vie moderne.

L'ensemble de ces actions s'intégrera au projet de territoire de l'agglomération, en lien étroit et dynamique avec les actions menées en matière de politique de la ville, de transition énergétique et de développement urbain.

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

L'ANRU insiste sur la nécessité pour le porteur de projet de compléter voire réinterroger sa stratégie de long terme et de court terme avec l'appui de l'étude urbaine en étant vigilant sur les aspects suivants :

- les politiques d'attributions des logements, dans le cadre de la future convention d'équilibre territorial ;
- les moyens de déconcentrer le logement social (démolition et gestion territoriale des reconstructions). Un point de vigilance a été noté concernant la reconstitution du FJT dans le quartier ;
- l'excellence et l'innovation des réhabilitations envisagées seule garantie d'un financement par l'ANRU. Il est demandé d'impliquer les bailleurs dans la réflexion stratégique afin qu'ils se réinterrogent sur leurs modalités d'interventions ;
- envisager les conditions d'une diversification de l'habitat ;
- le niveau qualitatif du programme urbain, notamment pour le projet de centralité, en lien avec la requalification des activités commerciales, permettant d'irriguer les secteurs plus en difficulté du quartier ;
- la mutabilité foncière, la requalification de la trame urbaine et des espaces verts/publics. Il est souhaité que le secteur nord-est (entre le site sportif de la Pépinière, le lycée et carré bleu) fasse l'objet d'une réflexion spécifique ;
- la place des équipements scolaires dans la reconfiguration urbaine du quartier ;
- la gestion urbaine de proximité (dispositifs, pilotage et moyen) et la maison du projet dans le quartier.

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

Le projet urbain des Couronneries s'appuiera sur les documents de planification de Grand Poitiers qui définissent la stratégie de développement de l'agglomération (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Programme Local de l'Habitat) mais également sur la Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS). Poitiers a été dans les premières agglomérations à s'engager dans l'observation des dynamiques de peuplement et la mise en cohérence des politiques des bailleurs son territoire. La CIMS fixe les orientations partagées d'occupation du parc locatif social à l'échelle de Grand Poitiers pour garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des quartiers de Poitiers et des communes. Cette convention sera transformée en 2015 pour se conformer aux objectifs de l'article 8 de la loi Lamy et sera annexée au contrat de ville. L'étude sur le peuplement du parc social de Grand Poitiers (traitement des données de l'enquête d'occupation du parc social 2012 et 2014) permet à ce jour à la collectivité d'avoir un panorama précis du peuplement de son parc et donc de mettre en œuvre, en partenariat avec les bailleurs, une action ciblée en matière de mixité sociale. Le suivi du peuplement se poursuivra au-delà des études préalables

Concernant les aménagements des places de Provence, Coïmbra et Guyenne, les études ont été réalisées en régie par la Ville de Poitiers. Ces places sont aujourd'hui totalement réaménagées. Les services de la Ville de Poitiers réaliseront des études techniques en régie sur la conception de places et espaces publics du quartier. Ces études de maîtrise d'œuvre interviendront en aval de l'étude de programmation urbaine qui va être conduite dans le cadre du présent protocole.

Les études réalisées par les bailleurs sociaux vont utilement enrichir les réflexions à venir :

- LOGIPARC a réalisé une étude portant sur un projet de requalification urbaine, architecturale et technique du quartier pour l'ensemble de son parc aux Couronneries. Il s'agit de redonner une lisibilité architecturale aux bâtiments, un confort et un meilleur fonctionnement des logements par le biais notamment de performances énergétiques améliorées, d'une accessibilité réadaptée et d'une résidentialisation coordonnée avec l'aménagement des espaces publics
- SIPEA-HABITAT a réalisé des études préalables (esquisses, avant-projet, permis de construire) aux opérations de réhabilitation des bâtiments Provence et Bretagne. Des études de faisabilité ont également été engagées sur les Tours Roses et Schuman. En particulier, une étude urbaine et architecturale sur l'impact des surélévations éventuelles des résidences Provence et Schuman a été menée par un prestataire. Elle a permis de définir les conditions de réussite de ces projets.
- Habitat de la Vienne a en partie réhabilité ses résidences et a engagé une réflexion visant à compléter le travail réalisé.

En complément de ces études déjà réalisées, dans le cadre du présent protocole et en vue d'élaborer la future convention de renouvellement urbain plusieurs études et réflexions restent à mener :

- Pour répondre aux axes de réflexion définis dans le protocole, Grand Poitiers va lancer une étude comportant trois volets. Une étude urbaine sur le positionnement du quartier à l'échelle de l'agglomération, de la Ville de Poitiers et de ses différentes polarités en sera le premier volet. Le deuxième est une réflexion sur les principes de fonctionnement urbain et d'organisation et de traitement des espaces publics à mettre en place à l'échelle du quartier. Cette partie de l'étude permettra ainsi d'identifier les démolitions éventuellement nécessaires pour assurer un meilleur fonctionnement urbain et améliorer la mixité sociale du quartier. Enfin, il s'agit de définir précisément le projet d'aménagement et de programmation urbaine et sociale de la centralité du quartier. Un schéma directeur à l'échelle du quartier puis spécifiquement sur la partie centrale, allant des places de Bretagne et Provence à l'emplacement libéré par la démolition de la tour Kennedy, permettra de définir précisément le

programme et les actions à mettre en place. Grand Poitiers fera donc appel à un prestataire extérieur afin d'apporter un nouveau regard sur le quartier. Il s'agit de mener des réflexions sur la cohérence de tous les aménagements à mettre en place, d'un espace central sur le quartier et de définir un programme d'action. En particulier, des réflexions seront menées sur l'immeuble Schuman de Sipea. Au vu de sa position centrale sur le quartier, il fera l'objet d'une étude d'opportunité spécifique pour évaluer l'éventualité d'un développement de l'offre en logement. Les questions de mixité sociale et d'intégration urbaine et architecturale seront abordées précisément. Cette étude intégrera aussi la réflexion sur le pôle à créer sur le site actuel de la tour Kennedy. Le cahier des charges de cette étude est joint en annexe 11.

- Grand Poitiers a également fait appel à l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) pour enrichir sa réflexion sur les commerces du quartier. Suite à la visite de son directeur le 3 juin 2015, l'EPARECA a confirmé que le quartier des Couronneries est un vrai lieu de commerce où il n'y avait pas de carence du secteur privé nécessitant une intervention de sa part en tant que promoteur. Il a été décidé lancer une étude sur les potentialités commerciales du quartier afin d'apporter une aide à la décision concernant les possibles créations de locaux d'activité dans le cadre des restructurations des bâtiments existants.
- En lien avec les services de la collectivité, chaque bailleur réalisera des avant-projets pour chaque résidence réhabilitée dans le cadre de la requalification du quartier des Couronneries. Des audits, des diagnostics et des relevés seront lancés dans la phase de protocole afin de pouvoir disposer de l'ensemble des éléments indispensables pour mener à bien cette démarche.
- Pour les copropriétés, en lien avec l'Anah, il sera mené un audit auprès des syndics afin d'avoir un panorama détaillé du profil des propriétaires et des occupants et de définir par copropriété la qualité de la gestion (dysfonctionnements particuliers, problèmes de gestion locative, gouvernance de la copropriété). Cette première étape guidera les acteurs pour mettre en place si nécessaire des diagnostics plus complets par copropriété préalables à une action de réhabilitation globale. Si ces études sur les copropriétés privées et mixtes privées/publiques du quartier font apparaître des dysfonctionnements à traiter, il sera demandé une participation financière à l'Anru et à l'Anah pour les interventions à mettre en place. Pour cela, il s'agira d'établir un diagnostic complet des résidences permettant de donner un avis sur le niveau de fragilité et de dégradation de chaque résidence. Ce diagnostic permettra à l'opérateur d'émettre un avis sur les dynamiques à l'œuvre, le niveau de fragilité et de dégradation de chaque résidence et de définir si une intervention est nécessaire. Pour les résidences en cours de fragilisation repérées, il proposera les premières pistes opérationnelles à mettre en place en décrivant leurs principales caractéristiques et avantages majeurs : péril et sécurité des équipements communs, dispositif "copropriétés fragilisées" (plan de patrimoine, étude pré opérationnelle, plan de sauvegarde), campagne d'isolation, ravalement obligatoire,...
- Grâce à ses outils d'observation et ses partenariats avec des acteurs institutionnels (Caisse des Dépôts et Consignations, ADIL de la Vienne, l'AROSH-PC ...) et privés (promoteurs, organismes bancaires...), Grand Poitiers va engager une analyse plus fine du marché de l'habitat et ses dynamiques en cours sur le quartier des Couronneries. Il s'agit d'apporter, au regard de la stratégie communautaire de l'habitat, un regard sur la diversification de l'habitat que pourrait favoriser le NPNRU par une observation de la construction neuve (nombre, prix de vente, part d'investisseurs), de la demande en logement locatif (social ou privé) et des dynamiques de l'accession à la propriété. Cette analyse s'appuiera sur les différentes observations du marché et sur des rencontres avec les promoteurs et constructeurs privés

pour caractériser au mieux les besoins et le potentiel du quartier en termes d'attractivité résidentielle. Cela permettra d'avoir une vision affinée de chaque segment du marché de l'habitat et permettra de mieux orienter les choix stratégiques. Grand Poitiers s'appuiera en particulier sur les outils mis en place sur son territoire : observatoire des loyers privés par l'ADIL de la Vienne, panorama du logement social (analyse du parc de logements sociaux ordinaires, de la demande de logement social, des attributions de logements sociaux et de l'occupation du parc social) et suivi de la construction par les services de Grand Poitiers. Ces outils seront complétés par une analyse des DIA sur le territoire ainsi que des entretiens avec des agents immobiliers. Cette lecture affinée du marché de l'habitat et des dynamiques en cours permettra de définir au mieux les programmations à venir sur le quartier.

L'ensemble de ce programme de travail, mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'Anru et celle de l'Anah en tant que de besoin, permettra d'élaborer le projet et toutes les opérations qui seront conduites dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. A la demande de l'Anru et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage communiqueront les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

Par ailleurs, ce programme de travail permettra de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui seront proposées à Action Logement dans le cadre de la convention de renouvellement urbain, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

En matière de pilotage, suivi et évaluation du projet, les besoins en conduite opérationnelle seront définis par les différents partenaires afin de mettre en place un management et une gouvernance adaptés aux enjeux de la convention de renouvellement urbain. Cela permettra d'évaluer le coût des moyens humains à mettre en place ainsi que leur mode de financement par les partenaires.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des co-financeurs,...).

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

Sans objet

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

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

En matière de co-construction du projet, les moyens à mettre en œuvre seront définis en lien étroit avec le contrat de ville et des actions menées dans le cadre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain ».

Ainsi, en lien avec le contrat de ville, le conseil citoyen sera associé à la co-construction du projet dès les phases d'études liées au protocole. En effet, il rassemblera les habitants du quartier, les associations, les acteurs locaux auxquels s'associeront les partenaires du projet pour être un lieu

d'expression et apporter les réponses les plus pertinentes aux problèmes soulevés. Les méthodes pour associer de manière constante les habitants à l'élaboration du projet seront mises en place en lien avec le contrat de ville afin de prendre en compte toutes les dimensions urbaines et sociales du projet urbain. Les réalisations devront faire l'objet d'une analyse après usage pour ajuster, le cas échéant, le projet et capitaliser les pratiques.

La collectivité est en train de constituer ce conseil citoyen qui sera opérationnel à la fin du premier semestre 2016, sachant qu'il existe déjà sur le territoire un conseil de quartier et une maison de quartier qui permettent une participation citoyenne à la vie du quartier. La mise en œuvre de ces conseils a été menée en partenariat avec les services de l'Etat. Ainsi en accord avec la Préfecture il est prévu que le conseil citoyen soit composé d'un collège d'habitants et d'un collège des associations et acteurs locaux. Le collège d'habitants serait composé de personnes tirées au sort sur les listes des locataires des bailleurs sociaux et sur l'ensemble des candidatures reçues à la suite d'un appel à volontaires sur le quartier. La maison de quartier sera la structure porteuse de ce conseil. La méthode ainsi définie fera l'objet d'une délibération du conseil municipal de la ville de Poitiers le 1^{er} trimestre 2016.

Enfin, la Maison du projet sera mise en place au cœur du quartier pour devenir un lieu d'information, d'accueil et de médiation pour les habitants qui souhaitent s'informer sur le projet (CF annexe 12). Cela valorisera également le travail de tous les partenaires qui travaillent sur le projet des Couronneries.

Toutes ces dispositions conforteront les dynamiques citoyennes existantes et favoriseront l'émergence de la parole.

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

L'agglomération est dotée depuis 2011 d'une Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS) qui vise à garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur l'occupation du parc social et l'offre de logements.

En matière d'occupation du parc social, elle contient des préconisations sur les attributions qui sont basées sur le diagnostic du peuplement réalisé en 2010 et, depuis, sur l'analyse et l'exploitation des enquêtes réalisées tous les deux ans par les bailleurs de façon à suivre l'évolution en dynamique et à réajuster les orientations au besoin. Les outils de partage de l'information et la collaboration et les échanges de tous les acteurs (collectivités, Etat, bailleurs, réservataires) permettent un travail efficace et adapté au territoire et à ses caractéristiques.

En matière d'offre, il s'agit de prendre en compte les productions neuves, les restructurations du parc et leurs réhabilitations comme outil d'un meilleur équilibre de l'habitat social aux différentes échelles du territoire. Il faut noter que Grand Poitiers est délégataire des aides à la pierre de l'Etat depuis le 1^{er} janvier 2014 et que l'agglomération a mis en place ses propres aides tournées vers la production neuve et la réhabilitation des logements sociaux. Dans ce système, les communes participent aussi à l'effort de construction selon les dispositifs de Grand Poitiers et différentes dispositions propres à chacune.

Les instances de pilotage et de suivi de la CIMS sont décrites en annexe 4 du dossier de présentation annexé au protocole.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de la loi Lamy du 21 février 2014, Grand Poitiers s'est engagé dans l'installation de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL – en faisant évoluer la "Commission Intercommunale de Mixité Sociale", instance de pilotage

existante, pour y intégrer de nouveaux partenaires) et dans l'élaboration, en lien avec l'ensemble des membres de la CIL, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et de l'information des demandeurs (délibération de lancement de la démarche prise le 27 mars 2015) et du document cadre des orientations stratégiques en matière d'attributions de logement sociaux. Ces deux documents devraient être finalisés pour être adoptés par la CIL en février 2016.

Comme prévu dans la loi, les orientations stratégiques en matière d'attributions de la CIL (document cadre) traitent, entre autres, de la question du relogement des personnes relevant des projets de rénovation urbaine.

La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial prévue à l'article 8 de la loi Lamy sera rédigée au cours du 1^{er} semestre 2016. Elle permettra de remettre à jour et d'affiner les préconisations d'attribution par commune et par quartier de la CIMS, tout en respectant les orientations stratégiques en matière d'attributions de la CIL.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Le fonctionnement proposé s'applique aussi bien en phase de conception que de réalisation du projet.

Le pilotage stratégique du projet de Renouvellement Urbain des Couronneries sera conduit par un Comité de Pilotage coprésidé par Grand Poitiers et l'Anru. La Ville de Poitiers, les bailleurs sociaux et les co-financeurs (CDC, Conseil Départemental et Conseil Régional) en seront membres. La définition précise de son rôle sera inscrite dans la convention.

Tous les ans il sera rendu compte au Comité de Pilotage du Contrat de Ville qui s'assurera du respect des objectifs et de la bonne articulation avec les autres thématiques de la politique de la ville. Ce comité de pilotage est composé du président de Grand Poitiers, des maires des communes concernées par le contrat de ville, du préfet de Département, du président du Conseil Départemental, du président du Conseil Régional, du Procureur de la République, du directeur de l'Agence Régionale de Santé, du Recteur d'Académie, du président de la CAF, des présidents des bailleurs sociaux, des présidents des chambres consulaires, des représentants locaux de la CDC, d'un représentant par Conseil citoyen.

8.2. Conduite de projet

La conception du projet sera suivie par un Comité technique composé de tous les partenaires du projet (collectivité, bailleurs sociaux, Anru, Délégation territoriale de l'Anru...). La définition précise de son rôle sera inscrite dans la convention. Il sera composé de représentants de l'ensemble des services de la Ville et de Grand Poitiers concernés en particulier des services techniques (espace public, espaces verts, eau, mobilité transport et stationnement) mais aussi les services liés à la vie locale (sport, éducation, culture, jeunesse-maison de quartier, solidarité-cohésion sociale).

Une Direction de Projet est mise en place par le porteur de projet Grand Poitiers. En particulier, une mission d'urbaniste coordonnateur assurera le suivi de la conception des projets comme le suivi des aménagements, des interventions sur les logements, les équipements... L'organigramme correspondant est joint en annexe 6 du dossier de présentation avec l'organigramme de l'équipe projet du contrat de ville.

Chaque équipe de maîtrise d'ouvrage devra organiser en interne ses équipes dans le cadre du NPNRU.

Pour ce qui concerne les modes de collaboration entre les services de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers, les administrations des deux collectivités sont mutualisées dans une seule organisation. Le travail collaboratif entre les deux entités est donc permanent et ne nécessite pas la mise en place de dispositions spécifiques. De plus, les équipes des différents services concernés par l'articulation la politique de la Ville / NPNRU et les opérations à mettre en œuvre ont montré lors des deux précédentes conventions leur savoir-faire en la matière.

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

Les organismes de logements sociaux, dans la continuité des précédentes conventions Anru et du travail déjà réalisé sur le quartier des Couronneries, sont d'ores et déjà associés et largement impliqués dans les réflexions sur l'évolution du quartier. Des réunions dites d'équipe projet sont organisées très régulièrement avec ces partenaires et la délégation locale de l'Anru et permettent des échanges fructueux, des débats constructifs, la formalisation d'actions et de projets et le suivi de leur réalisation.

Au fur et à mesure de leur identification, les acteurs économiques, les investisseurs potentiels et tout autre partie prenante seront associés dans le même dispositif afin de les impliquer le plus en amont possible à la définition du projet de renouvellement urbain.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

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

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

Il est demandé à l'Anru le financement du poste de chef de projet NPNRU présenté dans l'organigramme joint en annexe 6 du dossier de présentation. Ce poste correspond à un temps plein et le chef de projet a pour missions de conduire le projet et d'assister la directrice de projet et a en charge la mission d'OPC urbain, le pilotage des réunions d'équipe projet et de la gestion administrative et financière de la convention.

Il est demandé une subvention de l'Anru de 30% du hors taxe et une participation de la CDC de 20% du hors taxe.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Poste de chef de projet	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	86 250 €	30%	25 875 €	30 % Anru, 20% CDC, 50% Grand Poitiers	novembre 2015	9 mois

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

Le financement de l'Anru est demandé pour l'étude urbaine et le diagnostic sur les copropriétés décrits à l'article 4 qui seront conduits par Grand Poitiers.

Pour tous les financements, il est demandé une subvention de l'Anru de 30% du hors taxe ou de 20% du hors taxe lors de participation de la CDC.

La réalisation de l'étude a été confiée au groupement SCET, LENACK-LAMBERT SEP.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anru	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	92 925 €	30%	27 878 €	30% Anru, 50% Grand Poitiers, 20% CDC	novembre 2015	6 mois

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

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

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9.

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

Une étude de diagnostic sur les copropriétés sera financée par l'ANAH. Afin d'améliorer la connaissance du parc privé, cette étude de diagnostic et de cadrage de l'ensemble des résidences d'habitat collectif du parc privé doit analyser le parc privé collectif existant afin de guider la collectivité dans ses actions à définir puis à mettre en œuvre.

Elle comprend un audit auprès des syndicats afin d'avoir un panorama détaillé du profil des propriétaires et des occupants et de définir par copropriété la qualité de la gestion (dysfonctionnements particuliers, problèmes de gestion locative, gouvernance de la copropriété). L'objectif est de mieux connaître le parc de logements privés existants, avoir une vision de l'évolution des copropriétés en matière de fragilisation ou de dégradation et déterminer les interventions nécessaires sur ce parc privé. Cette première étape guidera les acteurs pour mettre en place si nécessaire des diagnostics plus complets par copropriété préalables à une action de réhabilitation globale. En cas de fragilisation de certaines copropriétés, il s'agira de préciser les procédures et moyens mobilisables si nécessaire en lien avec l'ANAH.

Pour cela, l'étude comporte :

- la recherche d'information, notamment en lien avec les syndicats
- le déplacement sur site pour étudier l'aspect extérieur du bâti, l'environnement immédiat des résidences et éventuellement les communs lorsqu'ils sont accessibles,
- l'analyse et le traitement des données collectées, notamment les comptes rendus des assemblées générales
- une enquête sociale portant sur une partie des ménages par copropriété (estimée entre 10 et 30%)
- des propositions opérationnelles en cas de repérage de résidences en voie de fragilisation

Si ces études sur les copropriétés privées et mixtes privées/publiques du quartier font apparaître des dysfonctionnements à traiter, il sera demandé une participation financière à l'Anru et à l'Anah pour les interventions à mettre en place.

La réalisation du diagnostic a été confiée au cabinet d'étude URBANIS.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Diagnostic copropriétés	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	34 250 €	50%	17 125 €	50% Anah, 30% Grand Poitiers, 20% CDC	novembre 2015	3 mois

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

Au stade du protocole, la Caisse des Dépôts financera le poste de chef de projet et les études présentées ci-après :

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sur le potentiel commercial	Couronneries – Saint-Eloi	EPARECA	14 880 € TTC	1/3	4 960 €	1/3 EPARECA, 1/3 Grand Poitiers, 1/3 CDC	octobre 2015	3 mois
Etude urbaine	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	92 925 € HT	20%	18 585 €	30% ANRU, 50% Grand Poitiers, 20% CDC	novembre 2015	6 mois
Poste de chef de projet	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	86 250 € HT	20%	17 250 €	30% ANRU, 20% CDC, 50% Grand Poitiers	novembre 2015	9 mois
Diagnostic copropriétés	Couronneries – Saint-Eloi	Grand Poitiers	34 250 € HT	20%	6 850 €	50% Anah, 30% Grand Poitiers, 20% CDC	novembre 2015	3 mois

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

L'EPARECA est maître d'ouvrage de l'étude sur le potentiel commercial dont le financement est partagé entre l'EPARECA, Grand Poitiers et la Caisse des Dépôts et Consignations.

La réalisation de l'étude est confiée au Cabinet ALBERT et Associé. Elle comportera l'état des lieux, la détermination du potentiel commercial, la définition d'une programmation commerciale et une enquête ménages (300). La restitution de l'étude aura lieu fin janvier 2016.

Les modalités d'intervention seront précisées dans la convention à signer entre Grand Poitiers, l'EPARECA et la Caisse des Dépôts et Consignations, les comités d'engagement compétents ayant donné leur accord.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (TTC)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude sur le potentiel commercial	Couronneries – Saint-Eloi	EPARECA	14 880 €	EPARECA	1/3	4 960 €	1/3 EPARECA, 1/3 Grand Poitiers, 1/3 CDC	octobre 2015	3 mois

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

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date du comité d'engagement du 5 octobre 2015. Il s'achève le 30 juin 2016. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement).

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

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires sont présentées dans l'annexe 8.

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

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

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention

tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Ainsi comme indiqué ci-dessus, les contreparties qui seront proposées à Action Logement pourront être précisées lorsque l'étude urbaine qui va être réalisée dans le cadre de ce protocole sera menée et que le projet de renouvellement urbain prendra sa forme définitive, intégrant ces contreparties.

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

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

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 53 753 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées.

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

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 17 125 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

L'EPARECA en tant que maître d'ouvrage finance un tiers de l'étude sur le potentiel commercial (voir article 9-5). Les modalités d'intervention sont précisées dans la convention signée entre Grand

Poitiers, l'EPARECA et la Caisse des Dépôts, les comités d'engagement compétents ayant donné leur accord.

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

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

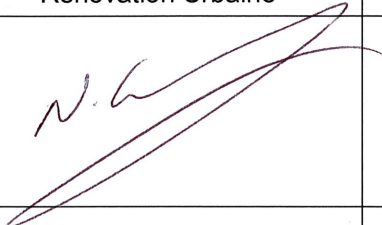
Liste des annexes

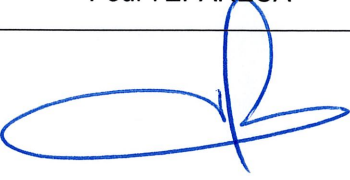
1. Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville (page 20 du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).
2. Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU (page 20 du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement. (page 60 du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (annexe 6 du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés (annexe 2 du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (sans objet).
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah.
10. Tableau des financements de la CDC.
11. Cahier des charges de l'étude urbaine.
12. La maison du projet

Le présent protocole est établi en 10 exemplaires originaux,

Signé à Poitiers le¹

19 FEV. 2016

Pour l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	Pour La Communauté d'agglomération Grand Poitiers	Pour L'État
		
Le Directeur Général M. Nicolas GRIVEL	Le Président, M. Alain CLAEYS	La Préfète de la Vienne, Mme Marie-Christine DOKHÉLAR

Pour la Ville de Poitiers	Pour l'EPARECA	Pour l'Agence Nationale de l'Habitat
		
Pour le Maire, Adjoint au Maire, M. Bernard CORNU	Le Directeur Général M. Thierry FEBVAY	La Directrice Générale Mme Blanche GUILLEMOT

Pour La Caisse des Dépôts et Consignations

Le Directeur délégué Poitou- Charentes, M. Patrice BODIER

¹ Apposée par le dernier signataire

[illegible]

[illegible]

A hand-drawn graph on a coordinate plane. The x-axis and y-axis are shown. A curve starts at the origin (0,0), goes down and to the left, then turns and goes up and to the right. It has a sharp corner (cusp) at the origin. The curve reaches a local minimum at x=1 and then continues to rise, passing through a point that looks like (2, 2).

g



Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**ANNEXES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DU QUARTIER DES COURONNERIES A POITIERS**

ANNEXES AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DES COURONNERIES A POITIERS

Annexe 1 : Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

Annexe 2 : Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.

Annexe 3 : Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (extrait du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).

Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet.

Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

Annexe 6 : Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation (sans objet).

Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.

Annexe 8 : Planning de réalisation des actions du programme de travail.

Annexe 9 : Tableau des financements de l'Anah.

Annexe 10 : Tableau des financements de la CDC.

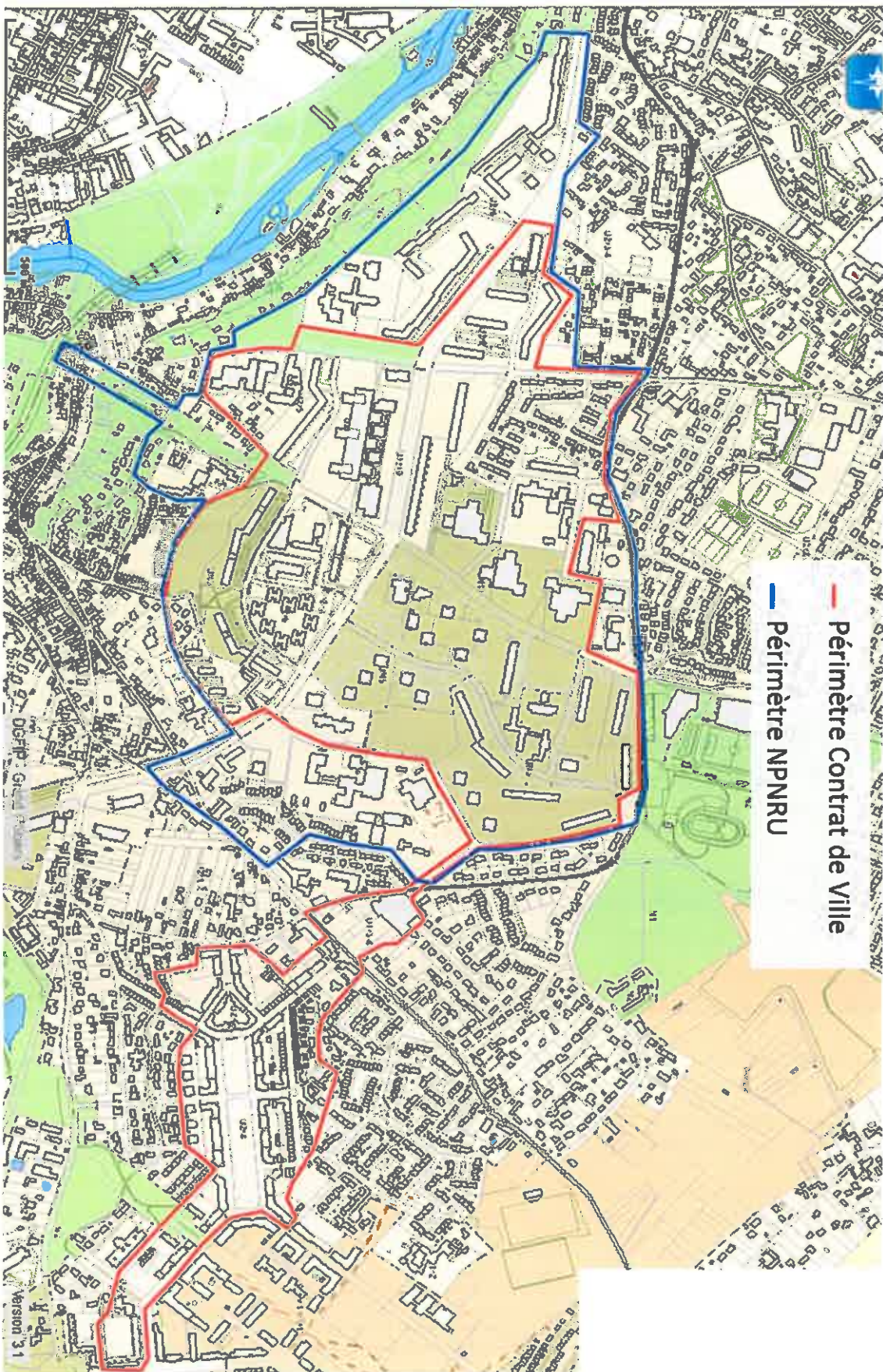
Annexe 11 : Cahier des charges de l'étude urbaine.

Annexe 12 : La maison du projet

ANNEXES 1 et 2 :

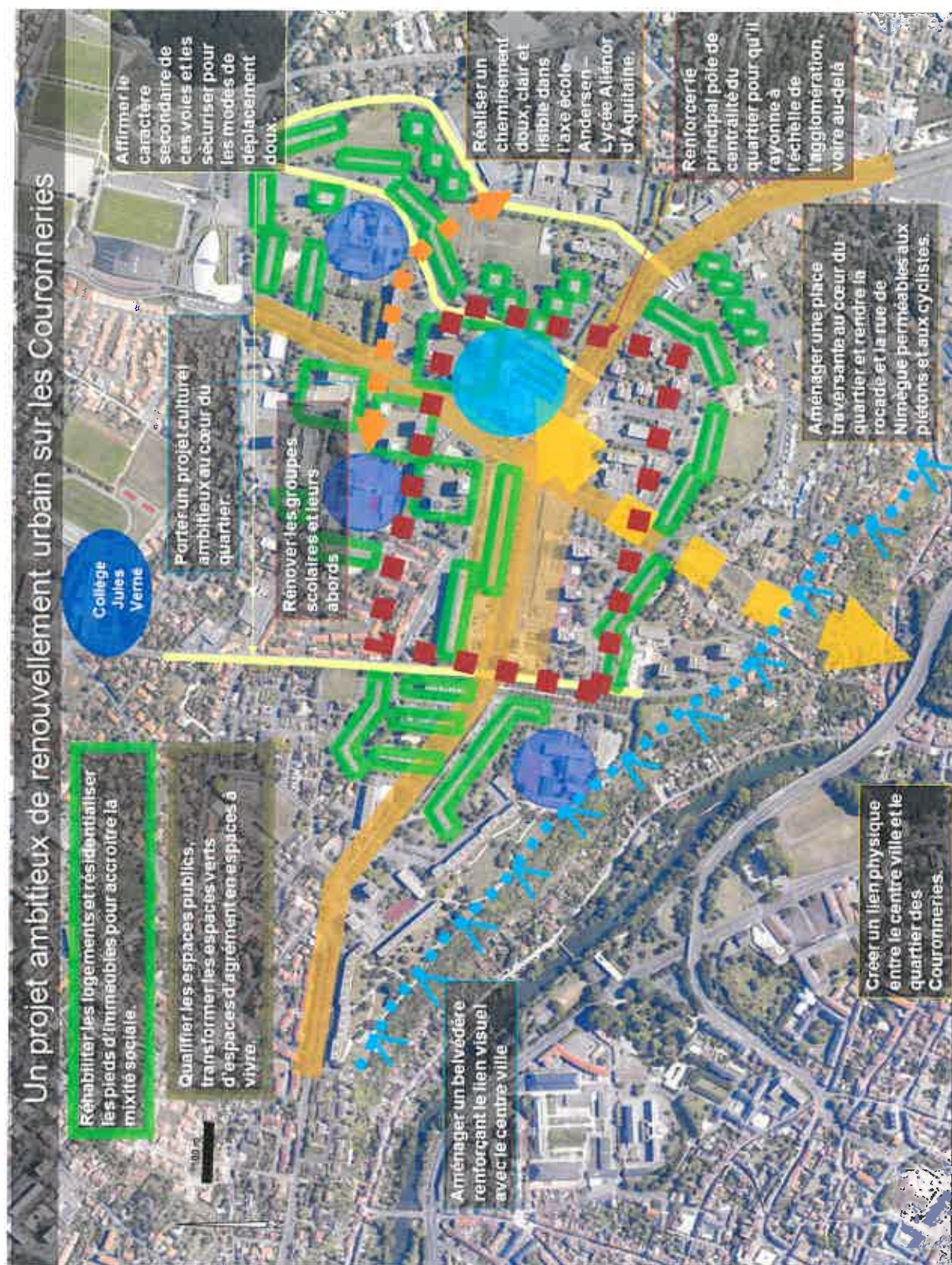
**Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du
contrat de ville
et Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain
cofinancé par l'ANRU**





ANNEXE 3

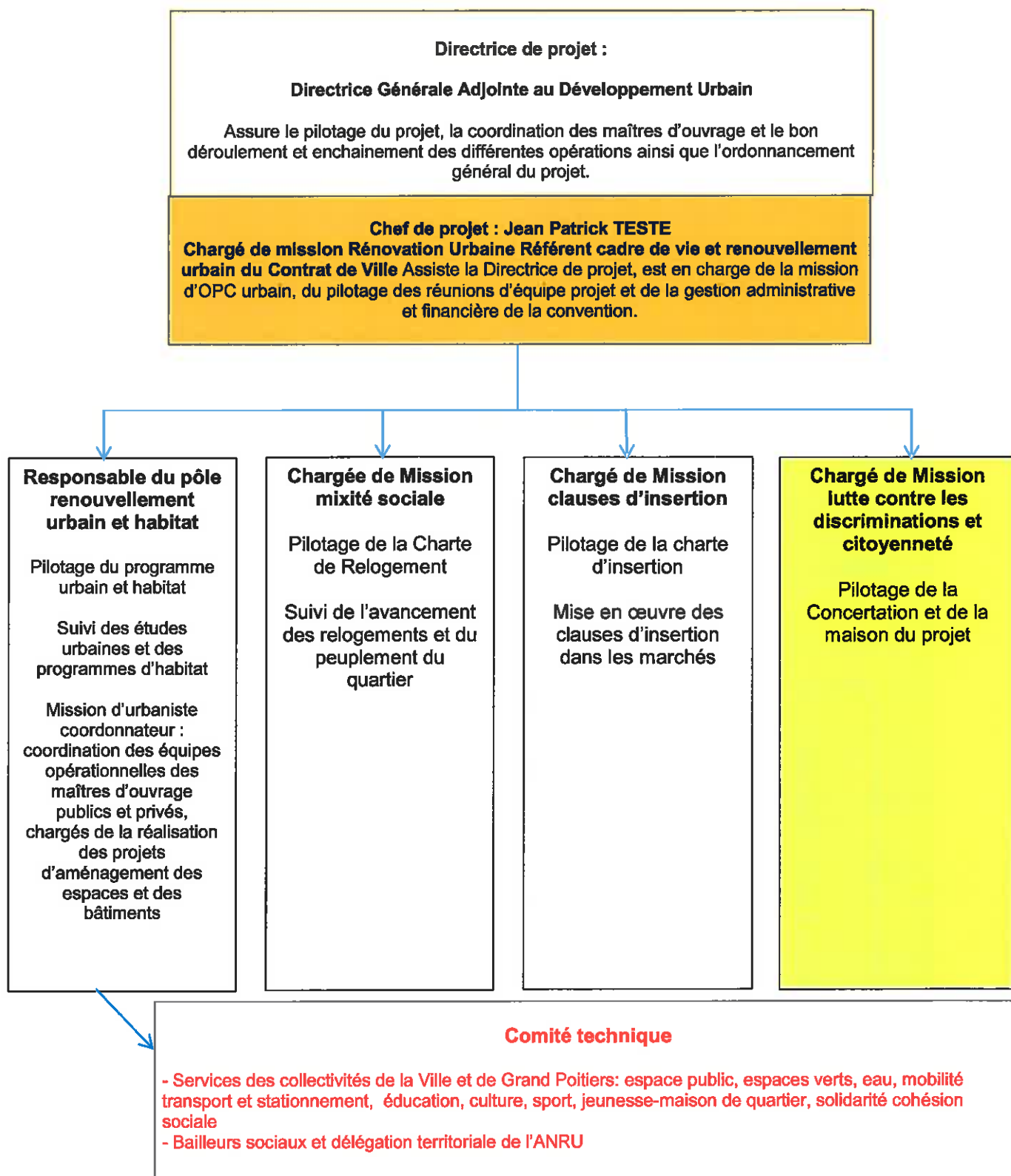
Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement (Extrait du dossier de présentation du diagnostic social et urbain et des orientations stratégiques pour les Couronneries).



ANNEXE 4

Description de la gouvernance et de la conduite de projet

1/ Direction de projet NPNRU



2/ Articulation avec le contrat de ville

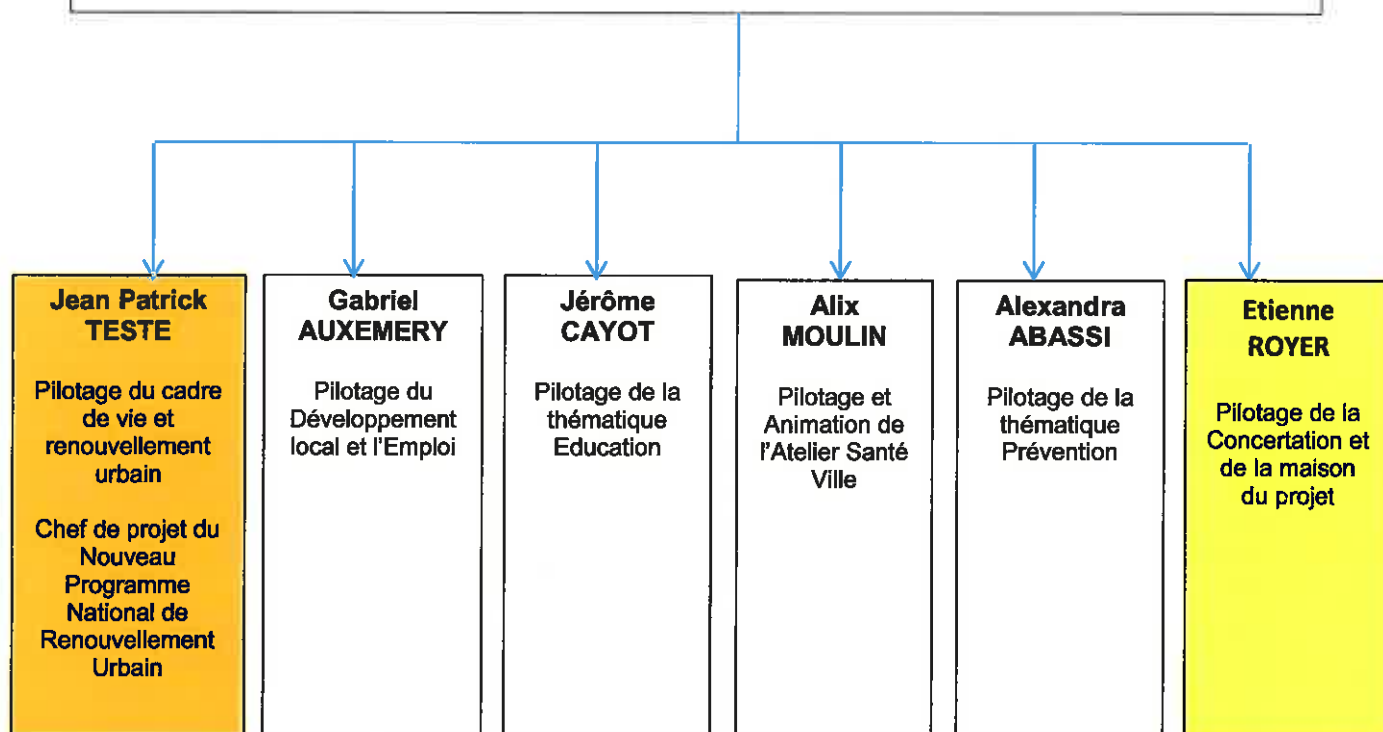
L'articulation entre le contrat de ville et le pilotage du PRU sera assurée par :

- le pilote « cadre de vie et renouvellement urbain » qui assure également la mission de chef de projet PRU ;
- le pilote « concertation des habitants » qui assure aussi le pilotage de la maison du projet du PRU.

Directeur de projet Contrat de ville : Pierre JOLLY

Assure le pilotage du projet, la coordination des chefs de projet (Ville et Agglo), les liens avec la déléguée du Préfet, le service Interministériel de la Préfecture et les services déconcentrés de l'Etat, les collectivités (département et région) ainsi que la CDC, la Caf, le procureur, l'ARS, Pôle emploi et la MLI et le bon déroulement et enchainement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet.

Adjointe au Chef de projet : Séverine VACHER



ANNEXE 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

Adoption du PLU (Plan Local d'Urbanisme) en 2011

La cinquième révision du PLU de l'agglomération a été engagée le 4 juillet 2008 et le PLU a été arrêté par le Conseil communautaire le 1er avril 2011.

Les orientations d'aménagement territoriales par commune et par quartier pour Poitiers déclinent géographiquement les objectifs du PLU (détaillés dans le préambule du présent protocole).

L'orientation consacrée aux Couronneries développe les principes fondateurs du projet urbain, définis en lien avec les différents acteurs du quartier et en particulier les membres du Conseil de quartier tout au long du processus d'élaboration du PLU.

Cette orientation d'aménagement territoriale décline la stratégie urbaine définie sur le quartier sous la forme de chapitres thématiques (patrimoine naturel, attractivité du territoire, intensité urbaine, pôles de proximité, mixité sociale et urbaine) dans une approche pluridisciplinaire. Des schémas synthétisent les objectifs de la collectivité.

Cette première approche urbaine a permis de déterminer les grands enjeux du quartier, les principaux objectifs à atteindre et les actions prioritaires à mettre en place. Elle constitue le socle du projet défini dans le protocole.

Diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc locatif social sur le territoire de Grand Poitiers, réalisé par Ville et Habitat, novembre 2010

Ce diagnostic et l'ensemble des études préalables à la mise en place de la Convention Intercommunale de mixité sociale sont abordés précisément en annexe 3.

Cependant, il est à noter que cette étude a permis une première analyse du peuplement des quartiers de Poitiers et des communes de l'agglomération. Elle a développé en particulier une approche qualitative du peuplement des Couronneries permettant de comparer le quartier aux autres parties du territoire. Elle a permis de caractériser les Couronneries du point de vue de son peuplement, de mieux connaître les fragilités du quartier et donc définir des priorités en matière de peuplement déclinées dans la Convention Intercommunale de mixité sociale.

Cette étude a souligné la nécessité de mener une action en matière de peuplement sur le quartier.

Etudes stratégiques des bailleurs sociaux sur leur parc aux Couronneries

Afin de favoriser des projets de réhabilitation répondant aux objectifs de la collectivité en matière d'attractivité et de mixité sociale sur les Couronneries et définis dans le PLU et le PLH de Grand Poitiers, les bailleurs sociaux SIPEA et Logiparc ont réalisé chacun une étude stratégique sur leur parc.

SIPEA a lancé en 2010 une étude pour restructurer son patrimoine, en particulier les immeubles Schuman et Provence. En effet, ces immeubles étaient de bonne qualité et avaient globalement bien vieilli mais ne répondaient plus aux critères de confort actuels, notamment en matière d'efficacité énergétique et acoustique et d'accessibilité.

Cette étude avait pour objet d'analyser la faisabilité économique de cette réhabilitation et son impact urbain et architectural. Elle a permis une première hypothèse programmatique pour l'ensemble du parc sur le quartier, en particulier la création de logements pour l'immeuble Provence, la vente des logements de la résidence des Terrasses, l'amélioration globale de toutes les résidences. Elle a en particulier mis l'accent sur une nécessaire intervention en matière d'amélioration énergétique et d'accessibilité.

Cette étude est à l'origine des actions mises en place par SIPEA sur le quartier (réhabilitation en cours de l'immeuble Provence et à venir de l'immeuble Bretagne) et a permis de structurer une réflexion stratégique sur les autres immeubles qui seront retenus dans le cadre du NPNRU.

En 2012, Logiparc, afin de redynamiser son parc, a lancé une étude patrimoniale globale sur son parc dans le quartier. Les questions fondamentales portaient sur la mixité de la population à accueillir,

l'amélioration fonctionnelle du patrimoine, y compris en termes de répartition des typologies, et l'amélioration de l'image perçue par une large fraction de la population.

L'objectif était double :

- permettre à Logiparc de disposer d'une lecture générale qui mette en évidence les dysfonctionnements urbains, les questions foncières et les points structurels récurrents ainsi que les aspects d'image et de façades sur l'ensemble du patrimoine
- définir de façon préopérationnelle les orientations relatives aux travaux et aménagements qui seraient de nature à redonner de l'attractivité, de la fonctionnalité, de l'adaptation, de la sécurisation, de l'accessibilité à cette fraction de notre patrimoine.

Cette étude a permis à Logiparc de mieux connaître son parc et ses dysfonctionnements majeurs ainsi que les principales actions à mettre en œuvre. De par cette étude, dans le cadre du NPNRU, Logiparc va pouvoir détailler son programme d'action en fonction des priorités d'intervention définies dans l'étude et des travaux à réaliser pour répondre aux enjeux définis dans le protocole.

Analyse du marché immobilier de Grand Poitiers issu du Bilan Triennal 2010-2012 du PLH 2010-2015

Le dossier « Rénovation Urbaine et Mixité, jusqu'où ? » de la revue Traits Urbains de mai-juin 2015, tirant le bilan de l'ANRU 1, fait la démonstration qu'un apport de mixité sociale par démolition – reconstruction n'est possible que dans les grandes métropoles, où le marché foncier est très tendu, ou sur des quartiers presque entièrement démolis. Les Couronneries ne peuvent entrer dans aucune de ces deux catégories.

L'étude réalisée par le CODRA en 2013 à l'occasion du bilan triennal du PLH de Grand Poitiers a montré que le marché poitevin n'est pas tendu en moyenne, même si certains segments, limités, le sont. Le tableau ci-dessous cartographie le niveau de tension des différents segments du marché poitevin :

Les ménages actuellement dans leur logement				Les dynamiques de marché sur le territoire		L'offre par rapport à la demande	
Statut d'occupation (INSEE)	Type de bâti (INSEE)	Revenus des occupants (estimation à partir des données Flicorn)	Profil de produits	Offre disponible sur le marché actuel	Analyse	Grand Poitiers	dont Poitiers
PROPRIETAIRES / ACCEDANTS 41%	INDIVIDUEL 35%	Social	revente HLM, accession sociale réglementée, PSLA	Pas vraiment d'offre : pas de revente HLM ni de programme en accession sociale actuellement			<<
		Intermédiaire	accession aidée profil "PTZ classique"	Une offre limitée autour de 130 PTZ Les ménages aux revenus intermédiaires quittent l'agglomération pour trouver un logement individuel (péri-urbanisation)			
		Libre	secteur privé classique, neuf ou occasion	Une offre bien présente dans les communes périphériques mais à des niveaux de prix croissants, et surtout dans des zones à urbaniser, peu d'offre en renouvellement proche des centralités			
		Social	revente HLM, accession sociale	Marginal : pas de revente HLM ni d'accession sociale en collectif			
		Intermédiaire	accession aidée type PTZ	Quelques accédants, mais peu de collectif en dehors de Poitiers			
	collectif 6%	Libre	secteur privé classique	Marché de l'accession en collectif qui se raréfie (en neuf et en ancien)			
		Social	PLUS et PLAI	Très rares opportunités : rotation très faible dans le parc social individuel			
		Intermédiaire	PLI, PLS, parc privé	Parcs goudounnés : rotation faible et peu d'offre			
		Libre	secteur privé classique	Marché à l'équilibre : pas d'offre visible, l'offre disponible rencontre rapidement une demande			
		Social	PLUS et PLAI	Plus de 12 000 logements existants, avec une rotation soutenue (15%), soit environ 1 800 attributions par an Les délais d'attente ne sont pas très longs, cette offre est relativement désajustée par rapport à la demande, notamment dans certains patrimoines mal adaptés (ascenseur, typologies...)			
LOCATAIRES 59%	collectif 49%	Intermédiaire	PLI, PLS, défiscalisation	Marché "surabondé" au gré des dispositifs de défiscalisation, qui a notamment développé l'offre en petites typologies. Très forte rotation (autour de 40% selon Clameur) A Poitiers, en particulier, l'offre est supérieure à la demande, mais ne semble pas toujours de qualité			
		Libre	secteur privé	Marché abondant également, nombreuses offres sur les petites typologies du fait de la population étudiante et des anciens dispositifs de défiscalisation. Rapport qualité - prix variable. Peu de grands logements, mais cette demande s'oriente plutôt vers l'accession			



Les expériences poitevines de l'ANRU 1 illustrent parfaitement le constat fait par Traits Urbains. Sur les terrains qui devaient être cédés gratuitement à la Foncière Logement pour réaliser des opérations en locatif libre, un seul va faire l'objet d'un projet. Aucun autre opérateur privé n'a accepté de réaliser des programmes pour diversifier l'offre (individuel ou intermédiaire en accession ou en locatif libre) sur les terrains proposés au sein des quartiers. Actuellement la collectivité est en discussion avec les bailleurs sociaux locaux pour essayer de réaliser sur ces terrains des opérations en accession. En revanche, des opérations ont pu être réalisées en lisière de quartier, à l'intérieur du périmètre de TVA à taux réduit. **C'est une des deux pistes que Grand Poitiers propose de poursuivre sur ce quartier. L'autre consiste, comme cela est détaillé dans le présent protocole, à améliorer la mixité sociale par une meilleure gestion des attributions des logements locatifs sociaux après rénovation.**

Conclusion

L'ensemble de ces études, menées par différents acteurs du territoire, a permis d'associer largement les partenaires présents sur le territoire et de définir de manière partagée les diagnostics, les objectifs à atteindre et les premières actions à mettre en place. Elles ont permis aux différents partenaires de se forger une vision commune des Couronneries et des enjeux du territoire.

ANNEXE 6
Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
(sans objet)

ANNEXE 7
Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.

(CF tableau)

ANNEXE 8
Planning de réalisation des actions du programme de travail

	Phase de novembre 2015 à janvier 2016	Etape février 2016	Phase de février 2016 à avril 2016	Etape avril 2016	Phase d'avril 2016 à juin 2016	Etape juin 2016
Point de rendez vous		Comité de Pilotage		Comité de pilotage		Comité de pilotage
Etude urbaine	Phase 1 : positionnement dans l'agglomération et élaboration de scénarios.	Restitution phase 1	Phase 2 : schéma d'aménagement urbain du quartier et programme détaillé sur la centralité.	Restitution et validation	Elaboration du projet de convention pluriannuelle	Validation
Etude copropriétés	Phase 1 : audit des copropriétés	Restitution phase 1	Phase 2 : si dysfonctionnements détectés définition de pistes opérationnelles	Restitution et validation		
Etude potentiel commercial	Etude de marché sur base d'une enquête de comportement d'achat	Restitution et validation				

Les co-financeurs sont membres du comité de pilotage et seront consultés à chaque étape.

ANNEXE 9 **Tableau des financements de l'Anah**

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Assiette de subvention	Taux de subvention Anah	Montant de participation Anah	Grand Poitiers	CDC	ANRU	Date de démarrage	Durée de l'opération
Diagnostic copropriétés	Grand Poitiers	34 250 €	41 100 €	34 250 €	50%	17 125 €	10 275 €	6 850€	0 €	novembre 2015	3 mois

Annexe 10
Tableau des financements de la CDC

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Assiette de subvention	Taux de subvention CDC	Montant de participation CDC	Grand Poitiers	EPARE CA	Anah	ANRU	Date de démarrage	Durée de l'opération
Etude sur le potentiel commercial	EPARECA	12 400 €	14 880 €	14 880 €	1/3	4 960 €	4 960 €	4 960 €	0 €	0 €	octobre 2015	3 mois
Etude urbaine	Grand Poitiers	92 925 €	111 510 €	92 925 €	20%	18 585 €	46 463 €	0 €	0 €	27 878 €	novembre 2015	6 mois
Poste de chef de projet	Grand Poitiers	86 250 €	103 500 €	86 250 €	20%	17 250 €	43 125 €	0 €	0 €	25 875 €	novembre 2015	9 mois
Diagnostic copropriétés	Grand Poitiers	34 250 €	41 100 €	34 250 €	20%	6 850 €	10 275 €	0 €	17 125 €	0 €	novembre 2015	3 mois
TOTAL	-	225 825 €	270 990 €	228 305 €	-	47 645 €	104 823 €	4 960 €	17 125 €	53 753 €	-	-

ANNEXE 11
Cahier des charges de l'étude urbaine.

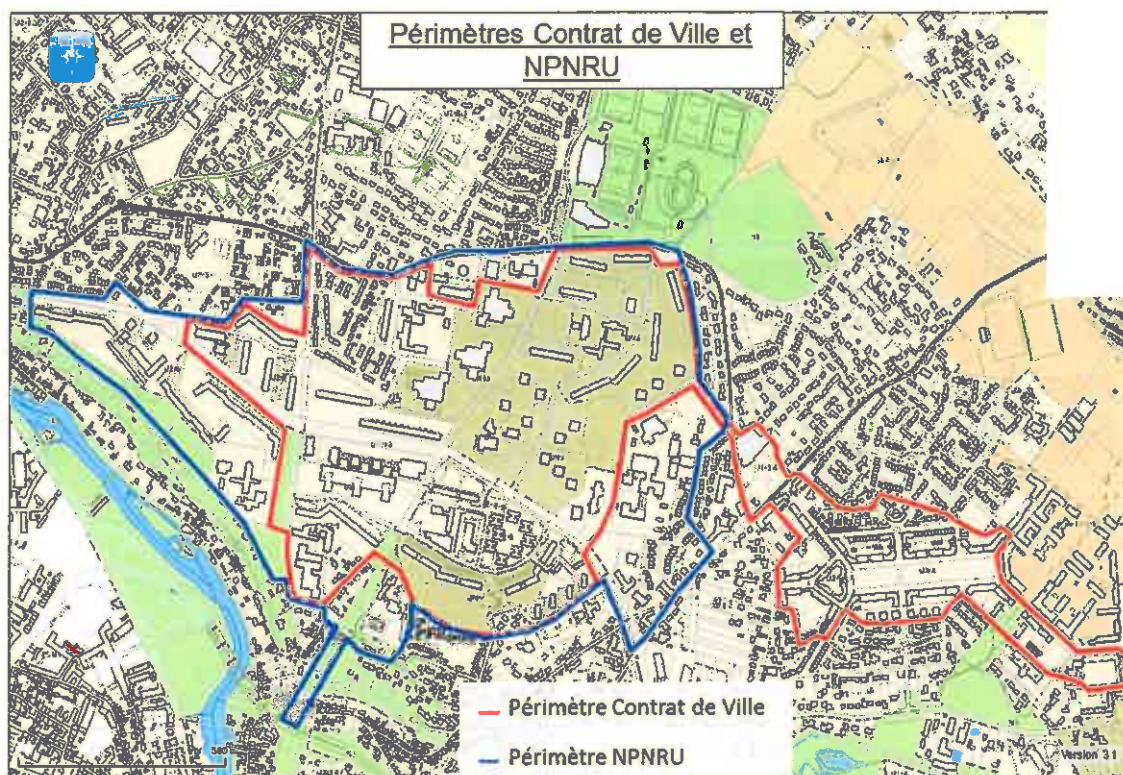


CAHIER DES CHARGES

**Pour la définition du positionnement des
Couronneries à l'échelle de Grand Poitiers, d'un
schéma d'aménagement urbain du quartier et du
projet et de la programmation urbaine et sociale de la
centralité du quartier dans le cadre du Nouveau
Programme National de Renouvellement Urbain**

Contexte

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, les Couronneries à Poitiers ont été retenues parmi les 200 quartiers d'intérêt national. En vue de conclure une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, un protocole de préfiguration du projet a été élaboré pour être annexé au contrat de ville de Grand Poitiers, signé en juin 2015. Ce protocole permet d'établir un premier accord-cadre entre les différents partenaires du projet, notamment sur les études à engager.



L'ambition de la collectivité et de ses partenaires est d'affirmer la vocation des Couronneries en tant que 2^{ème} centralité de l'agglomération et d'améliorer l'attractivité du quartier, notamment par un renouvellement de son image, aussi bien pour les habitants que pour les personnes extérieures.

Le protocole définit pour les 10 ans à venir les ambitions de la collectivité, les principales orientations du projet urbain en lien avec les piliers qui fondent la politique de la ville (la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, le développement économique et l'emploi, la citoyenneté et la laïcité) et les actions qui contribueront concrètement à transformer le quartier. Toute action sur le territoire des Couronneries trouvera sa cohérence avec le contrat de ville. Les projets, qui n'ont pas tous le même degré d'avancement, doivent être définis ou affinés par la collectivité et les bailleurs sociaux notamment sur les plans technique et financier.

Les travaux des premières opérations des bailleurs incluses dans le NPNRU doivent débuter dès 2016 afin de prendre la suite des opérations de réhabilitation en cours sur le quartier.

Objet de la consultation

Le périmètre d'étude concerne plusieurs échelles, de l'agglomération à la centralité du quartier. Le candidat sera attentif à bien prendre en compte les interdépendances, connexions et liens entre ces différentes échelles.

Aujourd'hui, Grand Poitiers a décidé de renforcer le positionnement du quartier à l'échelle de l'agglomération, de la Ville de Poitiers et de ses différentes polarités. Il s'agit en parallèle de mener une

réflexion sur les principes de fonctionnement urbain et d'organisation et de traitement des espaces publics à mettre en place à l'échelle du quartier. Enfin, il s'agit de définir précisément le projet d'aménagement et de programmation urbaine et sociale de la centralité du quartier. Les orientations pour le quartier sont indiquées ci-dessous :



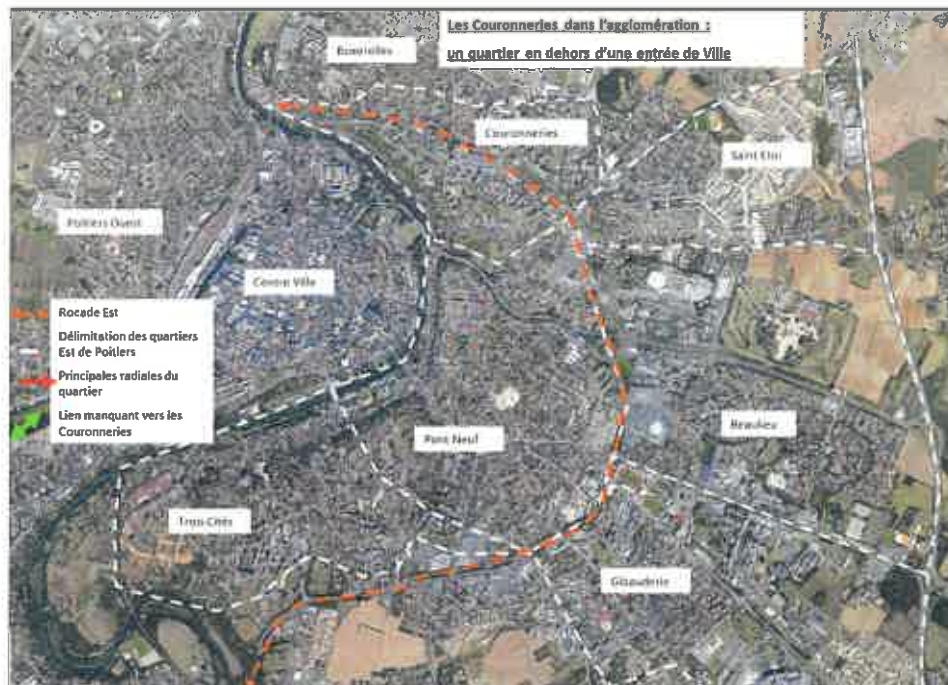
L'étude a pour objet de :

- conduire une réflexion sur le positionnement et la vocation du quartier à l'échelle de l'agglomération, de la Ville de Poitiers et de ses différentes polarités
- définir un schéma d'aménagement du quartier, en particulier des espaces extérieurs publics, privés et collectifs en termes d'organisation urbaine (lisibilité du réseau viaire et des cheminements, résidentialisation...), de traitement qualitatif et paysager des espaces et d'interfaces entre les différents usages du quartier afin d'améliorer le fonctionnement urbain des Couronneries. Il prendra en compte les études réalisées par les bailleurs sur leur parc afin de s'interroger sur comment favoriser la mixité sociale
- de déterminer un scénario d'aménagement et de structuration des espaces publics de la centralité permettant d'en renouveler l'image et d'en faire un lieu plus fédérateur et attractif et un programme d'intervention sur les constructions de cette
- d'estimer financièrement le schéma d'aménagement du quartier ainsi que le scénario et le programme sur la centralité en définissant la répartition par maître d'ouvrage et par grand poste de dépenses.

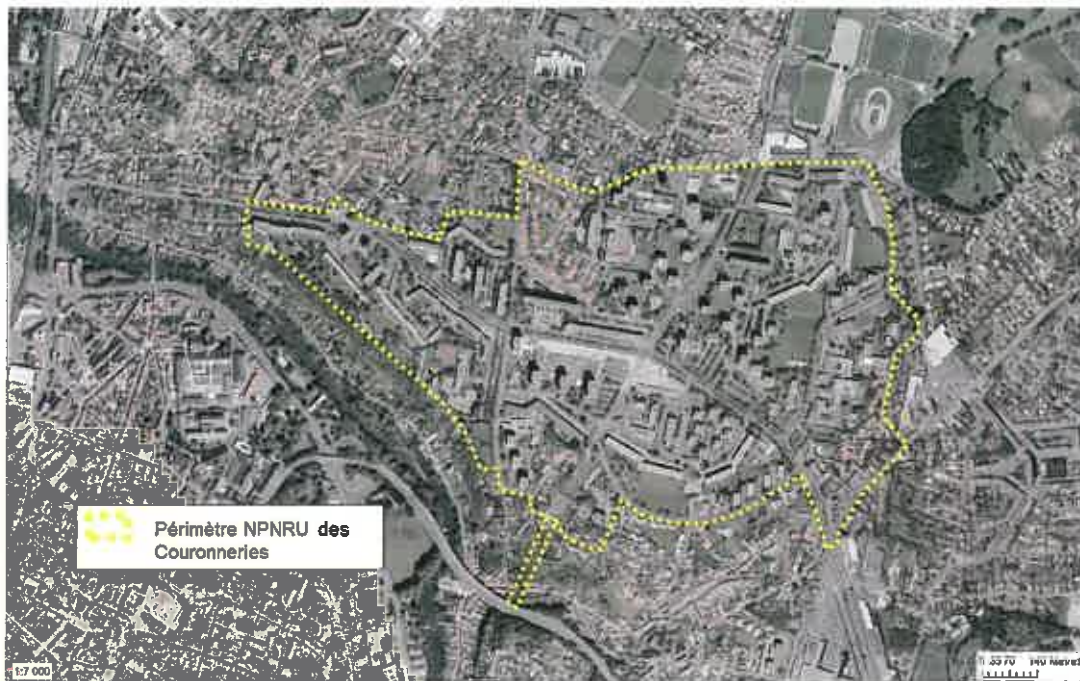
Cette étude doit définir précisément les éléments de projet et de programme à inscrire dans la convention de renouvellement urbain en lien avec les différents partenaires et contribuer à la définition des participations financières de chacun. La négociation financière ne fait pas partie de la mission du prestataire.

Plusieurs périmètres sont concernés :

- D'abord à l'échelle de l'agglomération et de la Ville de Poitiers



- Ensuite à l'échelle du quartier



- Enfin l'échelle de la centralité du quartier



Objectifs de la collectivité

Les cibles de la collectivité

Les axes d'intervention sont déclinés précisément dans le protocole annexé au présent cahier des charges.

Globalement, lors de sa création dans les années 1960, le quartier des Couronneries avait pour vocation de devenir le 2^{ème} pôle de centralité de de l'agglomération de Poitiers (pendant moderne du vieux centre-ville médiéval).

Malgré l'apparition de dysfonctionnements de plus en plus prégnants, le diagnostic exposé dans le protocole montre qu'il dispose encore du potentiel pour cela :

- des offres de commerces et de services riches dont certaines dépassent déjà l'échelle de la proximité (marché, lycée, centre des impôts, complexe sportif de la Pépinière...) ;
- une mixité sociale déjà existante avec sur le quartier 30 % de logements privés (ce chiffre peut atteindre 65% sur le secteur de Provence) ;
- une bonne situation par rapport aux grands axes de communications de l'agglomération.

Les axes d'intervention exposés dans le protocole doivent permettre de traiter les dysfonctionnements urbains qui nuisent à son attractivité et à son rayonnement.

A toutes les échelles, de l'agglomération et de la Ville de Poitiers à celle de la centralité du quartier, ils ont pour objectif de rendre au quartier sa vocation initiale de 2^{ème} pôle de centralité de l'agglomération de Poitiers.

Hormis éventuellement dans la partie centrale, il ne sera pas procédé à de vastes programmes de démolition où de densification. Les grands équilibres entre le logement social et privé seront maintenus en conservant les espaces aérés et l'image d'un quartier vert et ouvert auxquels les habitants sont

attachés. L'objectif de la collectivité est de conserver les principes d'urbanisation du quartier et les formes urbaines qui y prédominent depuis sa création. Leur lisibilité, leur fonctionnement et leur image seuls doivent faire l'objet d'une attention particulière.

A l'instar du projet de Saint-Cyprien qui a démontré sa pertinence, aux démolitions massives, il sera préféré des réhabilitations et restructurations significatives qui permettront de redonner de l'attractivité aux logements tout en gardant un loyer accessible pour tous. Il ne s'agit donc pas de bouleverser les équilibres de l'habitat. Cela n'empêche pas le candidat de s'interroger sur des démolitions partielles de bâtiments qui contribueraient à l'amélioration du fonctionnement urbain des Couronneries.

Pour concrétiser l'ambition de la collectivité, il convient de relever les enjeux suivants à toutes les échelles :

- s'appuyer sur le réel potentiel de développement du quartier car contrairement à certains quartiers d'habitat social, les Couronneries accueillent des entreprises et des administrations, susceptibles de générer un cercle vertueux générateur d'emplois pour les habitants du quartier
- mieux ancrer le quartier à l'agglomération, à la Ville et à son centre pour attirer de nouvelles populations, de nouveaux habitants et de nouveaux usagers
- rendre le quartier plus désirable en dépassant l'échelle de la proximité, tant pour les commerces que pour les équipements et les services, pour réaliser un pôle rayonnant sur une zone de chalandise assez vaste
- en lien avec l'élaboration du projet de réhabilitation des trois écoles par la Ville de Poitiers, contribuer à une meilleure articulation des groupes scolaires à la dynamique du quartier, en veillant en particulier à leur intégration physique et paysagère à leur environnement immédiat (ouvertures, liens, continuités paysagères) afin de les ancrer pleinement au fonctionnement du quartier, notamment au maillage en modes doux
- redynamiser l'offre socioculturelle et culturelle, avec une ambition de rayonnement dépassant largement le périmètre de l'agglomération
- rénover l'offre de logements pour les rendre plus séduisants. C'est la condition pour renforcer la mixité sociale dans le quartier, à l'échelle de chaque secteur et si possible de chaque résidence
- adapter les espaces extérieurs aux usages de la vie moderne en poursuivant les requalifications engagées pour donner toute leur place à l'ensemble des usagers et renouveler l'image du quartier. Une centralité fédératrice doit émerger comme principal lieu de vie
- donner aux espaces verts de véritables qualités d'usage, notamment en les spécialisant, pour en faire des lieux de convivialité et de rencontre.

Précisément, le traitement de la centralité est fondamental pour la réussite du projet et affirmer le cœur des Couronneries comme un pôle majeur d'activités et de proximité à l'échelle de l'agglomération. La collectivité souhaite de manière prioritaire :

- concevoir une centralité plus fédératrice avec un positionnement visible qui favorise les flux et un accroissement de la fréquentation du quartier. Celle-ci doit s'organiser sur l'ensemble comprenant les places de Provence, de Coïmbra, de Bretagne jusqu'à l'ensemble Tour Kennedy (FJT) / Carré Bleu en transformant l'avenue Schuman en boulevard urbain. La création d'un lien fort entre les différentes places de la centralité à cette échelle modifiera les perspectives, unifiera les deux rives du quartier et apportera une nouvelle image au quartier. Elle favorisera les mixités urbaines et sociales et permettra d'intégrer à la réflexion le renouvellement de l'offre culturelle et socioculturelle ainsi que les moyens permettant de renforcer l'offre commerciale
- articuler les équipements et spécifiquement les trois groupes scolaires avec le reste du quartier pour mieux les ancrer au territoire et en faire des éléments phares de l'attractivité des Couronneries
- requalifier les espaces publics afin de supprimer les coupures urbaines, créer un maillage piéton confortable, favoriser la pratique des modes doux de déplacement en confortant leur usage, donner plus de qualités d'usage aux espaces verts et supprimer l'image dégradée des poches de stationnement en pied d'immeuble. Ce travail favorisera la vie sociale et les échanges en effaçant les coupures physiques et mentales qui fragmentent aujourd'hui les Couronneries

- améliorer la fréquentation du réseau de bus par un travail sur les conditions d'accessibilité des arrêts et par une meilleure lisibilité de leur emplacement
- diversifier et dynamiser la centralité du quartier en termes d'équipements, de logements, de services et de commerces.

Les points d'attention particulière

L'équipe retenue devra assurer le lien entre toute action proposée dans le cadre du NPNRU et les axes de la politique de la ville déclinés dans le contrat de ville de l'agglomération de Poitiers.

La multiplicité des acteurs sur le quartier obligera le candidat à bien comprendre et prendre en compte les enjeux de chacun au regard des objectifs déclinés dans le protocole, pour arriver à une proposition forte et cohérente.

Le déroulement et le pilotage de l'étude

L'étude est pilotée par Grand Poitiers.

La réalisation de l'étude engage de nombreux partenaires ou intervenants. Il convient donc que le prestataire retenu soit à l'écoute et réactif par rapport aux différents interlocuteurs. Un dialogue permanent avec Grand Poitiers est nécessaire.

Chaque étape de la mission fera l'objet de rendus à Grand Poitiers, jusqu'à ce que celle-ci valide la proposition définitive.

Une participation à plusieurs réunions d'échanges techniques ou de validation est donc à prévoir. Le candidat, en lien avec Grand Poitiers, préparera les différentes réunions proposées dans la note méthodologique.

Il est difficile de savoir, a priori, combien de réunions seront nécessaires pour une validation définitive de la proposition. L'expérience montre que plus le travail est fait avec soin dès le départ et moins nombreuses sont les réunions techniques. Il n'est donc pas question de prévoir un forfait pour des réunions supplémentaires.

En matière de concertation et de co-construction du projet, cela représente un enjeu fort pour Grand Poitiers qui a déjà engagé le processus dans le cadre du contrat de Ville. Les habitants, les associations et la maison de quartier ont été sollicités lors de nombreux échanges préalables à l'écriture du contrat de Ville. Ce travail se poursuivra toute la durée de l'étude urbaine et au-delà, à l'image des démarches initiées par la collectivité lors des précédentes conventions ANRU existantes sur Poitiers. Grand Poitiers pilotera les réunions avec les différents acteurs. Le candidat n'a donc pas à aborder ce thème dans sa notice méthodologique sous l'angle de réunions publiques. Pendant le temps de l'étude, il pourra cependant être mobilisé dans des échanges avec les habitants, sous le pilotage des services de la collectivité. Ce temps est à intégrer dans la réponse comme réunions techniques.

Les supports de présentation réalisés par le candidat pour les différentes réunions devront pouvoir être réutilisés par Grand Poitiers.

La réponse devra détailler les modalités d'échanges, de rencontres, de travail et de validation aussi bien en termes de logistique que de calendrier. Le but est de valider l'étude en mars 2016.

Mission du prestataire

Le protocole NPNRU présente un diagnostic détaillé, des enjeux et des axes d'intervention définis par les différents acteurs. Il n'est pas question de réécrire ces éléments mais le candidat peut les réinterroger afin de proposer un scénario à l'échelle du quartier et un programme pour la centralité répondant aux attentes du protocole.

La mission du prestataire consiste en :

- l'analyse du positionnement du quartier des Couronneries à l'échelle de l'agglomération, de la Ville de Poitiers et de toutes les polarités du territoire. Il s'agit de s'interroger sur la capacité du quartier à renforcer son rôle de 2^{ème} centralité et donc sur les fonctions qui pourraient conforter ce positionnement, aussi bien en termes d'urbanisme, d'habitat, de mixité sociale, de déplacements que de développement économique et commercial

- la définition d'un schéma d'aménagement et de cohérence urbaine à l'échelle du quartier en matière de fonctionnement, d'organisation et de traitement qualitatif et paysager des espaces extérieurs. Le candidat devra réinterroger les axes mis en avant dans le protocole, en particulier en matière de cheminements (avec la possibilité de s'interroger sur d'éventuelles démolitions partielles de bâtiment), de résidentialisation, de lisibilité des déplacements, de qualité des espaces extérieurs... L'avenir des immeubles et la diversification de l'offre de logements existants seront étudiées. Le candidat revisitera les études déjà réalisées notamment par les bailleurs sociaux sur leur parc afin de favoriser une meilleure mixité sociale et garantir l'attractivité des logements. Ces réflexions intégreront toutes les problématiques connexes au logement (stationnement, accessibilité) à la réflexion globale afin de s'assurer de la bonne continuité entre domaine public et domaine privé. Il ne s'agit cependant pas de proposer une programmation immobilière précise aux bailleurs mais de déterminer les grands principes d'intervention et de diversification qui permettraient d'affirmer les Couronneries comme la 2^{ème} centralité de Grand Poitiers. Il utilisera les échelles de réflexion les plus pertinentes (quartier, îlot, résidences) et adaptées pour ses propositions

- la définition d'un scénario d'aménagement des principes urbains fondateurs du projet, des mutations urbaines à mettre en place, des espaces publics à réaliser et des constructions à localiser sur la centralité. En particulier, seront traitées les questions d'amélioration du fonctionnement urbain, de requalification des espaces existants (espaces verts, stationnements, délaissés) en précisant leur usage, de continuités piétonnes, de mise en scène paysagère et d'insertion urbaine des nouveaux éléments

- la définition d'un programme urbain de la centralité détaillant les principes d'interventions à mettre en œuvre sur le bâti existant, les programmes de constructions et éventuellement immobiliers à mettre en place et tout élément permettant d'améliorer l'attractivité du quartier

- l'estimation financière sommaire de l'aménagement des espaces publics et du programme sur la centralité défini par l'étude.

Les choix retenus seront expliqués et les conclusions de l'étude feront l'objet d'une validation par les élus concernés.

La démarche de projet intègre une négociation qui se fera en lien étroit avec les différents partenaires institutionnels intervenant sur le secteur.

L'étude implique une approche pluridisciplinaire et l'équipe comportera au minimum des compétences dans les dimensions suivantes : programmation sociale, urbaine (en particulier en matière d'équipements publics) et immobilière, aménagement de l'espace public en particulier du point de vue insertion urbaine et paysagère, requalification / réhabilitation de logement, aménagement commercial et artisanal.

Les trois échelles de l'étude ne devront pas forcément être étudiées successivement mais pourront faire l'objet d'une approche globale et interdépendante tout le long de l'étude.

Il appartient au candidat de proposer et détailler sa méthodologie dans son offre.

Les documents à remettre

L'étude sera ponctuée de documents récapitulatifs des travaux menés. Chaque phase devra être validée par Grand Poitiers.

Le candidat remettra :

- Pour l'approche à l'échelle de l'agglomération :

- ♦ une note explicative reprenant l'analyse du positionnement des Couronneries à l'échelle du territoire, les enjeux relevés et les pistes pour conforter le quartier comme 2^{ème} centralité de Grand Poitiers. Elle mettra en avant les choix fondamentaux qui concourent aux propositions
- ♦ tout document permettant de comprendre les propositions retenues avec des précisions sur la stratégie à mettre en place

- Pour l'approche à l'échelle du quartier :

- ♦ une notice explicative reprenant les enjeux relevés, les principes urbains ainsi que les propositions retenues sur le secteur et qui guideront les aménagements à réaliser. Elle mettra en avant les orientations urbaines fondamentales qui concourent aux propositions en matière d'organisation, de lisibilité, de traitement des espaces extérieurs et de qualité paysagère...
- ♦ des illustrations permettant de comprendre les principes urbains retenus et les propositions de traitement des espaces publics (aménagement d'espaces publics, continuités piétonnes, lieux de détente, perspectives, principes de résidentialisation...)
- ♦ des schémas réalisés au 1/2500^{ème} ou à une échelle plus précise sur l'ensemble des Couronneries. Ils s'accompagneront d'éléments descriptifs et d'images exemples à réaliser
- ♦ tout élément concourant à faciliter la lecture des aménagements proposés sera également joint (photographie, perspectives, image de synthèse...)

- Pour l'approche à l'échelle de la centralité :

- ♦ une notice explicative reprenant les enjeux relevés ainsi que les besoins programmatiques retenus sur le secteur et qui guideront les aménagements à réaliser. Elle mettra en avant les principes urbains fondamentaux qui concourent aux propositions.
- ♦ tout document permettant de comprendre les principes urbains retenus avec des explications précises sur l'aménagement des espaces publics et l'implantation des nouvelles constructions et sur l'organisation des îlots (continuités piétonnes, lieux de détente, perspectives...)
- ♦ des plans réalisés au 1/1000^{ème} ou à une échelle plus précise sur l'ensemble du périmètre de l'opération avec un zoom précis sur l'aménagement des espaces publics et l'implantation des nouvelles constructions. Ils s'accompagneront de plans, d'éléments descriptifs et d'images exemples à réaliser
- ♦ un programme concernant l'ensemble des éléments bâtis existants et décrivant les évolutions et les actions envisagées par le candidat
- ♦ tout élément concourant à faciliter la lecture des aménagements proposés sera également joint (photographie, perspectives, image de synthèse...)
- ♦ Une estimation sommaire des coûts financiers engendrés par les aménagements et le programme proposé

L'étude fera l'objet de la remise d'un rapport reprenant exhaustivement ces éléments.

Tous les documents produits à l'occasion de cette mission sont propriété de Grand Poitiers. Les documents seront transmis sous forme papier reproductible en deux exemplaires et sous format informatique compatible avec l'environnement Windows 98. Les documents devront être proposés dans un format informatique qui permette à Grand Poitiers de les reprendre directement dans un environnement bureautique traditionnel (traitement de texte, logiciel de présentation, tableur).

Le centre d'activités Information Géographique du service Technologies Numériques et Territoires de Grand Poitiers fournira les données géographiques de référence nécessaires à l'étude dont elle dispose : cadastre, orthophotographie d'août 2013 à 7.5 cm, modèle Numérique de Terrain à un pas

d'un mètre, filaire de voirie, données IGN (BD TOPO, BD ORTHO, SCAN 25, France Raster). Le prestataire devra remplir une lettre d'engagement afin de formaliser les usages et la fourniture des données de l'étude en retour. Les données seront fournies au format shape ou en geodatabase fichier (version arcmap 10.2) dans le système de projection Lambert 93 CC47.

Le prestataire s'engage à fournir à l'issue de l'étude les données produites dans un format compatible SIG, le format SHAPE étant demandé par la collectivité (tout autre format devra être validé par le centre d'activités Information Géographique afin d'assurer l'intégration des données dans son SIG). Ces données devront être fournies dans le système de projection Lambert 93 CC47. La structuration des données devra être étudiée et validée avec le centre d'activités Information Géographique.

Les cartographies seront également fournies sous format bureautique (image ou pdf non crypté).

La reprographie des documents ne fait pas partie de la présente mission.

Il appartient au candidat de préciser le contenu et la forme des rapports d'étape, du rapport définitif et les documents supplémentaires qu'il souhaite remettre dans son offre.

Définition de la proposition

Délais et durée

L'étude démarrera à la notification du contrat en octobre 2015 et aura une durée de 6 mois.

Un premier rendu, définissant les premières orientations proposées pour les trois échelles d'étude (positionnement du quartier à l'échelle de Grand Poitiers, définition des principes urbains à l'échelle du quartier en matière de fonctionnement, définition d'un scénario d'aménagement et d'un programme sur la centralité), sera effectué à mi-parcours. Il permettra à la collectivité de choisir les orientations à retenir à chaque échelle.

Suite aux orientations retenues, le rendu définitif des propositions à chaque échelle sera présenté au plus tard 6 mois après la notification aux services puis aux élus de Grand Poitiers.

Méthodologie

Dans tous les cas, une première réunion de travail permettra de définir précisément le cadre de l'étude. Elle interviendra au plus tard dix jours après la notification du contrat.

Les candidats doivent remettre une offre comprenant notamment une note méthodologique décrivant la façon dont ils vont réaliser la mission telle que décrite dans le présent cahier des charges. Elle doit exposer les outils, les méthodes et les compétences qui seront mobilisés pour mener à bien la mission. Elle présentera en outre les personnes en charge de la mission en explicitant leurs compétences et leurs rôles dans le cadre de l'étude. En matière de pilotage, la méthode proposée devra être la plus souple possible. En particulier sera développée les modalités permettant de partager au mieux auprès des partenaires institutionnels les propositions de l'équipe.

Compétences

Il appartient au candidat de préciser les compétences qu'il possède ou qu'il souhaite associer à son travail de façon à effectuer l'étude demandée et l'ensemble des investigations qu'elle nécessite.

Prix

Les candidats doivent proposer un prix global et forfaitaire pour l'ensemble de leurs prestations.

Critères de jugement de l'offre

Les critères hiérarchisés sont les suivants :

1 - Valeur technique appréciée au regard de la pertinence de la note méthodologique par rapport au contexte et aux délais

2 - Compétence et expertise des personnes affectées à la mission

3 - Prix de la prestation

Documents fournis par la collectivité

Grand Poitiers mettra à disposition du titulaire les documents nécessaires aux différentes investigations menées. Toutefois, les documents prêtés et notamment les fonds de plan cadastraux et IGN seront utilisés exclusivement pour la présente étude. Les documents produits resteront la propriété du maître d'ouvrage et ne pourront être utilisés à quelques fins que ce soit par le bureau d'études ou un de ses mandataires, sauf nouvelle convention avec le maître d'ouvrage.

Les documents fournis par la collectivité et annexés au présent cahier des charges sont les suivants :

- Protocole NPNRU du quartier des Couronneries
- Contrat cadre de la politique de la Ville 2015-2020 de Grand Poitiers
- Bilan annuel 2013 du Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers
- Bilan triennal 2010-2012 Programme Local de l'Habitat de Grand Poitiers Etude stratégie habitat
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers
- Orientations d'Aménagement Territoriales du quartier des Couronneries du Plan Local d'Urbanisme de Grand Poitiers
- Enquête sur le peuplement du parc social de Grand Poitiers

Le PLU de Grand Poitiers est consultable sur le site internet de Grand Poitiers, dans la rubrique télécharger le PLU de Grand Poitiers.

ANNEXE 12

La maison du projet

Pour quels objectifs ?

La Maison du projet pourrait être un lieu d'information et de communication entièrement dédié au projet urbain du quartier. Elle relèverait de cette volonté d'information régulière et de lien constant avec les habitants, premiers bénéficiaires de cet ambitieux projet de ville et de vie.

Que pourrait-on y trouver ?

Un service de proximité à l'attention de la population, avec un **espace ressource, fonctionnel, agréable et bien agencé, permettant à tout un chacun de venir se renseigner :**

- sur l'actualité des projets d'aménagement et de construction,
- sur leurs enjeux,
- sur le déroulement des chantiers,
- sur les échéanciers,
- ou bien encore sur l'incidence des travaux au quotidien.

La présence de maquettes, de plans, de documentation, de photos, d'expositions, sont autant d'atouts mis à disposition des habitants pour bien apprécier la réalité et la pertinence du projet.

La Maison du projet pourrait être également :

- **un espace d'élaboration du projet urbain**, où pourraient se tenir des réunions ou encore des permanences occasionnelles des partenaires de la collectivité.
- **Un projet de vie et de ville** essentiel qui doit être une œuvre commune, comprise, partagée et portée par tous les acteurs concernés : la Municipalité, ses partenaires (Etat, Grand Poitiers, Conseil régional, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations, bailleurs sociaux,...),
- **Un espace pour les habitants, parce que le projet urbain est indissociable du volet humain**. Ouvert à tous les habitants qui souhaiteraient s'informer sur le projet urbain où ils pourraient y trouver des expositions, des ateliers, et des visites guidées etc ...
- **Un espace où toutes les réponses aux questions sur la rénovation urbaine se trouveraient.**
- **Un espace « boîte à outils »** avec des présentations innovantes exemple : Une **table tactile** permettant de découvrir les futurs aménagements via la modélisation 3D.
Des visites virtuelles (d'appartement, du quartier, d'établissement, d'équipement etc...



Identifier un lieu ?

Définir un lieu d'implantation stratégique qui pourrait être :

Le centre commercial, Carré bleu, chez un bailleur par la mise à disposition d'un appartement témoin, par des expositions itinérantes dans les commerces qui possèdent une vitrine....

LES ORIENTATIONS ET CALENDRIER DE LA MAISON DU PROJET DES COURONNERIES

Thèmes	doc de référence	Propositions d'actions	Suites à donner	calendrier
Mise en œuvre		1/ visite de sites et rencontres d'acteurs engagés dans la mise en place de projets similaires. 2/ Définition d'un pré contenu pour présenter la démarche à un conseil d'agglomération et de ville. 3/ Constitution d'un groupe de travail avec l'ensemble des acteurs. 4/ Constituer un groupe d'habitants.	1-Planifier les visites 2-Définir un calendrier des rencontres 3- Identifier des lieux d'implantation	de décembre 2015 à mars 2016
L'Accueil des habitants		1/ Un espace d'exposition 2/ Un espace de rencontre 3/ Une carte interactive avec : les équipements du quartier, les équipements scolaires, les commerces et services, les lieux emblématiques, une promenade virtuelle	Définir les horaires d'ouverture : tous les jours de la semaine, les matinées, les soirées 3 à 4 jours par semaine... Définir le contenu Constituer un groupe de travail	2016 à 2020
Espace de concertation	Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, Art. 9-1.-III	1/ Mise en place d'ateliers de la concertation avec un architecte 2/ rédiger une charte de la concertation		2016
L'Animation de l'espace		1/ Réaliser un frise du quartier de 1 900 à 2030 2/ Travailler sur la cartographie du quartier (street map) 3/ Cartographie en 3 D permettant une promenade virtuelle	Identifier les potentialités Lister les aménagements à prévoir	de 2016 à 2020
La Formation des habitants		définir un contenu de formation (objectif, durée, période etc...)	rédiger un cahier des charges	2016
la communication		Flyers, kakémono, le MAG du quartier (qui réunirait les associations, les bailleurs et la collectivité) des expositions itinérantes...	Définir le contenu et le coût	toute la période NPNRU
les grands projets		1/ Poitiers Ville verte et durable 2/ Le sport à Poitiers 3/ la réussite éducative 4/ le dialogue citoyen 5/ les Couronneries, un quartier moins gourmand en énergie		
le budget		Création d'un poste (plein temps??, mi-temps??) Poste aidé (service civique, emploi d'avenir...) Frais de fonctionnement (achat, services extérieurs, charges de personnels...)	définir un budget et ses ressources	50 000 €/An x 5 an = 250 000 €

