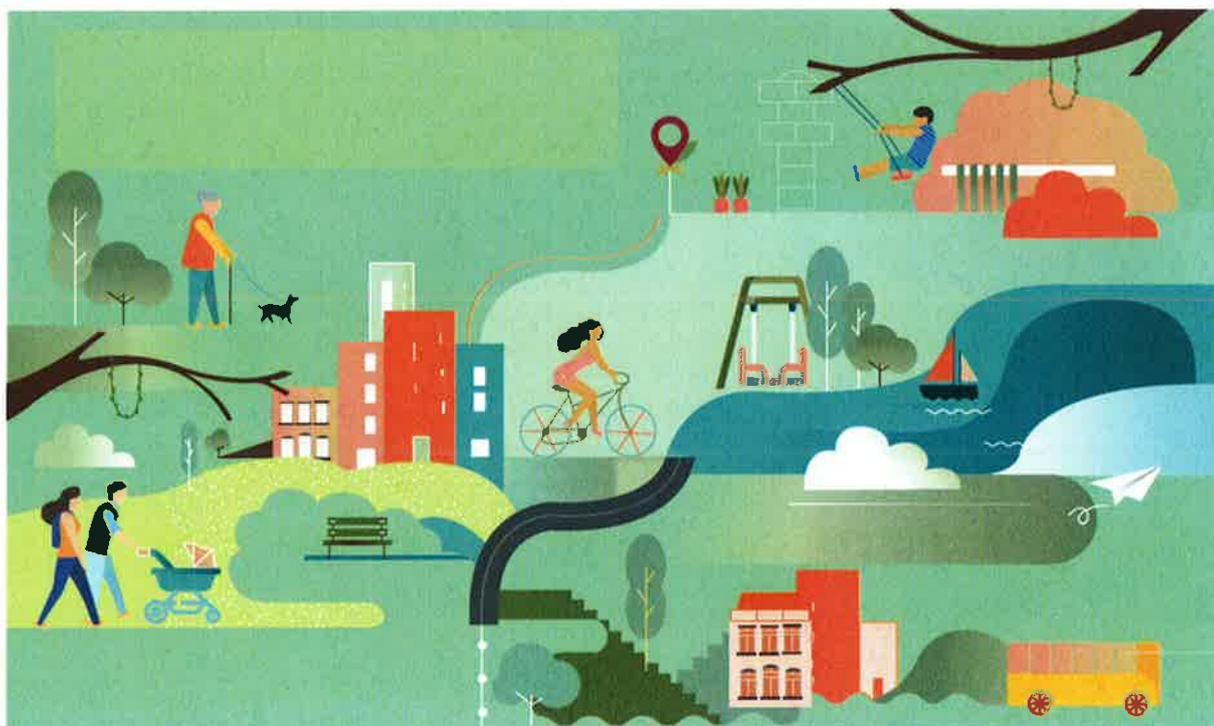


# CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE-LES-SALINES - LA ROCHELLE

Cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU



## SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**L'Agence nationale pour la rénovation urbaine** dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par délégation, par son délégué territorial dans le département, Monsieur Fabrice Rigoulet-Roze,

**L'État**, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, Monsieur Fabrice Rigoulet-Roze,

**La Communauté d'Agglomération de la Rochelle**, ci-après désignée « le porteur de projet », représentée par son Président, Monsieur Jean-François Fontaine,

**La Ville de la Rochelle**, représentée par l'Adjoint au Maire en charge du projet de quartier de Villeneuve-les-Salines, Monsieur Michel Carmona,

**L'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean-Jacques Carré,

**L'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime**, Habitat 17, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe Drujon,

**La Société Immobilière Atlantic Aménagement**, représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphanie Tronel,

**Action Logement Services**, dont le siège social est situé 19-21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représenté par sa Directrice du Renouvellement Urbain, Madame Delphine Sangodeyi, dûment habilitée pour engager les présentes, qui agit elle-même par délégation de Monsieur Jean-Luc Guitard, Directeur Général de la société,

**Foncière Logement**, dont le siège est situé 33 avenue du Maine, 75015 Paris, représentée par son Président, Monsieur Hugues Vanel,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

### ET :

**La Caisse des Dépôts**, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris, représentée par sa Directrice régionale adjointe, Madame Annabelle Viollet,

**Le Département de la Charente-Maritime**, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Dominique Rabelle,

**La Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime**, représentée par sa Directrice, Madame Malika Anger-Bouressam

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

## SOMMAIRE

<b>SIGNATAIRES DE LA CONVENTION .....</b>	<b>3</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>LES DÉFINITIONS .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE I - LES QUARTIERS.....</b>	<b>8</b>
<b>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....</b>	<b>9</b>
Article 1. Les éléments de contexte.....	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....	12
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville.....	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	14
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation .....	17
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	17
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain.....	17
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	22
Article 4. La description du projet urbain .....	24
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) .....	24
Article 4.2 La description de la composition urbaine .....	26
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	28
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité.....	28
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	28
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	30
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions .....	31
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet .....	34
Article 7.1 La gouvernance.....	34
Article 7.2 La conduite de projet .....	37
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet .....	37
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage .....	39
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation .....	41
Article 8. L'accompagnement du changement .....	41
Article 8.1 Le projet de gestion .....	41
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants .....	44
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier .....	48
<b>TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION .....</b>	<b>50</b>

Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	50
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	50
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'Anru .....	59
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS .....	65
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées .....	65
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements .....	66
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru .....	66
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	67
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah .....	67
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts .....	67
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	67
<b>TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ..</b>		<b>68</b>
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru.....	68
Article 12.1	Le reporting annuel.....	68
Article 12.2	Les revues de projet.....	68
Article 12.3	Les points d'étape .....	68
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	69
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	69
Article 13.	Les modifications du projet.....	69
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	69
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.....	70
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	70
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle .....	70
Article 14.1	Le respect des règlements de l'Anru .....	70
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	70
Article 14.3	Le contrôle et les audits.....	71
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	71
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention .....	71
Article 14.6	Le traitement des litiges.....	72
<b>TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>		<b>73</b>
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru .....	73
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet .....	73
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	73
Article 17.1	Communication .....	73
Article 17.2	Signalétique .....	74
<b>TABLE DES ANNEXES .....</b>		<b>77</b>

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

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

**Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle du 20 décembre 2018, autorisant le Président, ou son représentant, à signer cette convention,**

**Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de la Rochelle du 17 décembre 2018, autorisant le Maire, ou son représentant, à signer cette convention,**

**Vu la délibération du conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de la Rochelle du 26 octobre 2018, autorisant le Directeur Général à signer cette convention,**

**Vu la délibération du conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime du 18 décembre 2018, autorisant le Directeur Général à signer cette convention,**

**Vu la délibération du conseil d'administration de la société Immobilière Atlantic Aménagement du 10 décembre 2018, autorisant le Directeur Général à signer cette convention,**

**Vu la délibération du conseil départemental du 21 décembre 2018, autorisant le Président, ou son représentant, à signer cette convention,**

**Vu la décision du comité d'engagement du 17 décembre 2018 de la Caisse des Dépôts, autorisant le Directeur Territorial de Charente et Charente-Maritime à signer cette convention.**

## **PRÉAMBULE**

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle n°493, signé le 29 juillet 2016, cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le délégué territorial de l'ANRU le 17 septembre 2018.

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

## LES DÉFINITIONS

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

## TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur un quartier prioritaire de la politique de la ville de l'agglomération de la Rochelle :

- Villeneuve-les-Salines, quartier d'intérêt régional, QP0170002, La Rochelle, Charente-Maritime

Un plan de situation du quartier de Villeneuve-les-Salines est présenté en annexe A.

## TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1. Les éléments de contexte

#### Article 1.1 – Le contexte de l’agglomération de la Rochelle et ses quartiers prioritaires

➤ La Rochelle Agglo 2030 :

La Communauté d’Agglomération de la Rochelle (CdA) rassemble 28 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, et compte 166 235 habitants. Territoire à la fois maritime, urbain et rural, elle constitue un pôle majeur de développement du département de Charente-Maritime. Elle profite en effet d’un positionnement privilégié sur la façade atlantique, qui en fait un territoire attractif et dynamique.

Mais cette attractivité a pour corollaire un marché immobilier très tendu, qui ne permet pas de loger une partie des habitants, en particulier les jeunes ménages du territoire. Ainsi les ménages s’installent toujours plus loin de la ville-centre, générant de l’étalement urbain, néfaste à un développement durable du territoire.

De plus, tout le territoire ne bénéficie pas de manière uniforme du développement de l’agglomération. Certains quartiers restent encore à l’écart de ce dynamisme et cumulent les difficultés sociales et économiques les plus importantes de l’agglomération : pauvreté, chômage, échec scolaire, délinquance, incivilités, problèmes d’accès aux soins et à la culture. Il s’agit principalement des trois quartiers prioritaires de la politique de la ville, concentrés dans la ville centre de La Rochelle : Mireuil, Villeneuve-les-Salines, Port Neuf<sup>1</sup>.

L’agglomération ambitionne d’inverser ces tendances pour un développement équilibré et durable de son territoire. Pour relever ce défi, elle a défini un nouveau projet de territoire « **La Rochelle Agglo 2030** », qui doit constituer le fil rouge de toutes les politiques publiques communautaires. Ce projet de territoire se décline autour de trois axes transversaux touchant les différents aspects du devenir de l’agglomération (économie, environnement, urbanisme, vivre-ensemble) :

- ✓ **Un territoire créatif** : La CdA entend favoriser l’esprit d’initiative dans tous les domaines. Elle s’est dotée pour cela d’une régie labellisée Technopole chargée de détecter et d’accompagner les projets économiques novateurs. Dans les quartiers prioritaires, elle peut aussi s’appuyer sur la récente Fabrique à entreprendre, qui vise à développer l’entrepreneuriat dans les quartiers en renforçant l’accompagnement des porteurs de projet.
- ✓ **Un territoire sobre et durable** : La maîtrise de l’urbanisation, le rapprochement de l’habitat des zones d’emploi pour éviter des déplacements, le renforcement de la part du transport collectif et des déplacements doux sont parmi les axes forts de la construction d’un territoire durable. L’agglomération souhaite aussi favoriser une agriculture durable et un approvisionnement alimentaire en circuits courts. La sobriété passe aussi par une maîtrise performante de ses dépenses énergétiques.
- ✓ **Un territoire équilibré et solidaire** : La CdA veut inverser la tendance au vieillissement de la population, être en capacité d’accueillir de jeunes familles et leur permettre de se loger à proximité de leur lieu de travail, tout en veillant à un équilibre de peuplement sur son territoire. Les politiques

---

<sup>1</sup> Les acteurs locaux ont identifié également deux autres quartiers en veille active afin de garder une attention particulière sur leur situation : Laleu/La Pallice à la Rochelle et Pierre Loti à Aytré.

de l'urbanisme, de l'habitat et du logement sont au cœur de cet enjeu. Les actions de solidarité à l'égard des populations les plus en difficultés font partie intégrante du projet de territoire : c'est tout l'enjeu du contrat de ville.

➤ Les quartiers prioritaires de l'agglomération rochelaise :

Les trois quartiers prioritaires de la politique de la ville (Mireuil, Port-Neuf et Villeneuve-les-Salines) regroupent 13 370 habitants<sup>2</sup>, soit 18% de la population communale, et 8% de la population de la CdA. Mais ils concentrent 41% des logements locatifs sociaux de l'agglomération (pour 20% des résidences principales), dont 59% du parc social à très bas loyers.

Pour lutter contre ces inégalités socio-spatiales la Communauté d'Agglomération et l'Etat ont signé avec 20 autres partenaires locaux un contrat de ville en septembre 2015. Ce contrat de ville permet la mobilisation de moyens exceptionnels comme de droit commun « pour prévenir tout risque de déséquilibre et de ségrégation urbaine sur une géographie renouvelée »<sup>3</sup>.

Trois des quartiers identifiés dans le contrat de ville ont bénéficié d'importantes opérations de rénovation urbaine : Mireuil, La cité des géraniums à la Rochelle, et Pierre Loti à Aytré. Ainsi les acteurs locaux, collectivités et bailleurs sociaux, ont acquis une expérience solide en matière de renouvellement urbain.

Le PRU dont a bénéficié la cité des Géraniums à Saint-Eloi a transformé en profondeur ce quartier. Alors qu'il constituait une enclave en plein cœur de ville, aujourd'hui le lotissement des Géraniums s'est parfaitement réintégré dans la Ville. Le quartier est d'ailleurs sorti du dispositif de la politique de la ville.

La poursuite du renouvellement urbain des quartiers politique de la ville constitue une orientation stratégique du contrat de ville, se déclinant en trois objectifs :

- ✓ Terminer le premier programme de renouvellement urbain : il s'agit des PRU de Mireuil, en cours de finalisation, et St Eloi, achevé.
- ✓ Accompagner par un renouvellement urbain adapté l'évolution du quartier de Port Neuf et poursuivre la requalification des quartiers en veille active : il s'agit d'engager et/ou de poursuivre des actions de renouvellement urbain en dehors des dispositifs contractuels du NPNRU.
- ✓ **Engager le quartier de Villeneuve-les-Salines dans un nouveau programme de renouvellement urbain** : le quartier est en effet resté en marge des opérations de rénovation urbaine. Des réhabilitations de logements ont bénéficié d'opérations isolées dans le cadre du PNRU mais il n'y a pas eu de projet global de restructuration. C'est l'objet de cette convention.

## Article 1.2 – Le quartier de Villeneuve-les-Salines

Situé au sud-est de la Ville de la Rochelle, le quartier « vécu » de Villeneuve-les-Salines compte **6 800 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2014, soit 9% de la population rochelaise<sup>4</sup>. En ajoutant le Petit Marseille, qui malgré une situation sociodémographique devenue très contrastée, constitue une même unité urbaine, on compte dans ce périmètre plus large 8 300 habitants, soit 11% de la population rochelaise.

Villeneuve-les-Salines a été créé dans les années 1960 afin de loger les employés et ouvriers d'une agglomération en plein développement économique, en particulier avec l'arrivée de l'usine Simca en 1964 à Périgny (création de 2000 emplois). Le projet initial très ambitieux prévoyait 10 020 logements de typologies diverses<sup>5</sup>, pour accueillir à terme 40 000 habitants. Seule la moitié du plan d'origine sera finalement

<sup>2</sup> Source : Système d'information géographique de la politique de la ville, INSEE 2013

<sup>3</sup> Source Contrat de Ville de l'agglomération de la Rochelle 2015/2020

<sup>4</sup> Source : Insee 2013. Ce chiffre comprend les trois iris du quartier (Villeneuve Est, Ouest et Lac). Le seul quartier prioritaire de la politique de la ville compte 5600 habitants.

<sup>5</sup> 4200 logements HLM, 3000 logements collectifs privés, 2820 pavillons étaient prévus

construite suite à l'arrêt définitif de la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) en 1973. Si cette décision a permis de privilégier un quartier à taille humaine, et de préserver le patrimoine naturel du Marais de Tasdon au sud, elle a aussi privé le quartier de la diversité de logements collectifs souhaitée, ainsi que d'une réelle centralité.

Aujourd'hui Villeneuve-les-Salines est le **deuxième quartier d'habitat social de la Rochelle**, avec **2350 logements locatifs sociaux**<sup>6</sup> représentant près de 80% de son parc de logements<sup>7</sup>, et 20% du parc social de la Rochelle.

Il bénéficie pourtant de nombreux atouts autant à travers la richesse du patrimoine naturel, sa vie associative et citoyenne très dynamique, la présence de nombreux services et équipements publics. Le quartier est aussi bien positionné à proximité de plusieurs polarités (centre-ville, zone industrielle de Périgny) et au cœur d'un secteur de l'agglomération en pleine mutation. Ces atouts ne demandent qu'à être révélés. Mais ils sont aujourd'hui largement masqués par des fragilités et des dysfonctionnements socio-urbains que subit le quartier.

L'évolution des indicateurs socio-économiques atteste en effet d'un quartier en voie inquiétante de **spécialisation sociale et de paupérisation économique** au regard du reste du territoire rochelais. Le diagnostic d'occupation sociale réalisé dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) a confirmé l'évolution inquiétante et le risque de décrochage de Villeneuve-les-Salines. Le quartier ne tire plus parti de sa proximité avec le centre-ville ou des pôles d'emploi comme la zone industrielle de Périgny, il est progressivement devenu une enclave en cœur d'agglomération. Si les taux de vacance sont faibles en raison d'un marché social très tendu, les refus et les demandes de mutation issues du quartier sont en nette augmentation. **Le quartier connaît un double processus de concentration et spécialisation vers l'accueil des ménages les plus pauvres fragilisant encore plus son équilibre.** L'équilibre de peuplement est un enjeu prioritaire pour l'avenir de ce quartier.

#### Quelques indicateurs clés 2014 (Source INSEE RP 2014 - 3 Iris VLS Ouest/Est/Lac)



6800 habitants (5600 dans le périmètre QPV) / 75 000 à la Rochelle / 166 235 dans la CdA)

45,5% de taux de pauvreté (17,8 % à la Rochelle / 11,9% dans la CdA)

20% de chômage / 30% dans le périmètre QPV ( 9% dans le bassin d'emploi de la Rochelle)

25% de familles monoparentales (9,4% à la Rochelle)

12 792€ de revenu médian / 9 480€ dans le périmètre QPV (19 266€ à la Rochelle)

32% de bénéficiaires de la CMUC (15% à la Rochelle)

<sup>6</sup> Trois bailleurs sont présents sur le quartier : l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération (OPH-CDA, 905 logements) ; Immobilière Atlantic Aménagement (IAA, 948 logements) ; l'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime (Habitat 17, 530 logements).

<sup>7</sup> En comptant le Petit Marseille, la part de logements locatifs sociaux est de 63% (Source : Diagnostic socio-urbain Villeneuve-les-Salines juillet 2015)

En plus de ces difficultés socio-économiques, le quartier souffre de réels **dysfonctionnements urbains qui accentuent le risque de décrochage du quartier** :

- ✓ Enclavement géographique et coupures des continuités urbaines avec l'environnement
- ✓ Absence d'articulation avec la nature environnante
- ✓ Des espaces publics inadaptés, peu lisibles et mal structurés, des voiries surdimensionnées
- ✓ Des équipements très vieillissants voire vétustes, accentuant la dégradation de l'image du quartier
- ✓ Un cœur de quartier inabouti, une place du 14 Juillet trop peu animée ne remplissant pas ses fonctions de centralité. L'arrêt soudain de la ZUP a laissé les traces d'un urbanisme inachevé, qu'il convient de rectifier, comme en atteste le diagnostic socio-urbain réalisé : *« l'histoire de l'aménagement du quartier est marquée par l'arrêt de la ZUP en 1973. Le projet de la Bastide qui devait marquer le centre du quartier est annulé et seule la moitié du plan d'origine est finalement construite, privant le quartier d'un cœur et lui conférant « une malformation congénitale ». [...] L'animation urbaine devait se retrouver dans les centres commerciaux et les services et équipements associés. Mais l'abandon de ce projet et la forte diminution du nombre d'habitants (40 000 habitants prévus initialement) conduit à une absence de lieux d'urbanité et d'animation. Cette absence fait alors l'objet de nombreuses attentes auxquels plusieurs aménagements ponctuels ont tenté de répondre (la place du 14 juillet, le mail commercial des salines...), mais qui n'ont jamais réussi à constituer un véritable cœur de quartier. »<sup>8</sup>*

Ces évolutions constatées imposent de poursuivre et amplifier la mobilisation des politiques publiques dans ce quartier, à travers une action forte de renouvellement urbain, mais aussi à travers des actions significatives en termes d'équilibre de peuplement, d'emploi, de développement économique, d'éducation, de prévention de la délinquance, de santé, etc. C'est la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques issues de la politique de la ville mais aussi de droit commun qui permettront de redonner à ce quartier équilibre et attractivité, et répondre aux attentes fortes de la population.

Ces éléments de contexte sont illustrés par des cartographies en annexe A.

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

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

L'ambition du PRU est de définir **une stratégie globale de transformation du quartier combinant des interventions urbaines, économiques et sociales pour renverser les dynamiques ségrégatives et réinsérer Villeneuve dans le développement de la ville et de l'agglomération**. D'autant plus que Villeneuve-les-Salines est dans une situation stratégique au cœur d'un secteur de l'agglomération en pleine mutation. Si cette dynamique de projets est un atout important, elle pourrait aussi laisser le quartier ceinturé d'un développement dont il resterait absent. Le PRU, ajouté à la mobilisation de l'ensemble du contrat de ville, doit justement permettre d'inscrire Villeneuve-les-Salines dans ce dynamisme de reconfiguration urbaine et de développement territorial.

Les orientations stratégiques du PRU qui en découlent sont les suivantes :

- ✓ **Désécialiser le quartier pour un meilleure équilibre de peuplement ;**
- ✓ **Redonner une nouvelle attractivité au quartier en révélant ses atouts ;**
- ✓ **Améliorer le cadre de vie de ses habitants.**

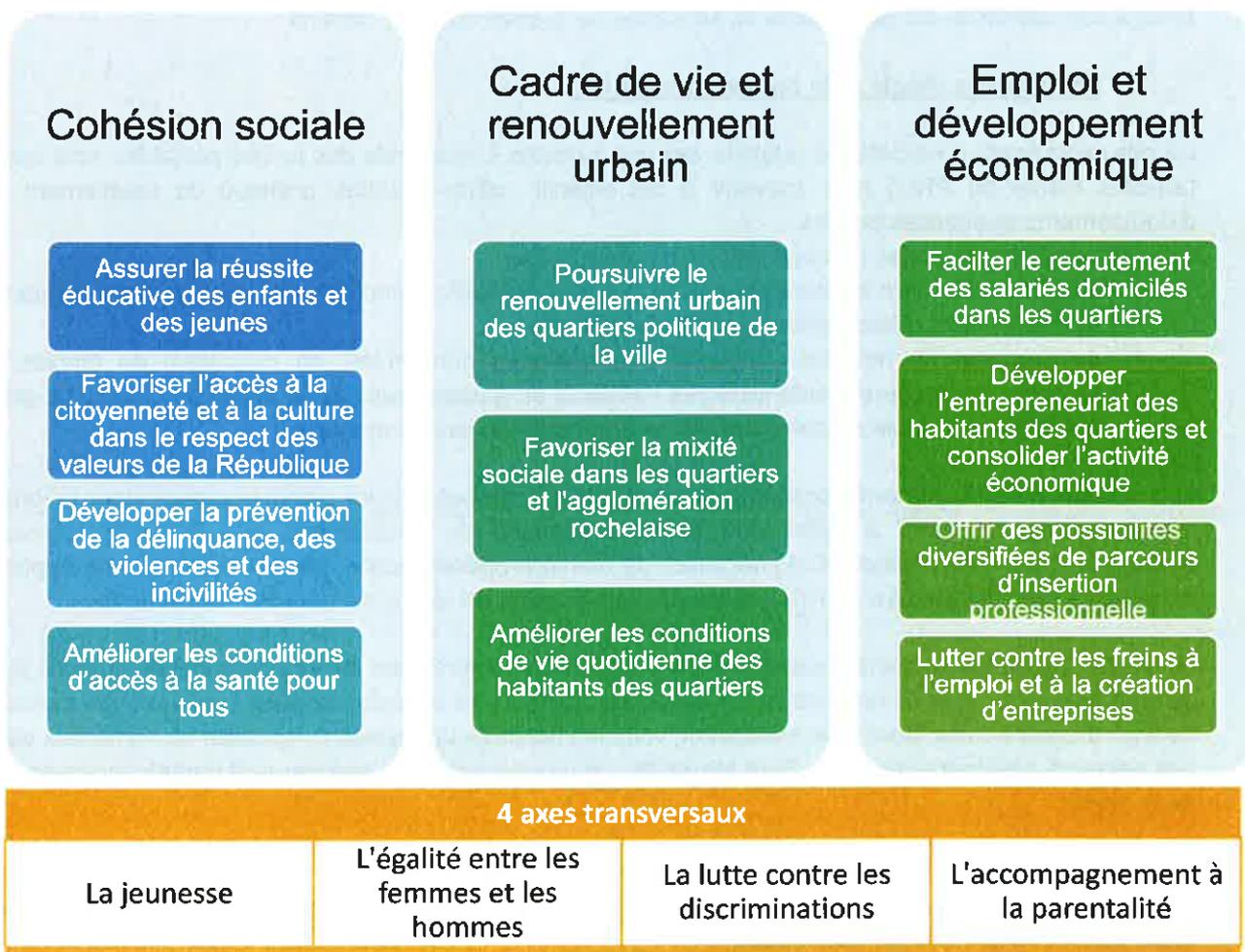
---

<sup>8</sup> Villeneuve-les-Salines, *Aménagement d'un cœur de quartier, Diagnostic, SCE, Juillet 2015*

Les élus de la municipalité de la Rochelle ont aussi souhaité donner des marqueurs politiques, qui constituent le fil rouge du projet et du devenir de Villeneuve-les-Salines. Il s'agissait d'une des premières préconisations de l'évaluation des impacts sur la santé (EIS), réalisée pendant le protocole de préfiguration, « de créer une identité, un fil rouge du projet ». En partant des différentes réflexions déjà engagées avec les acteurs locaux et les habitants, les élus ont retenu trois axes politiques :

- ✓ **L'ouverture à la nature** : la proximité directe du marais de Tasdon place ce territoire dans une relation privilégiée à l'environnement ;
- ✓ **La diversité culturelle** : Villeneuve est l'unique quartier rochelais composé de 24 nationalités différentes ;
- ✓ **L'innovation urbaine, sociale et culturelle** : l'innovation dans tous les domaines comme vecteur d'une transformation d'image.

Les orientations du PRU de Villeneuve-les-Salines s'inscrivent pleinement dans celles du contrat de ville, qui constitue le cadre général d'intervention du PRU. Les orientations et objectifs du contrat de ville de l'agglomération de la Rochelle, signé en septembre 2015, se déclinent par pilier de la manière suivante :



La programmation annuelle du contrat de ville permet de soutenir des actions de développement social, économique, culturel, éducatif, dans les trois quartiers prioritaires de l'agglomération, et dans les quartiers en vieille active<sup>9</sup>. Plusieurs actions à Villeneuve-les-Salines en lien avec le PRU ont déjà été financées les

<sup>9</sup> Chaque année la Communauté d'Agglomération consacre des crédits spécifiques à l'atteinte des objectifs du contrat de ville : 900 000€ en fonctionnement et 150 000€ en investissement. L'Etat engage une enveloppe annuelle de 550 000€ en fonctionnement.

années passées. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les services de l'agglomération seront vigilants à renforcer ces liens entre projet urbain et développement social.

Les orientations et objectifs du contrat de ville sont détaillés dans le dossier de présentation du PRU page 23.

## Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Pour parvenir à transformer en profondeur l'image du quartier de Villeneuve-les-Salines et redonner de la fierté à ses habitants, les partenaires se sont fixés six grands objectifs urbains :

### 1. Favoriser la mixité et la cohésion sociale :

**La déspecialisation sociale du quartier est une priorité.** L'ensemble des leviers possibles sera mobilisé (au-delà même du PRU) pour parvenir à cet objectif : offre d'habitat, politique de peuplement, offre d'équipements et espaces publics.

Concernant l'offre d'habitat, le projet doit permettre à la fois :

- ✓ d'améliorer le parc existant pour le rendre plus attractif : démolitions et intervention forte dans les ilots sensibles, réhabilitations, résidentialisations
- ✓ de proposer de nouveaux produits intermédiaires abordables, en mobilisant du foncier, pour favoriser le parcours résidentiels des habitants du quartier mais aussi attirer des habitants grâce à une offre abordable en cœur de ville, et en priorité de jeunes ménages.

Les attributions de logements locatifs sociaux constituent un autre levier complémentaire pour favoriser la mixité sociale. La CIET a défini une nouvelle politique de peuplement, que la future Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) déclinera de manière opérationnelle. La CIA sera mise en application de manière complémentaire au PRU, et constituera le cadre de référence pour les relogements.

La mixité et la cohésion sociale passent aussi par des actions fortes sur les équipements et espaces publics comme nouveaux lieux de rencontres sur le quartier, facteurs de cohésion sociale. Une attention particulière sera portée aux écoles, dont l'état vieillissant, voire la vétusté pour Lavoisier, repousse de nombreux parents des secteurs pavillonnaires et du Petit Marseille. Le groupe scolaire Lavoisier doit demain incarner l'école de la mixité.

Au-delà du quartier, la mixité sociale sera également travaillée à l'échelle de l'agglomération grâce à la reconstitution de l'offre de logements démolis, qui sera ciblée en dehors des quartiers prioritaires, dans des secteurs déficitaires en logement social.

*Cet objectif fait écho à 2 objectifs incontournables du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Augmenter la diversité de l'habitat*
- ✓ *Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées*

## 2. Restructurer et animer le cœur de quartier

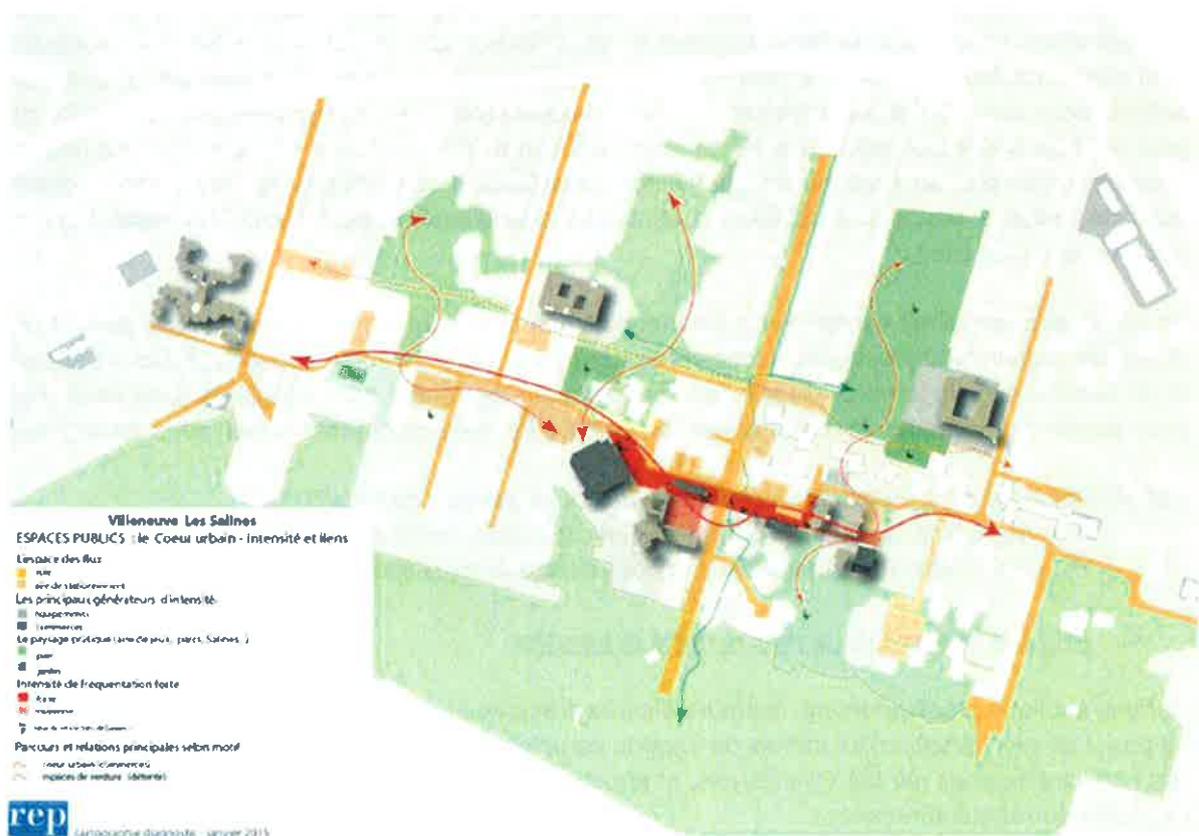
Le diagnostic socio-urbain insiste sur le manque d'animation urbaine des espaces publics du quartier, et notamment des espaces centraux. L'axe central (avenue du 14 juillet et avenue Billaud Varenne) est aménagé comme une voie de transit, très large, détaché des lieux et espaces de vie qu'il distribue, et donnant très peu de place au piéton.



*L'avenue du 14 Juillet*

Le quartier a l'avantage de concentrer la majorité de ses équipements, commerces, services dans une même séquence, délimitée par les deux locomotives commerciales Intermarché et Lidl. Cette séquence rassemble les principales polarités du quartier : centre social, place du 14 juillet, église, médiathèque, centre commercial, mairie de proximité, etc. Cette concentration d'équipements et services crée une émulation urbaine relevée par les habitants (voir ci-après la carte des représentations des habitants du cœur de quartier). Cependant ces polarités sont peu visibles et pas assez valorisées, en particulier la place du 14 Juillet. Cette place est confidentielle, isolée de la rue par les commerces. Cette place a été un lieu de vie important, les habitants en ont gardé une perception symbolique de place de village. Pourtant dans l'usage, elle semble aujourd'hui tombée en désuétude, caractérisée comme un vide.

### Le cœur urbain de Villeneuve-les-Salines : intensités et liens



Si le point de départ des réflexions sur le quartier était le réaménagement de la place du 14 juillet, les premières études ont permis de prendre en compte le cœur de quartier dans son intégralité au regard des usages existants. C'est donc tout l'espace de l'Intermarché au Lidl actuel qui doit être recomposé pour constituer un nouveau cœur de quartier plus profondément marqué et animé, offrant de nouveaux équipements publics mieux organisés, des commerces attractifs et des espaces publics plus qualitatifs, laissant plus de place aux piétons, et plus d'espaces de rencontres et de loisirs. Il devra aussi être plus en lien avec la nature environnante du quartier, et donner plus à voir le caractère vert de ce quartier (ouverture vers les lacs, végétalisation des espaces...).

*Cet objectif fait écho à 4 objectifs incontournables du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées*
- ✓ *Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le développement économique*
- ✓ *Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier*

### **3. Réhabiliter les logements de manière harmonieuse et ambitieuse**

Les trois bailleurs sociaux ont réalisé depuis plusieurs années des réhabilitations de leur parc, et ont chacun inscrit la poursuite des interventions de réhabilitations à Villeneuve dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine.

Les opérations de réhabilitations doivent participer au regain d'attractivité du quartier, mais aussi au confort des locataires, aux enjeux d'efficacité énergétique par une meilleure maîtrise des charges et un reste à charge amélioré pour les locataires.

L'enquête menée par l'Evaluation des Impacts sur la Santé a pointé la forte attente des ménages pour les réhabilitations intérieures de leurs logements, et recommande de veiller aux travaux procurant un réel sentiment d'amélioration des conditions d'habitations (interventions dans les communs, acoustique, cuisine, salle de bain, sols...). Il a aussi été demandé aux bailleurs d'étudier des hypothèses d'intégration de balcons pour offrir de nouveaux espaces extérieurs aux locataires, et transformer l'aspect extérieur des immeubles pour les rendre plus attractifs pour de nouvelles attributions. Il ne s'agit pas de faire la même chose partout, mais de veiller à procurer à chacun un sentiment d'amélioration pour éviter des sentiments d'injustice (recommandation EIS).

Un travail sera aussi fait sur les pieds d'immeubles afin d'éloigner les circulations des logements en rez-de-chaussée parfois problématiques. L'objectif est de bien pouvoir délimiter espaces publics et espaces privés et de sécuriser les logements du rez-de-chaussée pour les rendre plus attractifs. Une étude sera lancée pour aboutir à un schéma de résidentialisation global à l'échelle du quartier en lien avec les espaces publics.

*Cet objectif fait écho à 2 objectifs incontournables du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Augmenter la diversité de l'habitat en diversifiant l'offre existante (balcons, résidentialisations...)*
- ✓ *Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique du quartier*

### **4. Affirmer la place de la nature dans le quartier**

Comme expliqué précédemment, la nature est très présente et constitue une réelle richesse pour le quartier. Le projet de revalorisation du marais de Tasdon complémentaire au PRU favorisera une réappropriation de ces espaces naturels par les Villeneuvois, et apportera une attractivité au quartier pour tous les rochelais et habitants de l'agglomération.

De manière générale une place importante devra être donnée à la nature dans le projet pour en faire un réel élément d'identité du quartier : aménagements de grande qualité paysagère, végétalisation des espaces,

développement de jardins partagés/familiaux, intégration de la future école Lavoisier dans le parc, etc.... C'est aussi une des recommandations de l'EIS : « Traduire les principes de l'identité Nature dans la fonction des espaces » (guinguette, lieu de ressourcement, ferme urbaine, jardins partagés...).

*Cet objectif fait écho à un objectif incontournable du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Contribuer à la transition écologique du quartier*

#### **5. Promouvoir le développement économique et social du quartier**

Villeneuve-les-Salines a le taux de chômage le plus élevé de l'agglomération. Le PRU doit aussi constituer un levier d'actions en faveur de l'emploi des villeneuvois. Un tel projet crée de l'activité économique et des emplois pour le secteur du bâtiment. Les clauses d'insertion qui seront imputées à ces chantiers doivent bénéficier aux habitants des quartiers prioritaires et de Villeneuve en priorité.

Au-delà des chantiers temporaires du PRU, l'objectif est aussi de pérenniser et développer de l'activité économique dans le quartier à travers :

- ✓ L'offre commerciale
- ✓ Le soutien aux entrepreneurs du quartier en lien avec la Fabrique à entreprendre : soit en termes de locaux, soit par des mesures d'accompagnement.
- ✓ La promotion de l'économie sociale et solidaire

*Cet objectif fait écho à un objectif incontournable du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique*

#### **6. Désenclaver le quartier en l'ouvrant sur son environnement**

L'objectif est de chercher à améliorer les coutures et les continuités urbaines du quartier avec son environnement, et développer de nouvelles possibilités de parcours en modes actifs.

Les évolutions à venir du site du Parc des Expositions, de l'avenue Jean-Paul Sartre, du Pont Jean Moulin, de la gare sont autant de projets opportuns voire nécessaires à cet objectif.

*Cet objectif fait écho à un objectif incontournable du règlement de l'ANRU :*

- ✓ *Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants*

### **Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation**

Sans objet

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

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

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

➤ **Des opérations complémentaires au PRU au sein du quartier**

Des projets sont déjà lancés dans le quartier, et participent dès à présent à la transformation du quartier. S'ils ne sont pas chiffrés dans la maquette financière du PRU, ils représentent des investissements importants au bénéfice de Villeneuve-les-Salines.

○ **La Maison Pluridisciplinaire de Santé (MPS)** en cours de construction par l'OPH-CDA :

Ce projet répond à un enjeu majeur de réduction des inégalités sociales de santé. En effet, depuis la création de la zone franche urbaine au nord-ouest de la Rochelle, beaucoup de professionnels de santé libéraux se sont installés dans ce secteur (quartier La Pallice). Un rééquilibrage avec les quartiers sud, et surtout le quartier de Villeneuve-les-Salines, s'avérerait nécessaire.

Cette nouvelle maison de santé permettra de limiter le départ de professionnels de santé du quartier et éviter un risque de désertification médicale et paramédicale, en offrant un nouvel équipement qualitatif et attractif aux professionnels de santé.



Source : *Projet Maison de la Santé, vue de l'avenue du 14 juillet, OPH-CDA, Architectes : Corset Roche et associés / ABP Architectes*

Elle accueillera 24 professionnels de santé (médecins généralistes, infirmières, kinésithérapeutes, sage-femme, orthophonistes, psychologue, diététicienne, podologue...). Elle facilitera également la collaboration entre les professionnels, et améliorera ainsi les prises en charge des patients grâce à une meilleure continuité des soins.

Les travaux sont actuellement en cours pour une ouverture prévue début 2019. Le projet est estimé à 2,1 millions d'euros.

○ **La valorisation du marais de Tasdon :**

Ce marais constitue un poumon vert d'une richesse naturelle exceptionnelle sur le territoire. Sur 123ha, il abrite une multitude de milieux naturels remarquables, une faune spécifique (loutres, environ 50 espèces d'oiseaux protégées...). L'ensemble du site est classé en ZNIEFF<sup>10</sup>.

Ce marais a subi diverses dégradations. La Ville de la Rochelle souhaite aujourd'hui restaurer cet espace. Le projet d'aménagement vise à valoriser et accroître les valeurs écologiques du site, tout en l'ouvrant de façon maîtrisée au public. Il prévoit de :

- réhumecter le marais en le reconnectant à la mer,
- créer de nouveaux îlots et mares,
- redonner au ruisseau de la Moulinette son lit mineur,

<sup>10</sup> *Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique*

- créer une vaste zone humide,
- créer des ceintures de végétation sur les berges des plans d'eau de Villeneuve,
- aménager des zones de pêche dédiées avec des pontons,
- créer un réseau de cheminements confortables, en particulier au niveau des plans d'eau de Villeneuve,
- installer des passerelles et pontons traversant le marais et les zones humides,
- redonner une qualité paysagère aux entrées du marais, en particulier l'avenue Robespierre au cœur de Villeneuve.



Source : Projection ceinture de végétation et pontons Marais de Tasdon, Atelier Cépage, juin 2018

Les travaux estimés à 3,8 millions d'euros (HT), doivent démarrer en 2019.

Ce projet d'aménagement est directement lié au devenir de Villeneuve-les-salines. Il doit permettre une appropriation de cet écrin naturel par les habitants, les rendre fiers de cet espace, une condition favorable à leur bien-être. Les deux projets d'aménagement PRU et Marais de Tasdon permettront de manière combinée de recréer du lien entre le quartier et sa nature environnante, de donner à voir ce marais, de le faire entrer dans le quartier, et retrouver des continuités paysagères. Une travail qualitatif sera mené sur les espaces publics dans ce sens.

✓ **Une résidence d'habitation privée de 60 logements à l'entrée est du quartier :**

Un projet de 60 logements est prévu sur l'ancienne parcelle de Pôle Emploi<sup>11</sup>, à l'extrémité est du quartier, en face la chaufferie : la résidence « La Maransine ». Cette opération permet de diversifier l'offre résidentielle sur le quartier. Cette nouvelle opération permettra également de requalifier l'entrée est du quartier, aujourd'hui en friche. Les travaux ont démarré en octobre 2018, et devraient s'achever en décembre 2019<sup>12</sup>.



Programme La Maransine, 60 logements, Seixo Habitat



**La Maransine.**  
tout ce dont vous rêviez  
se trouve ici

-  **ACCÈS EN VOITURE :**  
À 2mn de la zone industrielle de Périgny  
À 9mn de la gare de La Rochelle  
À 12mn du Pont de l'île de Ré
-  **BALADE À VÉLO :**  
À 20 mn du Port des Minimes  
À 30 mn de la plage d'Aytré
-  **TRANSPORTS EN COMMUN :**  
À 16 mn en bus du Port de La Rochelle  
À 18mn en bus de la Place de Verdun  
À 20mn en bus du Gabut

Extrait de la plaquette de  
communication La Maransine,  
source : Seixo Habitat

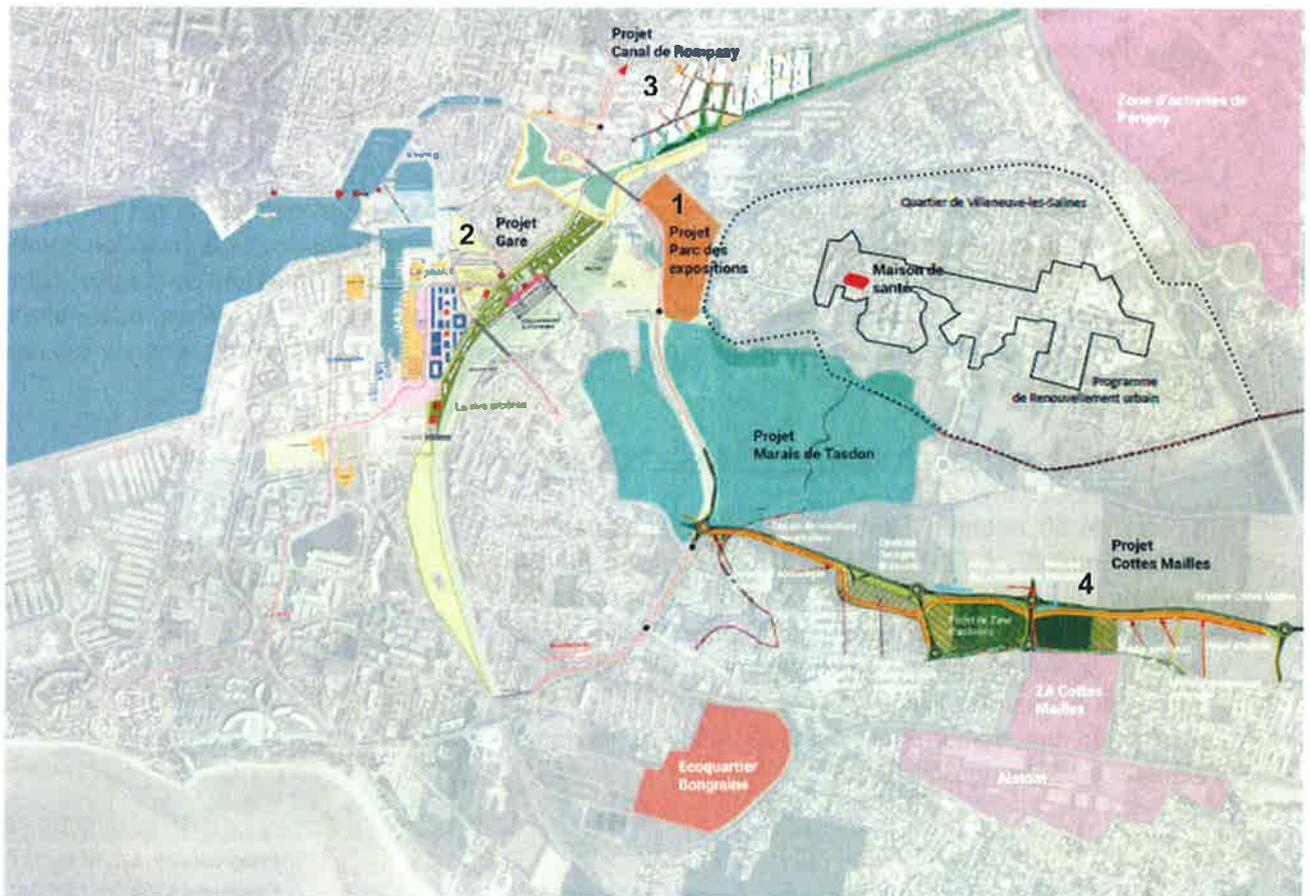
<sup>11</sup> En 2014, Pôle Emploi a choisi de devenir locataire de nouveaux bâtiments en face de leurs précédents locaux, et a cédé sa parcelle à un promoteur pour une opération de logements.

<sup>12</sup> Au 1<sup>er</sup> octobre 2018, 75% des lots ont été pré-commercialisés.

➤ **Un projet inscrit dans une dynamique de mutation : présentation des projets autour du quartier concourant à la réussite du projet**

Le PRU de Villeneuve-les-Salines s'inscrit dans une dynamique territoriale de mutation de tout un secteur de la Ville : de la gare au sud de la ville. Tous ces projets connexes participent à l'objectif de réintégration de Villeneuve-les-Salines dans la ville, et à son désenclavement. L'engagement d'un projet ambitieux de renouvellement urbain permet de ne pas laisser Villeneuve-les-Salines en marge de ce dynamisme de reconfiguration urbaine.

**Dynamique de projets autour du quartier**



- 1. La mutabilité du site du parc des expositions** est une réelle opportunité pour créer de nouvelles continuités vers le centre-ville, et raccrocher Villeneuve à la ville. Le Parc des Expositions constitue aujourd'hui une réelle frontière entre le centre-ville et le quartier de Villeneuve (nœud routier, encaissement du site...). Le déplacement du parc des expositions (site non connu) et l'accueil du futur hôpital sur l'emprise actuelle permettra de reconfigurer complètement ce site. Cette mutation est un vrai atout pour mettre fin à cet enclavement physique, créer de nouvelles continuités plus lisibles du quartier vers le centre-ville. Repositionner l'hôpital à l'entrée du quartier de Villeneuve-les-Salines est aussi un signe fort positif pour l'image du quartier, et un pôle majeur d'emploi aux portes du quartier.

2. **Un nouveau quartier de la Gare** : Tout le quartier de la Gare sera réaménagé dans les années à venir, avec un nouveau Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et des projets urbains prévoyant de nouveaux équipements et logements.

Le PEM a pour objectif d'apaiser le centre-ville en facilitant l'accès à la gare, encourageant les modes de transports alternatifs à la voiture. Au sud, un nouvel accès à la gare sera créé, grâce à une passerelle. Cette passerelle facilitera l'accès en modes doux à la gare et au centre-ville depuis le quartier de Villeneuve-les-Salines. D'autant plus que la ligne de bus n°2 traversant le quartier aura un nouvel arrêt à 100m de cette passerelle. Elle permettra aux habitants de Villeneuve d'accéder à la gare et au centre-ville en mode doux de manière sécurisée. Le démarrage des travaux est prévu fin 2019.

Autour de la gare est en réflexion tout un nouveau quartier : l'espace gare. Il accueillera sur 9ha environ 850 logements, 4500m<sup>2</sup> d'activités, répartis sur trois îlots.

3. **Un nouveau quartier aux portes du centre-ville : Joffre/Rompsay**. Situé à proximité immédiate du centre-ville, et au nord-ouest du quartier de Villeneuve de l'autre côté du canal de Rompsay, ce projet vise à densifier la proximité du centre-ville, tout en valorisant l'environnement paysager du site, renforçant la trame verte et bleue, et en favorisant les déplacements doux. Au total environ 1000 logements neufs sont prévus dans ce quartier, ainsi que des équipements d'agglomération, tel que le nouveau conservatoire de danse et de musique.

En lien avec la reconfiguration de l'îlot Joffre, le pont Jean-Moulin devrait aussi être réaménagé avec la création d'une nouvelle passerelle de sortie en direction de Boulevard Joffre, déviant ainsi les circulations automobiles du Vieux port. Ce projet intégrera la sécurité des circulations piétonnes et cyclistes, qui est un enjeu fort pour le quartier de Villeneuve ; le pont Jean-Moulin constituant la voie d'accès principale vers le centre-ville.

4. **Le futur boulevard des Cottes-Mailles, un nouvel axe structurant d'entrée dans la ville** : Au sud du Marais de Tasdon est prévu un nouveau boulevard d'entrée dans la Ville à partir de la rocade : le boulevard des Cottes-Maille, qui rejoindra directement l'avenue Joffre (accès sud au centre-ville de la Rochelle). Ce nouvel axe structurant soulagera le trafic sur l'avenue Jean-Paul Sartre, qui constitue une barrière entre Villeneuve-les-Salines et le quartier du Petit Marseille. Des travaux d'apaisement de cette avenue pourront alors être engagés, afin de lui donner une identité plus urbaine. Cet apaisement nécessaire facilitera les liaisons douces entre le Petit Marseille et Villeneuve-les-Salines, ainsi que les flux vers les équipements et commerces du quartier (facteur de mixité sociale).

➤ **La mise en œuvre des politiques communautaires en faveur du développement économique**

En matière de développement économique et commercial, deux leviers sont nécessaires à la réussite du projet :

- ✓ **La mise en œuvre de la nouvelle stratégie commerciale de la CdA** qui interdit l'implantation de nouvelles cellules commerciales de plus de 400m<sup>2</sup> en dehors des centralités identifiées. Pour Villeneuve, elle doit permettre de préserver la centralité commerciale d'éventuels déséquilibres occasionnés par le développement du commerce dans des zones où il n'a pas vocation de s'installer comme la zone d'activités de Villeneuve ou la zone industrielle de Périgny. C'est un enjeu important pour préserver et renforcer le dynamisme commercial du cœur de quartier.
- ✓ **La Fabrique à entreprendre** qui renforcera l'accompagnement des entrepreneurs. Sa mise en place doit permettre de développer l'entrepreneuriat dans le quartier de Villeneuve, et ainsi participer au développement économique et à la création d'emplois dans le quartier.

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

L'excellence guidera l'ensemble du projet pour une transformation réussie et pour redonner fierté à ses habitants.

➤ **L'excellence environnementale : une ambition zéro carbone**

L'agglomération de la Rochelle a été retenue pour la première phase de l'appel à projet Territoire d'Innovation et de Grande Ambition (TIGA), lancé par la Caisse des Dépôts, en défendant une ambition : **devenir le premier territoire urbain littoral français à obtenir un bilan zéro carbone**. Pour atteindre ses objectifs, la CdA et ses partenaires (Université, Pôle Atlantech, Port Atlantique, Ville de la Rochelle), ont défini 7 leviers d'action :

- Carbone bleu
- Efficacité du bâti et des réseaux
- Autoconsommation d'énergies renouvelables multi-usages
- Mobilité douce et autonome
- Ecologie industrielle
- Accompagnement à l'acculturation et l'implication citoyenne
- Gouvernance de la donnée et modèles économiques

Si l'ensemble du territoire est concerné, les partenaires ont choisi d'identifier plusieurs zones prioritaires d'expérimentation, dont le quartier de Villeneuve-les-Salines.



Ce projet TIGA donne une autre dimension et ambition au PRU : l'expérimentation, l'innovation seront au cœur du projet en matière de développement durable ; TIGA permet de mobiliser de nouveaux acteurs au bénéfice du PRU (université, chercheurs, plateforme TIPEE...), et de lui donner une nouvelle visibilité territoriale<sup>13</sup>.

➤ **L'école Lavoisier et le centre de loisirs : un projet d'excellence**

Le renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines démarrera par la reconstruction de l'école Lavoisier et du centre de loisirs. Si aujourd'hui l'image de cette école est très dégradée et fait fuir de nombreux parents, la Ville de la Rochelle veut totalement inverser cette situation et en faire une cité scolaire exemplaire et innovante.

L'excellence et l'exemplarité s'entendent ici tant au niveau du bâtiment, avec de très hautes performances énergétiques, une attention particulière à la qualité de l'air intérieur<sup>14</sup>, un geste architectural fort, que du projet éducatif. Et pour que le projet architectural réponde parfaitement au projet éducatif souhaité, la Ville a d'abord missionné l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour donner une identité propre à cette école avant de travailler sur le programme architectural. Cette méthodologie est déjà une dimension innovante dans le processus de construction du projet.

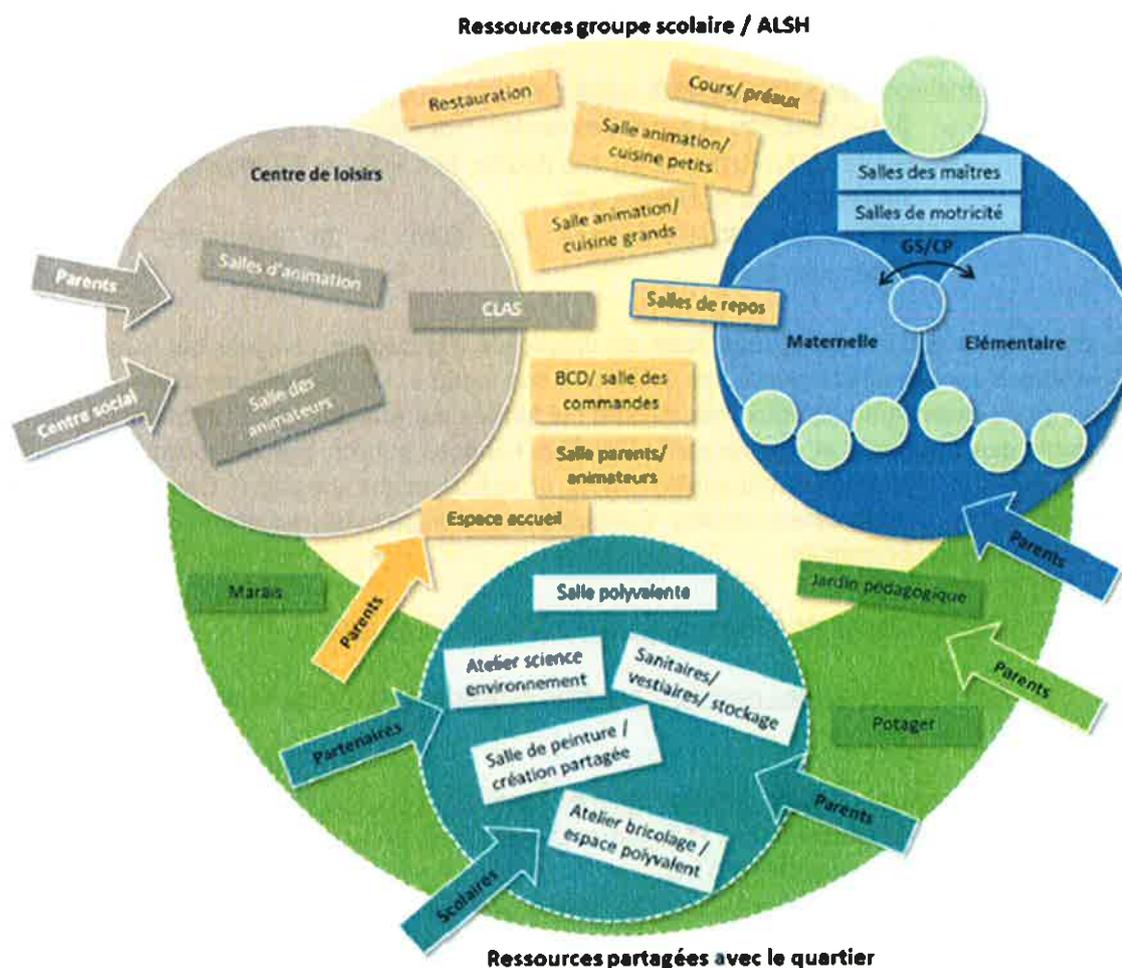
<sup>13</sup> Le quartier de Villeneuve a déjà une consommation d'énergie renouvelable nettement supérieure à d'autres quartiers (près de 60% contre 18% à l'échelle de la Ville), grâce à son réseau de chaleur composé à partir de bois biomasse qui alimente tous ces équipements publics et le parc de logements sociaux. Avec TIGA et le PRU, la CdA et la Ville de la Rochelle souhaitent aller encore plus loin pour augmenter la part d'énergie propre, et peut-être atteindre les 100% sur les équipements publics.

<sup>14</sup> Un chercheur de la plateforme TIPEE a été associé au programme de l'école pour intégrer dès le début du projet la dimension qualité de l'air, et pouvoir proposer des choses expérimentales pour la meilleure qualité de l'air possible dans l'école.

Le complexe éducatif qui réunira l'école et le centre de loisirs, aura la particularité de proposer un programme éducatif axé sur la relation à la nature et l'éducation au développement durable, les sciences et l'expérimentation. L'école Lavoisier sera demain **l'école de la nature et des sciences**, avec des espaces dédiés à l'expérimentation, des espaces extérieurs paysagers et en lien avec la nature (potager, poulailler...). L'accent sera mis aussi sur l'autonomie des enfants, sur la coopération avec les parents, et sur l'ouverture de l'école vers l'extérieur. Ainsi si des espaces seront réservés à l'école, d'autres au centre de loisirs, certains seront mutualisés entre eux et d'autres seront accessibles aux autres acteurs du quartier.

En offrant en cœur de quartier un nouveau complexe éducatif innovant tant sur la pédagogie que l'architecture, l'objectif est de rendre ce pôle attractif pour les familles de tout le quartier, notamment de la zone pavillonnaire, jusqu'au Petit Marseille, voire de la ville de la Rochelle. Avec ce projet, la Ville de la Rochelle compte stopper les processus d'évitement à l'œuvre, et en faire à terme un nouvel élément positif de choix résidentiels à Villeneuve-les-Salines des jeunes ménages rochelais.

### Ecole Lavoisier et Centre de loisirs : espaces projetés



Source : Programme, Atelier PRéau, avril 2018

## Article 4. La description du projet urbain

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

Les études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration ont permis de définir un programme urbain spatialisé dans une nouvelle composition urbaine du quartier, illustrée dans un plan guide.

### Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme urbain du PRU de Villeneuve-les-Salines s'articule autour de quatre thématiques : la déspecialisation de l'offre de logements, le déploiement d'une nouvelle offre d'équipements publics, le confortement de l'offre commerciale, l'affirmation de l'espace public.

➤ **Des actions en faveur d'une déspecialisation de l'offre en logements et d'un meilleur équilibre de peuplement :**

- ✓ Démolitions de 180 logements locatifs sociaux, soit 5 immeubles :
  - 5 rue Mirabeau et 6 rue Desmoulins (les 200) = 72 logements (OPH-CDA)
  - 9 rue Ledru-Rollin et 10 rue Baudin (les 400) = 80 logements (Immobilière Atlantic Aménagement et Habitat 17)
  - 13 avenue Billaud-Varenne (les 100) = 28 logements (Immobilière Atlantic Aménagement)

Ces démolitions ont été proposées suite au diagnostic d'occupation sociale qui a mis en avant la forte spécialisation sociale des secteurs des « 200 » et des « 400 ». Les démolitions visent donc à intervenir sur l'urbain en dé-densifiant ces deux îlots aujourd'hui fermés sur eux-mêmes. Combinés à la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments et à la requalification des espaces publics, ces démolitions doivent redonner du souffle à ces îlots, une nouvelle attractivité et donc un habitat moins spécialisé. Ces démolitions ne libéreront pas de foncier pour de la constructibilité, l'objectif premier étant la dé-densification et la suppression d'une offre déqualifiée et spécialisée.

- ✓ Réhabilitations de près de 600 logements locatifs sociaux
- ✓ Aménagements des pieds d'immeubles et résidentialisations, en priorité pour les immeubles des 100 et 300
- ✓ Des programmes de diversification de l'habitat au sein du quartier :
  - Construction de 11 logements individuels en accession sociale à côté de la maison de la santé (OPH-CDA)
  - Construction d'une quarantaine de logements derrière la place du 14 juillet en petits collectifs
  - Construction d'une trentaine de logements dans le Parc Condorcet
  - Indépendamment du PRU, est également prévue, la construction d'un immeuble de 60 logements privés à l'entrée est du quartier.

Une carte de la programmation habitat figure en annexe.

➤ **Le déploiement d'une offre d'équipements publics reconsidérée**

Il ne s'agit pas seulement de rénover les équipements publics, mais de repenser l'organisation des services dans un objectif de changement d'image, de regroupement d'activités similaires, et d'optimisation en cohérence avec le schéma directeur immobilier de la Ville de la Rochelle. Sera également recherchée l'innovation, l'expérimentation voire l'exemplarité, à la fois pour les bâtiments (performances énergétiques, architecture...), et pour l'offre de services proposée (stratégie éducative de la future cité scolaire Lavoisier, « une médiathèque de demain »...).

- ✓ Restructuration lourde du groupe scolaire Lavoisier et du centre de loisirs (démolition et reconstruction partielle et réhabilitation très importante) ;
- ✓ Réhabilitation des deux autres écoles Condorcet et Profit afin de préserver un équilibre de l'offre scolaire dans le quartier ;
- ✓ Démolition d'équipements et commerces vétustes : la salle polyvalente (démolie en 2017), la copropriété « centre commercial VLS » (où se trouve la mairie de proximité), le centre social et le magasin Lidl ;
- ✓ Construction d'un « pôle multi-services » ou « maison des services publics » accueillant notamment la mairie de proximité, l'antenne territoriale du Département avec les assistantes sociales et la protection maternelle infantile, un espace culturel, peut-être la médiathèque, des locaux associatifs, la CPAM, des salles de réunions mutualisées, .... ;
- ✓ Construction d'un nouveau centre social avec notamment un accueil jeunes, et une nouvelle épicerie sociale et solidaire (en remplacement de l'actuelle banque alimentaire) ;
- ✓ Reconversion du bâtiment de la médiathèque : l'étude de programmation des équipements doit permettre de définir l'usage futur de ce bâtiment, en cohérence avec la place du 14 juillet et les éventuels logements derrière cette place ;
- ✓ Création d'une maison de la petite enfance dans la maison du lac.

Une étude de programmation des équipements et commerces de centralité est en cours pour définir le programme précis de chacun de ces équipements (pôle multi-services, centre social, bâtiment médiathèque, puis maison petite enfance). Cette étude doit permettre de définir précisément les usages de chaque équipement dans une cohérence d'ensemble. La stratégie étant double pour la Ville : développer des équipements pour les habitants du quartier, mais aussi des équipements qui rayonnent plus largement pour capter des personnes hors quartier. L'étude devrait être finalisée dans le courant du premier semestre 2019.

➤ **Le confortement de l'offre commerciale :**

Le projet doit permettre de mieux organiser l'offre commerciale du quartier et lui redonner de l'attractivité grâce à la reconstruction de cellules commerciales, la rénovation des locaux maintenus, et le renforcement des locomotives (conformément aux préconisations de la CCI). Des cellules commerciales seront reconstruites avec, pour objectif, d'affirmer l'axe commercial entre Intermarché et Lidl et créer ainsi une nouvelle boucle commerciale :

- ✓ Démolition de cellules commerciales existantes : Lidl, 3 cellules commerciales place du 14 juillet et cellules de la copropriété « centre commercial VLS » ;

- ✓ Relocalisation d'une dizaine de cellules commerciales le long du mail existant, avec l'hypothèse de pépinières commerciales (recommandations CCI). La programmation de ces nouvelles cellules commerciales est intégrée à l'étude de programmation des équipements publics ;
  - ✓ Relocalisation d'un bar-brasserie ;
  - ✓ Relocalisation du Lidl ;
  - ✓ Relocalisation du chantier d'insertion Planète Sésame : actuellement situé aux franges du quartier, et très peu visible, la CdA souhaiterait repositionner cet espace de restaurant géré dans le cadre d'un chantier d'insertion en cœur de quartier pour lui donner plus de visibilité et répondre à un besoin de lieu de restauration en cœur de quartier, tout en favorisant l'économie sociale et solidaire ;
  - ✓ Recherche de locaux de stockage et garages pour les entrepreneurs artisans du quartier.
- **Une affirmation de l'espace public en améliorant sa lisibilité, sa hiérarchie, et en favorisant une appropriation par des modes doux :**

Les espaces publics doivent être suffisamment grands pour accueillir des manifestations mais aussi faciliter un usage et une animation au quotidien. Une place plus importante sera donnée aux piétons et aux cyclistes :

- ✓ Requalification de la place du 14 juillet pour la réintégrer dans un réseau d'espaces publics du quotidien ;
- ✓ Aménagement de nouveaux espaces publics de centralité entre les lacs et le parc Condorcet (parvis, esplanade...) ;
- ✓ Restructuration du mail et aménagement de nouvelles liaisons douces ;
- ✓ Apaisement de l'avenue du 14 juillet et Billaud-Varenne ;
- ✓ Requalification des espaces publics des îlots sensibles après démolitions ;
- ✓ Recomposition du Parc Condorcet ;
- ✓ Réaménagement du Marais de Tasdon et valorisation des berges des lacs.

Le programme des espaces publics n'est pas encore précisément défini. C'est pourquoi la CdA souhaite lancer une étude globale de stratégie urbaine qui visera à définir un schéma directeur des espaces publics pour une cohérence d'ensemble. Cette étude intégrera les résidentialisations.

## Article 4.2 La description de la composition urbaine

La nouvelle organisation urbaine, traduite dans le plan guide présenté en annexe A, offrira un nouveau lieu de vie structurant, qui prendra place du Parc Condorcet aux lacs. La démolition de plusieurs bâtiments obsolètes et vétustes libère un foncier important pour offrir un nouvel espace central dans le quartier. Un parvis-place assurera l'ouverture vers ces deux espaces verts. Les équipements structurants du pôle multi-services et le centre social s'articuleront autour de ce parvis en cherchant l'ouverture vers les lacs, permise aussi par le déplacement du Lidl.

La démolition de l'immeuble 13 avenue Billaud-Varenne du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement permet d'affirmer une continuité visuelle et d'usages du parc Condorcet au marais. L'esplanade au sud, déjà existante, sera valorisée. L'aménagement de cet ensemble associera des ambiances diversifiées pour offrir des espaces de repos, de loisirs (guinguette), festifs, sportifs (déjà des équipements existants : city stade, street workout à venir), de marché, d'accueil de spectacles... Le Parc Condorcet sera ainsi désenclavé. Il sera réaménagé afin de lui donner de nouveaux usages (jardins, ferme urbaine, jeux d'enfants...). Une partie du parc sera consacrée à la construction d'une trentaine de logements.

L'axe commercial qui s'étend d'Intermarché à Lidl sera mieux affirmé. En s'installant le long de l'avenue Billaud-Varenne, Lidl retrouve une visibilité et une accessibilité, et vient fermer l'axe commercial en tant que locomotive. Les nouvelles cellules commerciales seront repositionnées sur cette linéarité. Le mail des salines met ainsi en relation tous les commerces ainsi que les équipements. C'est un axe de circulation majeur. Il sera donc réaménagé pour sécuriser et faciliter les circulations douces. Ce mail est notamment l'axe de liaison premier entre le futur parvis et la place du 14 juillet, qui sera transformée et intégrée dans ce nouveau réseau d'espaces publics du quotidien.

La place du 14 juillet sera ouverte sur son environnement pour éviter cet effet d'enfermement qu'elle suscite aujourd'hui. Ainsi, la démolition du centre social permet de l'ouvrir sur le paysage du marais, et de la prolonger par un jardin. La démolition des commerces avenue du 14 juillet permet de la réinscrire dans une continuité d'espaces et de circulations ouvertes. Un local commercial pourra être reconstruit à l'angle de la place mais avec une meilleure visibilité à 360°. Cet équipement pourrait permettre l'animation de la place. Il pourrait s'agir du bar actuel, qui veut se reconstituer en café-brasserie, ou le restaurant d'insertion Planète Sésame.

Parallèlement, il s'agira aussi de sécuriser les circulations piétonnes vers la maison de la santé, les bâtiments dits « 400 » et l'école Profit à l'Ouest. L'avenue du 14 juillet le long du mail sera aussi apaisée en particulier dans le cœur de quartier.

Les îlots dits sensibles des « 200 » et des « 400 » seront requalifiés grâce aux démolitions, réhabilitations et à des aménagements d'espaces publics en cœur d'îlot. Des cheminements sécurisés vers les espaces de centralité seront aménagés.

La rue Hérault de Séchelles sera requalifiée pour devenir un axe de modes doux structurant à l'échelle du quartier, entre les écoles et les parcs, mais aussi vers les autres équipements scolaires (collège et lycée) et vers le centre-ville. Cette continuité devra être articulée au réseau des parcs, et deviendra un espace paysager accueillant des espaces de détente, jeux, jardinage...

Les immeubles des 100 et 300 situés le long de cet axe « souffrent » du manque de distance entre leurs appartements et les circulations. C'est pourquoi une réflexion sera lancée sur la résidentialisation de ces immeubles afin d'en éloigner les circulations, sécuriser les appartements des rez-de-chaussée et délimiter espaces publics / espaces privés.

De manière générale, de la lisibilité sera donnée aux continuités vers le marais et ses berges à travers un réseau « d'allées salines ».

Un plan guide du projet est présenté en annexe A.

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

180 logements locatifs sociaux seront reconstruits par les trois bailleurs concernés : l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération rochelaise, Habitat 17 (office départemental) et Immobilière Atlantic Aménagement. Conformément à la loi et au Programme Local de l'Habitat en vigueur, ces logements seront construits en dehors des quartiers prioritaires. Ils seront ciblés dans la programmation annuelle de logements sociaux du PLH, qui prévoit la construction de 500 logements sociaux par an sur le territoire de la CdA.

La reconstitution de l'offre sera ciblée dans les communes où le besoin est le plus important, et permettra de reconstituer l'offre de logements à bas loyer en prévoyant 60% de PLAI, mais dans une configuration spatiale diffuse pour éviter un nouveau phénomène de concentration. Conformément au PLH, les bailleurs ne construiront pas plus de 35% de PLAI par opération. La reconstitution des logements dans le cadre du PRU s'inscrit ainsi dans une programmation plus importante de constructions de logements locatifs sociaux.

La localisation précise de la reconstitution sera identifiée annuellement dans le cadre de la programmation du PLH. Elle sera prioritairement localisée en première couronne de l'agglomération conformément aux attentes de l'ANRU, et dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU, participant ainsi à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sociale.

Répartition de la reconstitution par bailleur et typologie de logements

	OPH-CDA	IAA	Habitat 17	TOTAL
PLUS	29	27	16	72
PLAI	43	41	24	108
<b>Total reconstitution offre PRU</b>	<b>72</b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>180</b>

La carte des communes SRU de l'agglomération figure en annexe A10.

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

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

Les partenaires du projet ont décidé d'intervenir lourdement sur l'offre de logements du quartier dans un objectif double de diversification et d'attractivité résidentielles :

<b>DEMOLITIONS</b>	<b>REQUALIFICATIONS</b>	<b>CONSTRUCTIONS LOGEMENTS SUR SITE</b>
• 180 logements	• 586 logements	• 140 nouveaux logements diversifiés

➤ Une nouvelle offre de logements dans le quartier :

Pour s'assurer de la réussite de la diversification de l'offre dans le quartier, la Ville et la CdA ont réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration une étude de marché afin de mesurer le potentiel d'une nouvelle offre de logements dans le quartier, et en définir les conditions de développement. Cette étude a confirmé le potentiel pour du logement neuf à Villeneuve-les-Salines. Ainsi ont été intégrés dans le programme urbain, trois fonciers destinés à la diversification de l'habitat pour environ **80 logements neufs** :

- ✓ **11 logements en accession sociale** programmés par l'OPH-CDA à côté de la future maison de la santé. Suite à une étude de marché réalisée, l'OPH-CDA a privilégié la construction de logements individuels, qui correspondent davantage aux besoins et à la demande de la population.
- ✓ **Une trentaine de logements individuels dans le Parc Condorcet** : l'étude capacitaire a permis de valider le principe de constructibilité dans le parc. Si deux fonciers ont été identifiés au Nord-Est du Parc, il convient d'aller plus loin dans les études pour définir l'emplacement exact des futures constructions. Ce projet nécessitera aussi des discussions régulières avec les riverains du parc pour aboutir à un projet le plus consensuel possible. L'étude de marché en faveur de la diversification de l'habitat a conclu que la vente de logements dans ce parc pourrait se faire « facilement ».
- ✓ **Une quarantaine de logements au sud de la Place du 14 Juillet** : une telle opération permettra d'offrir de nouveaux logements en cœur de quartier, en bénéficiant de vues sur les lacs et espaces naturels. Si à l'échelle du quartier il existe une certaine mixité de produits entre de l'habitat collectif essentiellement social et de l'habitat individuel privé, en cœur de quartier il existe très peu de logements privés (deux résidences privées). La réussite de cette opération sera révélatrice d'une nouvelle attractivité du cœur de quartier de Villeneuve. L'étude de marché conclut qu'il y a un potentiel de commercialisation mais en respectant certaines conditions :
  - Réaliser des petits collectifs : 1 à 3 tranches de 15 à 20 logements, en R+2 maximum
  - Veiller à la résidentialisation des immeubles et orienter les logements vers les lacs
  - Ne pas faire de parking souterrain
  - Être vigilant à la temporalité de l'opération : en fin de programme, et ne pas sortir en même temps que d'autres programmes potentiellement concurrentiels et a priori plus attractifs
  - Viser la gamme de prix ci-dessous :
    - Résidence principale : T2 : 95K€ / T3 : 125K€ / T4 : 155K€
    - Investisseurs : T2 : 130K€ / 155K€

Un autre programme de construction de 60 logements privés s'apprête à démarrer, avenue Billaud Varenne, la résidence la Maransine. Si cette opération a été lancée indépendamment du PRU (voir page 19), elle concourt à l'objectif de diversification résidentielle en proposant 60 logements qualitatifs du T2 au T4 (immeuble R+3). 46 logements ont déjà été vendus, 90% sont des propriétaires occupants et principalement des primo-accédants. Grâce à des prix raisonnables<sup>15</sup>, cette opération favorise également le parcours résidentiel des ménages rochelais. Le programme doit être livré en fin d'année 2019.

En terme de calendrier, les opérations du Parc Condorcet et de la place du 14 juillet seront réalisées à la fin du PRU (échéance 2027/2028), une fois le projet de centralité avec les nouveaux équipements publics, commerces et espaces publics abouti pour réunir les conditions d'une nouvelle attractivité. C'est une préconisation de l'étude de marché. Les fonciers identifiés appartenant au domaine public, la maîtrise de la charge foncière est déjà un atout pour proposer des prix de sortie abordables. La CdA et la Ville seront également vigilantes au risque de concurrence des projets autour du quartier, en veillant à une bonne articulation des sorties de programmes.

---

*15 Gammes de prix proposées : T2 : de 99 000 à 121000 euros ; T3 : 156 000 euros; T4 en rez de jardin: 186 000 ; T4 avec terrasse plein sud : 240 000 euros. Tous les logements sont exposés sud.*

En revanche, l'opération d'accèsion sociale de 11 logements pourra être réalisée plus en amont dans la mesure où le site bénéficiera déjà de l'attractivité de la nouvelle maison de santé qui sera livrée en 2019. L'OPH-CDA prévoit donc une livraison des logements en 2021.

➤ Promouvoir l'accèsion sociale et abordable

Conformément aux objectifs du PLH<sup>16</sup> et aux préconisations de l'étude de marché en faveur de la diversification de l'habitat, l'accèsion sociale et/ou abordable sera privilégiée dans les opérations de diversification de l'habitat. En effet, peu de locataires rochelais sont en capacité de devenir propriétaires aux prix du marché de l'ancien et encore moins du neuf, en raison des prix peu compatibles avec la clientèle locale<sup>17</sup>. Il y a en revanche un gisement de clientèle important pour de l'accèsion sociale et abordable. Une offre bien positionnée dans le neuf rencontre des clients y compris dans les quartiers d'habitat social dont l'image est dégradée. Comme en atteste le succès des opérations d'accèsion sociale réalisées par l'OPH-CDA dans le cadre des PRU de Mireuil et St Eloi, dont les logements ont été vendus très rapidement. L'objectif de ces programmes neufs sera à la fois d'attirer de nouvelles familles sur le quartier, mais aussi pour une partie de favoriser les parcours résidentiels des habitants du quartier en leur permettant d'accéder à la propriété.

Le PLH de l'agglomération rochelaise met particulièrement l'accent sur le développement de cette gamme de logements abordables. Pour cela un document de cadrage a été élaboré en concertation avec des opérateurs publics et privés du logement intervenant sur le territoire. Ce document a permis de formaliser collectivement une définition locale partagée de l'offre en accèsion abordable à la propriété à développer dans les programmes neufs privés sur le territoire de la CdA dans les prochaines années (ménages éligibles, profils de ménages à cibler, prix de sortie à viser, produits à privilégier, etc.). Aussi une convention de moyens et d'objectifs a été signée entre la CdA, les communes et l'Etablissement Public Foncier, afin de formaliser les engagements de chacun dans le soutien au développement de cette offre. Les signataires s'engagent à favoriser la régulation des prix du foncier afin qu'ils soient compatibles avec le développement de l'accèsion abordable à la propriété telle que définie dans le document de cadrage.

Dans le même sens, depuis 2008, la CdA apporte également une aide de 4000€ aux primo-accédants afin de les aider à concrétiser leur projet d'achat immobilier (sous condition de ressources)<sup>18</sup>.

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

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

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

---

<sup>16</sup> Le PLH impose pour les secteurs à forte proportion d'habitat social de la Rochelle, un objectif minimal de 30% d'accèsion abordable à la propriété pour les opérations privées de plus de 9 logements

<sup>17</sup> En moyenne 1,5% des ménages locataires deviennent propriétaires par an à la Rochelle, contre 4,7% en moyenne en France. Environ 25% des ménages locataires rochelais sont en capacité de souscrire à un emprunt pour acheter dans le neuf et ancien.

<sup>18</sup> Plusieurs critères sont à remplir pour prétendre à cette aide : Acheter un bien sur le territoire de la CdA en résidence principale ; Respecter les plafonds du Prêt à Taux Zéro ; Une superficie parcellaire inférieure ou égale à 350 m<sup>2</sup> pour une construction neuve ; Obtenir un prêt immobilier pour le financement du bien auprès d'un établissement bancaire. Une clause anti-spéculative est associée à l'obtention de cette aide.

- 780 m<sup>2</sup> de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres devront être réalisés sauf décision contraire de Foncière Logement.
- et à 131 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,2% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
  - 22 droits de réservation correspondant à 12,22 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - 50 droits de réservation correspondant à 17,24 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait inférieur à 45000€ par logement,
  - 59 droits de réservation correspondant à 19,93 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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

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

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

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

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

## **Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document<sup>19</sup> est annexé à la présente convention (annexe D1 – Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

---

<sup>19</sup> Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.

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

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution en 2019 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

### **Article 6.1 – La stratégie d'attributions de l'agglomération**

Conformément à la loi de Programmation pour la ville de février 2014 et la Loi ALUR de mars 2014, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a engagé une démarche partenariale avec les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour améliorer la mixité et les équilibres socio-territoriaux et lutter contre les phénomènes de concentration et de spécialisation constatés, en définissant une nouvelle politique d'attribution des logements locatifs sociaux. En effet, les attributions constituent un levier majeur de ce rééquilibrage à mettre en œuvre dans la durée. Ce travail partenarial a abouti à une Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET), validée par la Conférence Intercommunale du Logement en mars 2017, et par le Conseil Communautaire le 29 juin 2017. Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, la Communauté d'Agglomération a prévu de transformer cette CIET en Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) en 2019. Bien que la CIA ne soit pas encore élaborée, la CIET a déjà fixé un cadre précis pour mettre en œuvre la politique communautaire d'attributions.

La CIET figure en annexe D1.

Face à un diagnostic qui a confirmé les déséquilibres de peuplement du territoire, et la spécialisation sociale des territoires les plus fragiles, en particulier Villeneuve-les-Salines, la CIET entend aboutir à une répartition géographique plus équilibrée sur l'ensemble de la CdA de l'accueil des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM et à favoriser l'installation progressive de ménages situés entre 40% et 60% des plafonds HLM au sein des quartiers prioritaires et du patrimoine marqué par une forte spécialisation sociale. Elle s'est donné deux objectifs calendaires :

- ✓ A horizon 6 ans : la priorité est donnée à la « déspecialisation de Villeneuve les Salines » pour ramener Villeneuve dans la moyenne des quartiers prioritaires. Le PRU participe pleinement à cet objectif.

- ✓ A horizon 12 ans (2029) : viser un rééquilibrage entre les quartiers prioritaires et le reste de la CdA. Chaque secteur territorial contribuera à l'accueil des ménages (inférieur à 40% des plafonds HLM) à hauteur de leur poids dans les attributions

Pour chaque quartier des objectifs d'attributions par catégorie de ménage ont été fixés, ceux pour Villeneuve-les-Salines sont les suivants :

Les objectifs en termes d'attributions pour Villeneuve-les-Salines	
Les ménages ayant moins de 40% des plafonds PLUS	Réduire le niveau d'accueil des ménages très pauvres à Villeneuve-les-Salines : parmi les entrants dans le parc locatif social, viser à horizon 6 ans 61% de ménages avec des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM et 54% à horizon 12 ans (67% en 2012-2013).
Les ménages entre 40 et 60% des plafonds PLUS	Ces ménages fragiles mais inscrits dans l'emploi constituent les cibles privilégiées de la diversification
Les ménages au-dessus de 60% des plafonds PLUS	Ce public clairement inscrit dans l'emploi demeure une cible potentielle, même si elle semble aujourd'hui plus difficile à capter

La Conférence Intercommunale du Logement, coprésidée par le Préfet de Charente-Maritime et le Président de la CdA, constitue le cadre de gouvernance pour concerter et piloter à l'échelle intercommunale les politiques d'attribution de logement social et de gestion de la demande locative sociale. Elle se réunit une fois par an.

### Article 6.2 – La stratégie de relogement

180 logements seront démolis dans le cadre du PRU, nécessitant le relogement de 137 ménages au 1<sup>er</sup> juillet 2018, auxquels s'ajoutent 8 demandes de décohabitation : soit **145 relogements prévisionnels** à réaliser au total.

Les acteurs locaux bénéficient tous d'une expérience solide en matière de relogement avec notamment les précédents PRU<sup>20</sup>. Sur les opérations de Mireuil et St Eloi, 94% des locataires relogés sont satisfaits de leur relogement. Ce retour d'expérience très positif est encourageant et rassurant pour une bonne gestion des relogements à venir.

Le relogement doit à la fois contribuer à la mixité sociale en veillant à l'équilibre territorial des attributions et du peuplement, et favoriser un parcours résidentiel positif pour les ménages appelés à être relogés, en prenant en compte leurs besoins, leurs capacités financières et leurs souhaits.

A noter que les bailleurs ont déjà anticipé les relogements en ne remettant pas en location les logements vacants, et en traitant prioritairement les demandes de mutation déjà en cours, dès lors qu'ils ont commencé à communiquer, avec la CdA et la Ville, sur les démolitions auprès des locataires concernés. Ce sont ainsi 28 familles qui ont déjà quitté leurs logements. Pour soutenir les bailleurs, la CdA a financé les pertes

<sup>20</sup> 297 relogements ont été effectués à Mireuil, 91 à St Eloi, et 228 à Pierre Loti à Aytré.

d'exploitation jusqu'à la date de prise en charge des dépenses par l'ANRU (soit du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 1<sup>er</sup> juillet 2018).

Pour mener à bien ce projet de relogement, les partenaires ont élaboré une convention de relogement, qui précise les modalités de mise en œuvre et de suivi des relogements et l'engagement de chaque partenaire.

La convention de relogement figure en annexe D2. Ci-dessous quelques éléments clés :

- ✓ Les bailleurs proposeront en priorité des logements neufs et hors quartier prioritaire mais il s'agira de trouver un juste équilibre entre des objectifs de territoire et des souhaits individuels des locataires, ne s'agissant pas d'attributions classiques.
- ✓ Conformément aux attentes de l'ANRU, les partenaires ont fixé des objectifs chiffrés de relogement dans le neuf et hors QPV :
  - **Un objectif de relogement hors quartiers prioritaires de la politique de la ville de 25%**, s'inscrivant pleinement dans les objectifs de la loi Egalité et citoyenneté (36 ménages)
  - **Un objectif de relogement dans des logements neufs ou conventionnés de moins de 5 ans de 20%** (29 ménages), au regard du bilan des relogements des précédents PRU.
- ✓ Chaque bailleur réalisera une évaluation des besoins et des souhaits de chaque famille à reloger. Pour cela des chargées de relogement nommées chez chaque bailleur rencontreront individuellement chaque famille, qui sera accompagnée pendant toute la démarche jusqu'à son installation dans son nouveau logement.
- ✓ Les bailleurs veilleront dans la mesure du possible à maintenir le taux d'effort des locataires le plus stable possible dans le respect de la réglementation, à savoir ne pas dépasser 30% du taux d'effort et un minimum de reste à vivre de 10€/jour/personne. Si un locataire subit une hausse de son loyer résiduel (part restant à la charge du locataire après APL) équivalente ou supérieure à 30€ mensuels, la CdA prendra en charge cette augmentation de manière dégressive sur deux ans : 100% la première année, 50% la deuxième.
- ✓ Une commission de suivi des relogements réunira les bailleurs, acteurs sociaux et réservataires, tous les mois. Elle assurera le suivi des relogements, et permettra de mobiliser tous les partenaires dans le cas d'une situation plus complexe de relogement. Un bilan des relogements sera présenté aux instances PRU (comité technique, comité de pilotage), ainsi qu'à la CIL.

La convention de relogement sera signée en même temps que la convention du PRU, par l'Etat, la Communauté d'agglomération, le Département, l'OPH-CDA, Habitat 17, Immobilière Atlantic Aménagement, la CAF, Action Logement, la Ville et son CCAS.

## **Article 7. La gouvernance et la conduite de projet**

### **Article 7.1 La gouvernance**

Le partage des responsabilités entre la Communauté d'Agglomération et la Ville de la Rochelle est organisé de la façon suivante :

La Communauté d'Agglomération, au titre de sa compétence politique de la ville, assure le pilotage stratégique et opérationnel du PRU de Villeneuve-les-Salines, en articulation étroite avec la Ville de la

Rochelle. Elle est la garante de la bonne réalisation du PRU, vis-à-vis des partenaires et des engagements contractuels avec l'ANRU.

Ce pilotage stratégique est assuré politiquement par l'Adjoint du quartier également conseiller communautaire et la Vice-Présidente en charge de la politique de la ville, sous l'autorité du Maire-Président.

La CdA a pour mission de :

- ✓ définir et actualiser le PRU ;
- ✓ concevoir et animer la démarche partenariale du projet ;
- ✓ articuler le projet avec les objectifs du contrat de ville, et avec l'ensemble des politiques locales, particulièrement celles relevant de son domaine de compétences (habitat, urbanisme, transports, emploi, développement économique...) ;
- ✓ piloter la communication globale du projet.

La Ville de la Rochelle est en charge de la mise en œuvre opérationnelle des opérations physiques sous sa maîtrise d'ouvrage. Ses équipes travailleront en articulation avec la direction de projet PRU de la CdA. Elle a désigné un référent en interne pour assurer la mobilisation et la coordination de ses propres services<sup>21</sup>. La Ville de la Rochelle sera aussi particulièrement mobilisée pour la concertation avec les habitants et acteurs associatifs, qui nécessite une proximité, dont elle est garante grâce à la présence de la mairie de proximité et de l'adjoint municipal de quartier.

Les trois bailleurs sociaux présents sur le quartier sont aussi des partenaires essentiels. Ils ont en charge la mise en œuvre des opérations sous leur maîtrise d'ouvrage : démolitions, reconstitutions, requalifications, résidentialisations. Ils sont donc associés de manière très étroite au projet.

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

- **Le comité de pilotage** : co-présidé par le Maire-Président de La Rochelle et le Préfet de Charente-Maritime, il réunit l'ensemble des partenaires et les représentants des habitants, pour veiller au bon avancement du projet, procéder à d'éventuelles réorientations des différents programmes, et préparer les instances délibératives. Il se réunit minimum une fois par an.
- **Le comité stratégique de suivi** : il réunit autour du Maire-Président les principaux élus concernés par le dossier et les directions générales de la CdA et la Ville au moins 3 fois par an, pour avancer, proposer des arbitrages et préparer le comité de pilotage du PRU et les concertations. Le Préfet peut être amené à participer à cette instance.
- **Le comité technique** : la direction de projet réunira une fois par trimestre un comité technique chargé de suivre l'avancement du projet dans toutes ses dimensions urbaines comme sociales avec l'ensemble des partenaires.
- **Des instances opérationnelles** : La CdA a mis en place des instances opérationnelles thématiques, animées par la direction de projet, afin de traiter de sujets précis :
  - ✓ **Une équipe projet PRU** : elle réunit des services de la CdA, dont la direction de pôle Développement urbain, et de la Ville pour coordonner l'avancement du projet urbain et veiller à la bonne articulation entre la CdA et la Ville ;
  - ✓ **Un groupe de travail Habitat / Logement** : il réunit les trois bailleurs sociaux pour suivre de manière détaillée les opérations de logements sociaux ;

---

<sup>21</sup> Ce référent est le chargé de mission politique de la ville de la Ville de la Rochelle.

- ✓ Une commission de suivi relogement ;
- ✓ Un groupe de travail accompagnement socio-culturel : il réunit des services de la Ville, de la CdA et des acteurs du quartier pour impulser des projets de développement socio-culturel en lien avec le PRU ;
- ✓ Un comité de rédaction du journal PRU : il réunit la CdA, la Ville et les bailleurs pour définir le contenu du journal PRU.

La composition précise de ces instances est annexée à la convention.

Ces instances sont susceptibles d'évoluer au fur et à mesure de l'avancement et de l'évolution du projet selon les besoins.

### Les instances du PRU



Un point d'avancement du PRU sera fait systématiquement au comité de pilotage du contrat de ville, qui se réunit une fois par an.

La direction de projet s'appuiera également sur d'autres instances ou démarches existantes autant que de besoins pour partager l'avancement du projet ou évoquer certains volets précis du PRU : le comité de pilotage du guichet unique des clauses sociales, les comités de direction de la Ville de la Rochelle, les réunions croisons nos projets de la mairie de proximité, les balades urbaines gestion urbaine de proximité, etc.

Les opérations de construction d'équipements publics ont leur propre comité de pilotage réuni par le maître d'ouvrage, la Ville de la Rochelle. La direction de projet est associée à toutes les instances de chaque opération.

## Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela son service Habitat et Politique de la Ville, et plus particulièrement la directrice de projet renouvellement urbain sous l'encadrement de la directrice du service Habitat et Politique de la Ville<sup>22</sup>. Cette direction de projet réunira l'ensemble des instances nécessaires décrites au-dessus.

Au-delà de ces postes, l'ensemble de l'équipe du service Habitat et Politique de la ville sera mobilisé sur le projet pour aboutir à des actions cohérentes (habitat, contrat de ville, prévention de la délinquance...). Mais aussi de nombreux services de la Ville et de la CdA seront sollicités :

- Pour la CdA : Direction de pôle Développement urbain, Service Etudes urbaines, Urbanisme Réglementaire, Direction des Affaires juridiques, Direction du développement économique, Service insertion et emploi, Service déchets, Service Mobilités et Transports urbains, Service Environnement, Direction de la Commande Publique, Direction de la Communication
- Pour la Ville de la Rochelle : Mission Politique de la Ville, Mairie de proximité, Direction citoyenneté, jeunesse, dynamiques territoriales, Services Aménagement et Constructions, Gestion Technique du Patrimoine Bâti, Direction de la Santé Publique, Direction de l'Education, de la Culture, des Sports, Direction de la tranquillité publique, Direction Commerces et Marchés, Service Nature et Paysage, Direction des Espaces verts et de la propreté urbaine, Direction de la Voirie, Direction de la Communication, Affaires immobilières et foncières, Direction des finances,.

Les bailleurs mobiliseront aussi des compétences pour l'avancement du projet de renouvellement urbain : directions du patrimoine, directions de la gestion locative, chargés de relogement, directions des finances, etc. (voir organisation des maitre d'ouvrage ci-après).

Pour garantir le suivi des risques opérationnels, financiers voire juridiques, la direction de projet PRU a mis en place un outil de suivi et reporting des opérations du PRU, qui sert notamment de base de travail à l'équipe projet PRU.

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

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

Les habitants de Villeneuve-les-Salines sont très mobilisés pour l'avenir de leur quartier. La présence d'un Collectif des associations, depuis la création du quartier, a créé une culture du partage, de l'échange et de l'engagement citoyen. Le Collectif est un acteur majeur de la concertation. Il anime d'ailleurs plusieurs instances de participation et d'expression citoyenne auxquelles les acteurs institutionnels peuvent participer :

- ✓ **Le Collectif mensuel** : ouvert à tous les habitants
- ✓ **La Commission Vie Quotidienne** : elle intervient plus particulièrement sur le cadre de vie et la gestion urbaine de proximité.

---

<sup>22</sup> *Organigramme présenté en annexe.*

Le **Conseil Citoyen** est depuis peu animé par l'association Horizon Habitat Jeunes. Il est un nouveau support de la concertation, qui doit trouver sa place dans une organisation déjà existante. Il est actuellement en renouvellement. Il s'agira de trouver une bonne organisation d'échanges réguliers entre collectivités et conseil citoyen pour son association au PRU.

Avec un tel dynamisme, les habitants ont été associés dès 2014 aux premières réflexions sur le contrat de ville, et le sont depuis régulièrement tant sur le PRU que sur le projet du Marais de Tasdon. Le bilan de ces temps d'échange figure dans le dossier de présentation page 82. En 2017, la Ville de la Rochelle a organisé des ateliers pour échanger avec les habitants sur les grandes orientations du projet : le cœur de quartier, les parcs, le logement, le marais, les commerces. Des temps spécifiques d'échanges avec certains publics ont aussi eu lieu (Conseil d'école, enseignants, commerçants, locataires relogés, riverains du Parc Condorcet...).

La CdA et la Ville de la Rochelle veulent poursuivre cette association des habitants à chaque étape du projet, ce de différentes manières. C'est aussi une des recommandations prioritaires de l'EIS, de faire en sorte que les habitants soient de réels acteurs de l'avenir de leur quartier :

- ✓ La participation des représentants des habitants aux instances du PRU : le conseil citoyen et la commission vie quotidienne ont chacun désigné deux représentants pour siéger au COPIL.
- ✓ Des échanges réguliers entre les collectivités et les habitants à travers :
  - La future maison du projet (voir ci-dessous)
  - La participation des élus et des techniciens aux instances existantes (conseil citoyen, commission vie quotidienne, collectif mensuel) afin de répondre de manière directe aux interrogations des habitants, entendre leurs préoccupations et/ou sollicitations, et partager l'avancement du projet.
- ✓ Des temps forts ponctuels à des moments clés du projet :
  - Des forums de concertation sur le projet ou sur des opérations spécifiques (exemples : école, centre social, place du 14 juillet, etc.)
  - Les réunions publiques du Maire de la Rochelle : chaque année le Maire et ses adjoints organisent des réunions publiques dans tous les quartiers de la Ville. C'est l'occasion de présenter aux habitants les grands projets de la Ville et de leur quartier, un bilan de la gestion urbaine de proximité, et d'échanger sur leurs préoccupations. A Villeneuve-les-Salines, c'est un temps fort d'échanges avec les habitants sur le PRU.

➤ **La Maison du projet :**

La CdA et la Ville de la Rochelle ont pour ambition que cette maison du projet soit un lieu emblématique et innovant d'informations, de co-construction et d'animation du projet, favorisant l'appropriation de la transformation du quartier par chacun. La CdA, porteur du projet, souhaite à travers la maison du projet donner de la visibilité à ce PRU au-delà du quartier.

Suite à plusieurs ateliers et groupes de travail, notamment avec les habitants, la CdA et ses partenaires ont décidé de décliner cette maison du projet sous deux formes :

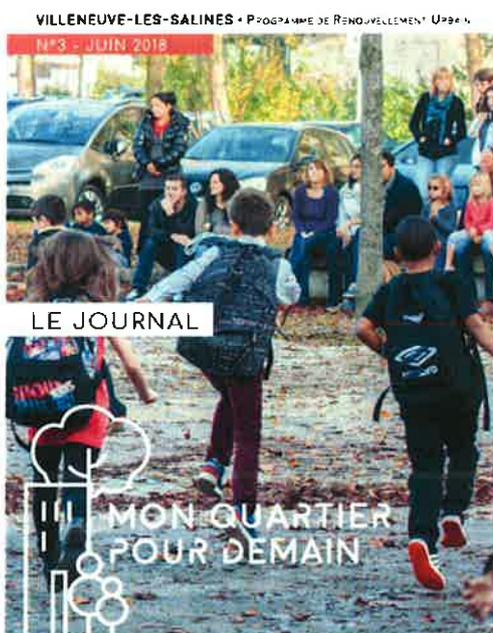
- Un espace fixe en cœur de quartier : un local commercial actuellement vacant appartenant à l'OPH-CDA sera aménagé pour accueillir la Maison du projet.
- Un espace mobile, itinérant : cette annexe du lieu fixe sera conçue pour se déplacer dans le quartier, mais aussi dans toute la ville de la Rochelle. Elle doit à la fois permettre d'aller à la rencontre de tous les habitants du quartier, et de donner de la visibilité au PRU à l'échelle du grand territoire.

La Maison du projet doit s'inscrire pleinement dans la dynamique du PRU qui vise à transformer l'image du quartier de Villeneuve-les-Salines, accroître son attractivité, et consolider l'attachement de ses habitants. C'est pourquoi la CdA a l'ambition d'en faire un lieu original et innovant dans sa conception, sa réalisation et son animation. Pour cela, elle a décidé d'être accompagnée par une équipe pluridisciplinaire, qui devra être force de propositions pour créer l'identité de cette Maison du projet, définir son contenu, en assurer la réalisation matérielle, et proposer des modalités d'animation en concertation avec les habitants et les partenaires.

La consultation vient d'être lancée. Le cahier des charges est annexé au dossier. La mission devrait démarrer début 2019, pour une ouverture dans le courant de l'année 2019.

➤ **La communication du projet :**

La Communauté d'Agglomération a mis en place des outils de communication pour à la fois informer régulièrement tous les habitants, et créer une identité visuelle propre au projet. Elle a ainsi mis en place :



✓ Une nouvelle charge graphique : elle sera partagée avec les partenaires, en particulier les maîtres d'ouvrage (Ville et bailleurs) pour une communication harmonieuse sur le projet. Elle définit un logotype et des éléments graphiques, qui seront déclinés dans tous les documents de communication du PRU (panneaux, invitations, journaux...).

✓ Un journal dédié au PRU : distribué deux fois par an minimum dans tout le quartier (Villeneuve et Petit Marseille), il permet d'informer tous les habitants de l'avancement du projet.

## Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

➤ **La Communauté d'Agglomération de la Rochelle :**

Le service Habitat et politique de la ville pilote le projet global. En ce sens, il est garant de son état d'avancement, de la mise en œuvre de la convention et de la coordination des différents maîtres d'ouvrage. La CdA porte en maîtrise d'ouvrage directe la communication dont la maison du projet, ainsi que les études stratégiques du PRU, comme l'étude de stratégie urbaine intégrant un schéma directeur des espaces publics et de résidentialisation prévue en 2019. L'interlocuteur premier est le chef de projet PRU.

➤ La Ville de la Rochelle :

La ville de La Rochelle est membre des instances techniques et de pilotage du contrat de ville à la réalisation duquel elle contribue dans le cadre de ses politiques sectorielles de droit commun conformément aux grands principes de la politique de la ville.

Elle s'est elle-même dotée d'une organisation interne à même de garantir la mobilisation des délégations politiques et des services tout spécialement dans les champs étroitement liés de la cohésion sociale et du renouvellement urbain. A cette fin elle a désigné un directeur de mission politique de la ville chargé de coordonner l'action des services ayant vocation à contribuer à la mise en œuvre du PRU, organisé en binôme avec la référente territoriale responsable de la mairie de proximité du quartier de Villeneuve-Les-Salines.

Afin de favoriser un projet intégré de renouvellement ou de modernisation des équipements et des services apportés aux habitants, la mission s'appuie sur la structuration administrative transversale de la direction générale (Comité de direction, Revue de projet, ...) et sur une équipe projet interne elle-même associée à l'équipe projet de la communauté d'agglomération.

C'est dans ce cadre que la ville assure la maîtrise d'ouvrage de toutes les opérations d'équipement et d'aménagement de l'espace public, mission confiée à la direction « Aménagement et construction ». La maîtrise d'œuvre des équipements publics sera externalisée

➤ L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (OPH-CDA) :

Afin de faciliter les échanges avec les différents partenaires et la coordination en interne, un coordinateur interne PRU a été désigné au sein de l'Office.

Un comité de suivi du PRU composé du Directeur Général, du Directeur de la Relation Locataire, du Directeur Administratif et Financier, du Directeur du Développement et du Patrimoine et du coordinateur du PRU a aussi été constitué. Ce comité est en charge de prendre les décisions stratégiques relatives au projet.

Chaque service, sous la coordination du coordinateur PRU, est sollicité pour les interventions thématiques :

- un chargé de relogement pour assurer le relogement de l'ensemble des ménages concernés par les démolitions,
- des chargés de location pour le suivi des prise en charge de dépenses relatives au relogement et de la mise en place des nouveaux contrats,
- une équipe de médiation sociale pour l'accompagnement des ménages,
- un chargé de communication pour toutes les questions relatives à la communication interne et externe,
- un responsable de site pour les interventions de proximité, ainsi que les équipes de gardiens présents sur site,
- un chargé de commercialisation pour la question des ventes, des commerces et de l'accession à la propriété,
- des chargés d'opération pour le suivi des opérations de démolition, reconstruction, réhabilitation résidentialisation et accession,
- un chargé de montage financier pour le suivi financier du projet.

➤ Immobilière Atlantic Aménagement :

Immobilière Atlantic Aménagement assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de déconstruction, de construction et de réhabilitation des bâtiments d'habitation de son patrimoine concernés par le PRU. La maîtrise d'œuvre sera externalisée sous la conduite du service technique de la SA (pôles développement et maintenance) qui assurera le suivi des opérations.

➤ Habitat 17 :

Le suivi des projets sera assuré en interne par une équipe pluridisciplinaire organisée comme suit :

- un directeur de projet – coordinateur
- un responsable de la reconstitution de l'offre
- un responsable des réhabilitations et démolitions
- un responsable suivi du relogement avec une chargée de clientèle

## Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

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

La direction de projet PRU a mis en place un outil de suivi et reporting des opérations du PRU pour garantir le suivi de l'avancement opérationnel et financier du projet.

Conformément au tableau de bord des objectifs urbains en annexe A6, la Communauté d'Agglomération s'engage à suivre annuellement un ensemble d'indicateurs qui seront portés à connaissance des instances du PRU et du contrat de Ville. L'analyse de ces indicateurs sera réalisée en interne par la direction de projet.

Conformément au règlement général de l'ANRU, les revues de projet du PRU permettront de mesurer l'atteinte des objectifs fixés dans la convention et de suivre les engagements des parties prenantes de la présente convention.

## Article 8. L'accompagnement du changement

### Article 8.1 Le projet de gestion

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

De nombreuses démarches existent déjà sur le territoire en matière de gestion urbaine de proximité (GUP). Il s'agira d'inscrire le PRU dans ces démarches, et en cas de besoin de les adapter aux besoins spécifiques liés au PRU, comme la gestion de l'attente et des chantiers.

➤ **La Gestion Urbaine de Proximité : un dispositif de droit commun de la Ville de la Rochelle**

Depuis la mise en place de la GUP dans le cadre des projets de rénovation urbaine de Mireuil et Saint-Eloi, la Ville de la Rochelle a généralisé la démarche à l'échelle de son territoire, et l'a inscrite dans ses politiques de droit commun, dans le but de :

- ✓ D'améliorer le suivi des doléances des habitants sur l'espace public
- ✓ De Mettre en œuvre un pilotage territorial en s'appuyant sur les mairies de proximité

Un plan d'action a été élaboré pour répondre à ces deux enjeux. L'action phare étant la mise en place de balades urbaines dans chaque quartier de la Ville, mobilisant les élus, les services, les habitants, et les partenaires institutionnels (comme les bailleurs sociaux). Ces balades urbaines sont un moment privilégié d'échanges avec les habitants. Il s'agissait de la troisième série de balades urbaines en 2018.



La Ville a aussi mis en place des outils de suivi des réclamations des habitants, sous forme de tableau, et maintenant via un outil dématérialisé. La GUP vient d'être intégrée au nouveau portail citoyen. Les habitants et les services d'accueil de la Ville peuvent ainsi remplir des formulaires de doléances en ligne et suivre l'état d'avancement de leurs demandes grâce à un compte usager. Cet outil permet de regrouper toutes les demandes et réclamations, et faciliter ainsi la traçabilité des réclamations pour les habitants. Un bilan annuel de la GUP est réalisé par quartier et présenté lors des réunions publiques quartiers du Maire.

Les responsables de mairie de proximité sont au cœur de la démarche de gestion urbaine de proximité, en étant responsable de sa bonne mise en œuvre dans chacun de leur secteur. La Ville vient aussi de nommer un agent responsable de la coordination de la GUP à l'échelle de la Ville.

Le projet de gestion de Villeneuve-les-Salines s'inscrit dans ce cadre de droit commun de la GUP de la Ville.

➤ **La gestion de Villeneuves-les-Salines :**

A Villeneuve-les-Salines la démarche de GUP a porté ses fruits en matière de propreté urbaine et de gestion des espaces verts. La mairie de proximité et les services techniques concernés, ainsi que la Régie de quartiers, ont réussi à trouver un mode de fonctionnement fluide et efficace qui permet désormais aux services d'intervenir rapidement. Grâce à leur mobilisation quotidienne, le quartier est aujourd'hui bien entretenu, il montre peu de signes de dégradations urbaines, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années. Un travail important d'égouttage des espaces verts et végétaux a notamment été fait dans tout le quartier, et en particulier dans les îlots les plus sensibles. En terme de propreté urbaine, un point reste plus difficile à traiter, la gestion des encombrants et les dépôts sauvages autour des containers enterrés. Ce point a encore été soulevé à la dernière balade urbaine de septembre 2018. Les services se sont engagés à refaire une campagne d'alerte. A noter que ce problème concerne tous les quartiers de la Rochelle.

Un point reste sensible et préoccupant dans le quartier, il s'agit de nombreuses incivilités qui s'accroissent, par certains groupes de jeunes, qui perturbent le voisinage de certains secteurs, et procurent un sentiment d'insécurité pour de nombreux habitants. C'est aussi une vraie problématique pour les commerçants du cœur de quartier, qui subissent des dégradations sur leurs commerces, et surtout le trafic devant leurs vitrines. La mairie de proximité travaille en partenariat avec les polices nationale et municipale pour atténuer cette situation. C'est une priorité pour les acteurs du quartier. Cela doit faire partie intégrante de la gestion du quartier, pour garantir une qualité de vie aux habitants.

Pour assurer une bonne liaison entre la dynamique du PRU et la gestion quotidienne du quartier, le chef de projet PRU participe à toutes les balades urbaines du quartier. A terme ce lien sera d'autant plus utile quand les chantiers du PRU démarreront, ce qui nécessitera peut-être des actions spécifiques complémentaires aux balades urbaines. Il conviendra de conserver cette qualité d'entretien du quartier même en phase chantier.

Avant le démarrage des chantiers du PRU, il est important de gérer au mieux l'attente des habitants. L'annonce du PRU suscite beaucoup d'enthousiasme de la part des habitants. Néanmoins ce type de projet se construit sur un temps long qu'il est difficile d'appréhender lorsqu'on vit au quotidien sur le quartier. Dans l'attente de la réalisation du PRU, la Ville s'attachera donc à maintenir une qualité de gestion du quartier ce qui passe par des actions quotidiennes d'entretien, et parfois par des opérations plus lourdes de maintenance de certains espaces ou bâtiments, c'est la gestion de l'attente.

➤ **Gérer l'attente et l'entretemps :**

La Ville a souhaité définir une stratégie de gestion de l'attente autour de 4 objectifs :

- ✓ Suivre les objectifs du PRU
- ✓ Prendre en compte les problématiques constatées lors des balades urbaines
- ✓ Accompagner les rénovations des bailleurs sociaux et l'installation de conteneurs enterrés
- ✓ Privilégier le partenariat avec les structures d'insertion professionnelles du quartier

Certaines actions ont déjà été réalisées dans le cadre de la gestion de l'attente, parfois soutenues par le contrat de ville, d'autres sont prévues prochainement :

- ✓ La réfection du mail des Salines en 2016, et l'installation de nouveaux luminaires au-dessus des commerces du mail des Salines
- ✓ L'aménagement d'un terrain de pétanque Place du 14 juillet en 2016
- ✓ Un nettoyage des façades de la mairie de proximité et des commerces du mail des Salines
- ✓ L'embellissement du hall du centre social prévu à l'automne 2018
- ✓ Aménagements de la salle polyvalente de la médiathèque en réflexion
- ✓ Création d'une aire de street work-out en fin d'année 2018
- ✓ Des travaux réguliers de maintenance des trois écoles avant des travaux plus importants

Un bilan de l'ensemble des actions sera fait dans le cadre du bilan du projet de gestion.

➤ **Une intervention forte des bailleurs :**

Les trois bailleurs présents à Villeneuve-les-Salines interviennent aussi lourdement en faveur de l'amélioration du quotidien et du cadre de vie de leurs locataires, de manière complémentaire et articulée avec la Ville. Les conventions triennales d'abattement TFPB permettent de valoriser leurs actions en ce sens dans les quartiers. Les dépenses que les bailleurs engagent dans le quartier de Villeneuve-les-Salines sont les plus importantes des trois quartiers prioritaires de l'agglomération de la Rochelle. Ci-dessous quelques exemples d'actions réalisées par les bailleurs à Villeneuve :

- Un renforcement de la présence de personnel de proximité par rapport à d'autres secteurs, et mise en place de points d'accueil et de médiateurs dans le quartier ;
- La gestion des déchets et encombrants via des conventions de ramassage des encombrants avec la Régie de quartiers, et la mise en place de containers enterrés ;
- Des actions de sur-entretien ;
- Des conventions avec l'Agence Locale Prévention Médiation Sociale (ALPMS) pour une meilleure tranquillité résidentielle ;
- La sensibilisation des locataires à la maîtrise des charges ou à la gestion des déchets ;

- La mise à disposition de locaux associatifs pour des associations œuvrant pour le lien social ;
- Des travaux d'adaptation au vieillissement de la population.

Un bilan annuel des conventions d'abattement TFPB est fait lors du comité de pilotage annuel du contrat de ville. Les conventions triennales arrivant à leur terme, de nouvelles conventions seront écrites pour couvrir la fin du contrat de ville en 2020.

➤ **La redéfinition des domanialités :**

Le PRU aura un impact sur les domanialités, soit pour redonner de la cohérence aux propriétés foncières actuelles, soit pour mieux délimiter les espaces publics et les espaces privés :

- En cœur de quartier, les domanialités manquent de lisibilité : des espaces à usage public sont parfois propriétés privées, comme le mail des Salines, les parcelles cadastrales se chevauchent. La recomposition des équipements publics et espaces publics de ce secteur permettra de mettre à plat ces domanialités, de les clarifier, et par conséquent d'être cohérent avec les usages des espaces.
- Dans le cadre de la résidentialisation, les choix qui seront faits pourront avoir un impact lourd sur les domanialités des espaces en pied d'immeuble. Actuellement, les bailleurs sont propriétaires des tours d'échelle. Mais la résidentialisation doit permettre de mieux définir les limites entre espaces privés et espaces publics au-delà de la frontière entre bâti et espaces publics. Des échanges fonciers pourront être effectués entre la Ville et les bailleurs si besoin. Dans ce cas, il s'agira de bien redéfinir les modalités de gestion de ces espaces entre Ville et bailleurs.

Une carte des échanges fonciers prévisionnels figure en annexe. Un bilan de ces échanges fonciers sera fait régulièrement.

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

Les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'Anru fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Tous les acteurs du projet ont conscience de l'enjeu collectif de lutte contre le chômage en premier lieu dans les quartiers prioritaires et de la réinsertion des personnes les plus éloignées de l'emploi, et mèneront donc une démarche volontariste afin que le PRU participe à l'insertion professionnelle des habitants éloignés de l'emploi.

Les maîtres d'ouvrage du projet appliquent déjà depuis de nombreuses années une politique d'achat socialement responsable, en favorisant l'emploi des publics en difficulté d'insertion. La CdA, la Ville de la Rochelle, l'OPH-CDA et Immobilière Atlantic Aménagement ont d'ailleurs décidé de créer, en juillet 2016, un guichet unique de facilitation des clauses d'insertion dans leurs marchés. Ce guichet unique, piloté par l'agglomération, sera mobilisé dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines.

Habitat 17 mène une politique similaire, en intégrant des clauses d'insertion dans l'intégralité de ses marchés.

✓ Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements :

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

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées <sup>23</sup>	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
<b>À l'échelle du projet :</b>	<b>67 299 935 €</b>	<b>876 939</b>	<b>5%</b>	<b>43 847</b>
Ville de la Rochelle	11 944 876€	155 645	5%	7 782
OPH-CDA	29 624 790€	386 020	5%	19 301
Immobilière Atlantic Aménagement	17 286 769€	225 252	5%	11 263
Habitat 17	8 443 500€	110 021	5%	5 501

Le nombre d'heures d'insertion professionnelle indiqué est un objectif minimal. Les partenaires du projet s'engagent à mener une réelle politique volontariste pour que les travaux du PRU bénéficient en terme d'emplois aux habitants des quartiers prioritaires et plus largement aux personnes éloignées de l'emploi. Aussi, au-delà des opérations financées par l'ANRU indiquées dans le tableau ci-dessus, les maitres d'ouvrage s'engagent à mettre en place des clauses d'insertion dans leurs marchés publics de toutes les opérations concourant au projet de renouvellement urbain (construction des équipements publics, réhabilitations non financées, etc.). Cela représente un potentiel total d'environ 70 000 heures d'insertion professionnelle.

Au-delà des heures d'insertion professionnelle, la réalisation d'un tel projet représente 110 millions d'euros d'investissement dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, soit environ 1,4 millions d'heures de travail prévisionnelles dans le secteur pour les 10 prochaines années. C'est une garantie d'activités pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics, et donc un potentiel réel de création d'emplois pour le territoire.

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

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maitres d'ouvrage réserveront au moins 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Les maitres d'ouvrage concernés ont déjà plusieurs marchés dont certains sont réservés à des structures d'insertion par l'activité économique pour la GUP du quartier.

✓ Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain :

Dans le cadre des marchés liés à l'ingénierie du projet de renouvellement urbain, aux actions d'accompagnement du projet et au fonctionnement des équipements, les maitres d'ouvrage réserveront une partie des recrutements aux habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

<sup>23</sup> Formule de calcul du nombre d'heures travaillées = (Montant HT \* Part de main d'œuvre) / Coût horaire  
Part de main d'œuvre = 43% et Coût horaire = 33€, source Index BTP

✓ Objectifs qualitatifs en matière d'insertion :

○ **Articulation avec le volet emploi et développement économique du contrat de ville :**

Le volet insertion professionnelle du PRU doit également répondre aux objectifs fixés dans le volet emploi et développement économique du contrat de ville, qui a défini 4 axes stratégiques afin de réduire de moitié les écarts de taux de chômage entre les quartiers prioritaires et le reste de la CdA :

- Faciliter le recrutement des salariés domiciliés dans les quartiers
- Développer l'entrepreneuriat des habitants des quartiers (dans et hors de leur quartier) et consolider l'activité économique existante
- Offrir des possibilités diversifiées de parcours d'insertion professionnelle
- Lutter contre les freins à l'emploi et à la création d'entreprises

Les objectifs du contrat de ville par axe stratégique sont les suivants :

Axe stratégique	Objectif	Indicateur	Cible
<b>Faciliter le recrutement des salariés domiciliés dans les quartiers</b>	Faire baisser de moitié le différentiel de taux de chômage avec celui de la CdA	Evolution du taux de chômage Taux d'atteinte des objectifs du PLIE / à la population des quartiers	Demandeurs d'emploi QPV Publics PLIE
	Faire baisser de 30% le taux de chômage des jeunes	Evolution du taux de chômage des jeunes Nombre de services civiques	Jeunes des QPV
<b>Développer l'entrepreneuriat des habitants des quartiers (dans et hors de leur quartier) et consolider l'activité économique existante</b>	Développer une culture de l'initiative à tous les âges	Nombre d'actions de sensibilisation	Habitants QPV Femmes
	Rendre la création d'entreprise envisageable et accessible	Nombre de locaux mis à disposition pour entrepreneurs	
	Offrir des services de proximité aux porteurs de projet et aux créateurs	Nombre de points d'accueil de proximité en fonctionnement Evolution du nombre et de la diversité des structures de l'ESS	
<b>Offrir des possibilités diversifiées de parcours d'insertion professionnelle</b>	Conforter l'offre des SIAE et améliorer leur efficacité pour l'accès à un emploi durable	Evolution du nombre de postes d'insertion Evolution du chiffre d'affaires des structures d'insertion	
	Généraliser les clauses d'insertion dans les marchés publics pour les opérations de renouvellement urbain	Evolution du nombre de marchés publics attribués à des SIAE	
	Mettre à profit les dispositifs de rénovation énergétique des logements et autres bâtiments		

<b>Lutter contre les freins à l'emploi et à la création d'entreprises</b>	Favoriser la mobilité et la disponibilité à l'emploi	Nombre d'actions « mobilité » conduite Evolution des modes de gardes d'enfants (diversification)	
	Lutter contre l'illettrisme et faciliter l'apprentissage de la langue française	Evolution du nombre d'actions de formation lire, écrire, compter	
	Lutter contre les discriminations à l'embauche et améliorer l'égalité des chances	Nombre de réseaux employeurs et des acteurs de l'emploi impliqués	

L'atteinte de ces objectifs passe par la mobilisation de l'ensemble des dispositifs portés par la CdA en faveur de l'emploi et du développement économique :

o **Le Guichet Unique :**

Depuis plusieurs années déjà, la Communauté d'Agglomération (CDA) de La Rochelle, la Ville de La Rochelle et les bailleurs sociaux Immobilière Atlantique Aménagement et l'Office Public de l'Habitat appliquent une politique d'achat socialement responsable avec l'instauration de clauses sociales dans leurs marchés publics. Ces clauses sociales constituent un des dispositifs de lutte contre le chômage en étroite articulation avec le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) de l'Agglomération.

Afin d'amplifier leurs actions respectives, ces 4 partenaires se sont associés en juillet 2016, et ont créé un guichet unique, piloté par la Communauté d'Agglomération. Ils cofinancent le guichet unique et le poste de facilitateur. En 2018, un nouveau partenaire a rejoint le guichet unique : le port atlantique de la Rochelle.

Le facilitateur est un intermédiaire incontournable entre les acheteurs, les entreprises, les organismes et structures de l'insertion ainsi que les publics en insertion. Son rôle est notamment d'accompagner et d'assister les maîtres d'ouvrage dans la mise en place des clauses sociales.

Le rôle du facilitateur s'articule en deux temps : en amont et en aval de l'attribution du marché :

- En amont, il étudie avec les services acheteurs du guichet les lots qui peuvent être concernés par l'intégration de clauses. Il apporte une assistance pour le calcul des heures d'insertion et la rédaction de la clause.
- En aval de l'attribution du marché, il accompagne les entreprises détentrices des marchés dans la réalisation de la clause. Dans le cas d'une embauche directe, il accompagne l'entreprise dans la recherche et la présélection de candidats. Dans le cas, d'une mise à disposition, il assure l'interface entre les entreprises détentrices du marché et les structures de l'emploi afin qu'elles positionnent des personnes.

La CDA assure également la promotion et la communication du dispositif, l'animation du partenariat territorial, la préparation des instances de pilotage et l'évaluation du dispositif.

Dans ce cadre, l'agglomération a mis en ligne un annuaire des structures d'insertion afin de faciliter la mise en œuvre des clauses pour les entreprises attributaires de marchés. Cet annuaire permet également aux maîtres d'ouvrage d'identifier les activités des structures d'insertion dans le cadre de marchés réservés, fréquemment utilisés pour la gestion urbaine de proximité.

○ **Le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi :**

Le dernier protocole du PLIE 2015-2020 fixe comme objectif de suivre 2000 personnes sur les années 2018-2020, dont 30% de personnes issues des quartiers prioritaires et en veille active. Avec ce nouveau protocole, la CDA met davantage l'accent sur les parcours de qualité pour faciliter les sorties vers de l'emploi durable. Une meilleure cohérence des actions existantes, et une meilleure articulation des parcours entre les différents opérateurs seront recherchées, en particulier entre les parcours d'insertion par l'activité économique et les parcours du PLIE.

○ **La Fabrique à entreprendre :**

La CdA a affirmé sa politique de soutien à l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires en s'engageant dans un projet de Fabrique à entreprendre avec la Caisse des Dépôts. Ce dispositif est destiné à renforcer l'intervention coordonnée, la lisibilité et la visibilité des réseaux de la création d'entreprises en priorité pour les quartiers prioritaires, dans un objectif double de création d'emplois et de développement économique. La Fabrique à entreprendre se déploie dans les territoires pour proposer aux porteurs de projet un parcours d'aide à la création d'entreprises au plus près des habitants. Le dispositif est coordonné par la Mission Locale.

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle a fait de l'emploi une priorité. Il a ainsi lancé en 2017 les Assises de l'emploi, réunissant de multiples acteurs locaux pour imaginer des solutions concrètes en matière d'emploi. Un plan d'action a été défini autour de 4 axes forts :

- Attractivité des métiers et entreprises
- Convergence des filières, des formations et des processus de recrutement
- Retour à l'emploi des personnes éloignées des entreprises
- Accompagnement des TPE au recrutement

Une commission par axe de travail a été constituée afin de poursuivre le travail et faire des propositions concrètes d'actions.

Par exemple, une nouvelle action mise en place consiste à organiser dans l'agglomération des rendez-vous « Objectifs emploi », dont l'ambition est de permettre à chaque visiteur de bâtir concrètement son avenir professionnel : repérer une offre d'emploi, rencontrer des organismes de formation, échanger avec des experts de l'emploi, bénéficier d'un accompagnement sur mesure, trouver des conseils pour affiner son projet, récupérer des contacts utiles... En fonction des besoins, chacun doit repartir avec une proposition concrète pour son avenir professionnel grâce à la présence de multiples partenaires. Le deuxième rendez-vous « Objectif Emploi » s'est tenu le 6 décembre 2018 à Villeneuve-les-Salines.

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

Le suivi et l'évaluation des clauses d'insertion liées au PRU se feront dans le cadre du guichet unique pour les maîtres d'ouvrage adhérents (Ville, OPH-CDA et IAA), ce qui permettra un suivi global et cohérent. Habitat 17 réalisera son propre bilan sur les mêmes bases de suivi. Une synthèse des heures d'insertion réalisées et des objectifs qualitatifs sera présentée aux instances du PRU (COTEC et COPIL).

### **Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier**

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au quartier et à son évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'Anru et

pourront être utilisés comme supports de compte rendus publics d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

De nombreuses actions ont déjà été réalisées pour recueillir et valoriser la mémoire du quartier de Villeneuve-les-Salines. Deux ouvrages intitulés « Trésors des tiroirs » ont été écrits par un groupe d'initiative du quartier « Rassemblons nos mémoires ». Les deux tomes racontent l'histoire de Villeneuve-les-Salines et du Petit Marseille, d'avant leur construction jusqu'en 2000, ils ont été financés par la politique de la ville.

Dans le même esprit, un film « Battements d'ailes avant travaux » a été récemment produit par l'association du « Festival international du Film de la Rochelle » et réalisé par Vincent Lapize. Composé à ce jour de deux volets (le troisième étant en cours de réalisation), ce film a été réalisé avec des jeunes du quartier, et interroge ses habitants et leur perception des transformations à venir dans leur quartier. Le deuxième volet revient plus particulièrement sur les racines historiques et politiques de la construction du quartier en exploitant des archives visuelles et sonores. La CdA soutient cette production dans le cadre du contrat de ville.

Le groupe de travail Accompagnement socio-culturel s'attachera à mettre en place des projets de valorisation de la mémoire du quartier. Des idées ont déjà émergées, il s'agira de mener la réflexion au-delà et si possible de les mettre en œuvre de manière partenariale entre la CdA, la Ville de la Rochelle, et les acteurs du quartier.

Exemples d'actions de valorisation de la mémoire envisagées :

- ✓ Poursuivre l'écriture des Trésors des tiroirs avec deux nouveaux tomes : d'abord 2000-2015 par exemple, puis plus tard 2015-2030 (le temps du PRU) ;
- ✓ Travailler avec les élèves de l'école Lavoisier sur la mémoire de l'école dans le cadre de la restructuration de l'école ;
- ✓ Mettre en place dans le journal du PRU une rubrique « devinette » avec des photos d'archives du quartier ;
- ✓ Réaliser un travail de témoignages, d'écriture de paroles, des locataires relogés sur leur vécu dans leur immeuble ;
- ✓ Suivi photographique de l'évolution du quartier ;
- ✓ Etc.

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

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

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

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Tel que repris dans la déclaration d'engagement signée le 13 juillet 2018, toutes les opérations validées par le comité d'engagement du 26 avril 2018 bénéficient d'une autorisation de démarrage anticipé et de prise en compte des dépenses à compter de cette date.

#### **Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle**

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

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

Le cas échéant, les cofinancements obtenus dans le cadre de l'axe 1 de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (PIA) (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.2.4 de la présente convention.

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

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette prévisionnelle de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant prévisionnel du concours financier de l'Anru, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

La date de prise compte des dépenses des opérations est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous.

#### Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**

Sans objet

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

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

Un poste à temps plein de chef de projet renouvellement urbain rattaché au service Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération est financé par l'ANRU à hauteur de 50% pendant 7 ans.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, le poste de chef de projet était co-financé par l'ANRU de juillet 2017 à juillet 2018 (ce poste était alors rattaché à la Ville de la Rochelle).

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Chef de projet renouvellement urbain	710-6017002-14-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	805 000 €	50,00%	402 500€	26/04/2018	S1	2018	14

Cette opération est également financée par :

- La Ville de la Rochelle à hauteur de 97 760 € maximum.

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

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

#### Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

180 démolitions seront financées par l'ANRU.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition VLS 200 - 5 rue Mirabeau 6 rue Camille Desmoulins	710-6017002-21-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE	2 962 900,54 €	80,00%	2 370 320,43 €	26/04/2018	S1	2018	10 semestre(s)

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 887 976 € maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition bâtiment 409 9 rue Ledru Rollin	710-6017002-21-0002-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	1 920 486,00 €	47,28%	908 075,99 €	26/04/2018	S1	2018	8 semestre(s)

Cette opération est également financée par :

- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 1 196 410€ maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION BATIMENT 410 -10 Av Alphonse Baudin	710-601700-21-0003-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	1 695 816,64 €	80,00%	1 356 653,31 €	26/04/2018	S1	2018	10 semestre(s)

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 445 624 € maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION BATIMENT 111 - 13 Av Billaud Varenne	710-6017002-21-0003-002	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	1 228 778,80 €	80,00%	983 023,04 €	26/04/2018	S1	2018	10 semestre(s)

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 321 812 € maximum.

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**  
Sans objet

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

- **L'aménagement d'ensemble**  
Sans objet

#### *Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru*

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établira dans le cadre de la programmation annuelle des logements sociaux PLH, comme indiqué dans l'article « 4.3 La description de la reconstitution de l'offre ». Tous les logements sociaux seront reconstruits hors quartiers prioritaires de la politique de la ville, et en priorité en première couronne de l'agglomération et dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU.

La CdA et les bailleurs sociaux ont pour ambition de lisser la reconstitution sur 3 à 4 années de programmation, soit de 2019 à 2022 maximum.

Les objectifs de reconstitution par maître d'ouvrage sont les suivants :

	OPH-CDA	IAA	Habitat 17	TOTAL
PLUS	29	27	16	72
PLAI	43	41	24	108
<b>Total reconstitution offre PRU</b>	<b>72</b>	<b>68</b>	<b>40</b>	<b>180</b>

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	/	/	/	/	
PLUS AA	/	/	/	/	
<b>Total PLUS</b>	<b>72</b>	/	/	/	<b>4</b>
% PLUS sur le total programmation	40%	/	/	/	
PLAI neuf	/	/	/	/	
PLAI AA	/	/	/	/	
<b>Total PLAI</b>	<b>108</b>	/	/	/	<b>4</b>
% PLAI sur le total programmation	60%	/	/	/	
<b>Total programmation</b>	<b>180</b>	/	/	/	<b>4</b>

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				PLUS	PLAI	volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution de 72 logements locatifs sociaux - A identifier	710-6017002-31-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE	PLUS	29	356 700,00 €		356 700,00 €	26/04/2018	S1	12 semestre(s)
				PLAI	43	421 400,00 €	335 400,00 €	756 800,00 €			
				total	72	778 100,00 €	335 400,00 €	1 113 500,00 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 647 000 € maximum
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 446 000 € maximum

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				PLUS	PLAI	volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution de 40 logements locatifs sociaux - A identifier	710-6017002-31-0002-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	PLUS	16	196 800,00 €		196 800,00 €	26/04/2018	S1	16 semestre(s)
				PLAI	24	235 200,00 €	187 200,00 €	422 400,00 €			
				total	40	432 000,00 €	187 200,00 €	619 200,00 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 360 000 € maximum
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 248 000 € maximum

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)	Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
					volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier			
Reconstitution de 68 logements locatifs sociaux - A identifier	710-6017002-31-0003-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	IMMOBILIER E ATLANTIC AMENAGEMENT	PLUS	27	332 100,00 €	332 100,00 €	26/04/2018	S1	11 semestre(s)
				PLAI	41	401 800,00 €	721 600,00 €			
				total	68	733 900,00 €	1 053 700,00 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 613 000 € maximum
- Le Département de Charente-Maritime à hauteur de 422 000 € maximum

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

Sans objet

▪ **La requalification de logements locatifs sociaux**

586 logements réhabilités seront financés par l'ANRU

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle	Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	Subvention			
Réhabilitation VLS 600 - rue Camille Desmoullins - 50 logements- BBC Renovation	710-60170002-33-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE	Assiette prêt bonifié		284 400,00 €	284 400,00 €	26/04/2018	S2	3 semestres
				Assiette subvention	2 155 831,00 €	312 131,02 €	312 131,02 €			
				Total concours financier	1 560 655,10 €	596 531,02 €	596 531,02 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 308 514 € maximum
- Le FEDER à hauteur de 175 000 €.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				Assiette prêt bonifié	Assiette subvention		volume de prêt bonifié	Subvention			
Régénération VLS 200 - Rue Mirabeau et rue Camille Desmoulins - 296 logements - BBC Régénération	710- 6017002- 33-0001- 002	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE	Assiette prêt bonifié	14 397 507,00 €	20,00%	volume de prêt bonifié	1 724 800,00 €	26/04/2018	S1	10 semestres
				Assiette subvention	10 932 924,80 €		Subvention	2 186 584,96 €			
							Total concours financier	3 911 384,96 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 2 022 477 € maximum
- Le FEDER à hauteur de 1 036 000 €.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Annu	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				Assiette prêt bonifié	Assiette subvention		volume de prêt bonifié	Subvention			
REHABILITATION N PERIGNY 3 - 25 Av Billaud Varenne - 45 et 47 Av Danton - 76 logements	710- 6017002- 33-0002- 001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	IMMOBILIE RE ATLANTIC AMENAGE MENT	Assiette prêt bonifié	3 142 613,66 €	10,00%	volume de prêt bonifié	346 800,00 €	26/04/2018	S1	11 semestres
				Assiette subvention	2 382 613,66 €		Subvention	238 261,37 €			
							Total concours financier	585 061,37 €			

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 470 879 € maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
REHABILITATION BATIMENT 406-408-412 6,8 et 12 Rue Alphonse Baudin - 88 logements	710-6017002-33-0002-002	17300 La Rochelle 6017002-Villeneuve-les-Salines	IMMOBILIERE ATLANTIC AIRMENAGEMENT	Assiette prêt bonifié	3 294 986,34 €	10,00%	volume de prêt bonifié	241 498,63 €	26/04/2018	S1 2020	11 semestres
				Assiette subvention	2 414 986,34 €		Subvention				
							Total concours financier				

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur de 495 373 € maximum.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation des bâtiments 804, 805, 806, 807 et 808 rues Lamenais et Pierre Joseph Proudhon - 76 logements	710-6017002-33-0003-001	17300 La Rochelle 6017002-Villeneuve-les-Salines	OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	Assiette prêt bonifié	2 163 500,00 €	10,00%	volume de prêt bonifié	148 551,10 €	26/04/2018	S2 2019	2 semestres
				Assiette subvention	1 485 511,00 €		Subvention				
							Total concours financier				

Cette opération est également financée par :

- Le Département de la Charente-Maritime à hauteur de 187 590 € maximum.

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux  
Sans objet

- La résidentialisation de copropriétés dégradées  
Sans objet

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

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

11 logements en accession sociale sont financés par l'ANRU. Les principales caractéristiques et objectifs de cette opération sont décrites dans la fiche descriptive en annexe C3.

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

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

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

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le 29 avril 2019 entre notamment la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain, l'Anru, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'Anru sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention Anru d'un montant de 10 000 €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnelle (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
11 logements en accession sociale Maison de la Santé	710-6017002-36-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE	110 000,00 €	26/04/2018	S1	2019	4 semestre(s)

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

Parmi les nombreuses opérations d'équipements publics prévues, seule l'opération de la cité éducative Lavoisier, comprenant la restructuration lourde de l'école Lavoisier (maternelle et élémentaire) et du centre de loisirs bénéficie de financements ANRU.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
CITE EDUCATIVE LAVOISIER	710-601700 2-37-0001-001	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	11 451 808,80 €	17,46%	2 000 000,00 €	26/04/2018	S1	2020	5 semestre(s)

Cette opération est également financée par :

- La Communauté d'Agglomération de la Rochelle à hauteur prévisionnelle de 4 777 950 € maximum
- La CAF à hauteur de 300 000 € par un prêt pour l'accueil de loisirs
- La Région à hauteur de 15 050 € déjà accordés pour une étude de qualité de l'air intérieure.

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

Sans objet

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

Sans objet

## Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'Anru

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

- ✓ Les aménagements des espaces publics : espaces publics de centralité, aménagement du parc Condorcet, abords des lacs de Villeneuve
- ✓ La résidentialisation des immeubles, en priorité ceux avenue du 14 juillet et rue Hérault de Séchelles
- ✓ La réhabilitation des deux écoles Condorcet et Profit
- ✓ La construction d'un pôle de services, du centre social, et la reconversion de la médiathèque
- ✓ La création d'une maison de la petite enfance
- ✓ La construction de cellules commerciales
- ✓ Les actions d'accompagnement du projet : étude stratégique, communication, etc.

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

Sans objet

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

Sans objet

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

➤ **La Communauté d'Agglomération de la Rochelle :**

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'était engagée dès le début du PRU à soutenir le projet à hauteur de 20 millions d'euros. Dans la mesure où, pour les opérations de la Ville de la Rochelle (espaces publics, équipements), certains cofinancements sont encore incertains ou ne peuvent être sollicités à ce stade d'avancement, la CDA s'engage à apporter aux côtés de la Ville une garantie de bonne fin du PRU. Sa participation maximale pourra ainsi atteindre **21,6 millions d'euros**. Les cofinancements qui seraient obtenus en plus de ceux prévus ci-dessous allègeront d'autant la participation de la CdA.

Cette enveloppe financière de la CdA soutiendra :

- Le volet logement, sous maîtrise d'ouvrage des trois bailleurs sociaux, à hauteur maximale de 8 772 655€, comprenant les démolitions, reconstitutions et réhabilitations décrites dans l'article 9.1, et les résidentialisations figurant dans le tableau ci-dessous.
- Les volets équipements et espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Ville de la Rochelle, pour un montant maximal de 10 679 561€, comprenant la cité éducative Lavoisier décrite dans l'article 9.1, et les opérations listées ci-dessous.
- Le volet ingénierie et conduite de projet, porté directement par la CdA pour un montant prévisionnel de 2 166 340 € (après subventions), comprenant :
  - o 2,6 ETP : le poste de chef de projet présenté dans l'article 9.1, les postes d'assistant au chef de projet, coordinatrice du relogement, et coordinateur politique de la ville
  - o L'accompagnement du projet pour assurer toute au long du projet une bonne communication, concertation, la création et l'animation de la maison du projet, le soutien à des événements culturels fédérateurs en lien avec le PRU, la prise en charge des différentiels de loyers dans le cadre des relogements, etc.

Le tableau ci-dessous liste les opérations subventionnées par la Communauté d'Agglomération, en dehors de celles cofinancées par l'ANRU présentées dans l'article 9.1, et celles sous sa maîtrise d'ouvrage directe.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Résidentialisations	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	OPH COM AGGLO ROCHELLE IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT OPH DE LA CHARENTE MARITIME - HABITAT 17	4 400 000€ (TTC)	50%	2 200 000€	S2 2020	13
Espaces publics de centralité	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	9 300 000€ (HT)	40%	3 720 000€	S1 2023	8
Construction du pôle de services publics	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	6 200 000€ (HT)	6%	372 000 €	S1 2021	4
Construction du centre social	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	4 900 000€ (HT)	35%	1 715 000€	S1 2023	4
Reconversion de la médiathèque	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve- Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	1 400 000€ (HT)	6,75%	94 611€	S1 2025	2

La Communauté d'Agglomération signera une convention de financement avec chacun des maîtres d'ouvrage concernés.

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville (équipements et espaces publics), les montants de subvention indiqués sont à titre indicatif. La CdA et la Ville pourront les faire évoluer d'un commun accord en fonction des résultats de l'étude de programmation des équipements publics. La ventilation précise des financements de l'agglomération sera arrêtée dans une convention ad hoc.

➤ **La Ville de la Rochelle :**

La Ville de la Rochelle s'était également engagée dès le lancement du PRU à y consacrer une enveloppe financière nette de 20 millions d'euros. En partenariat avec la Communauté d'Agglomération, la Ville s'engage à apporter une garantie de bonne fin du projet, en attendant la confirmation d'autres financements possibles (voir « Les autres cofinancements attendus ») : elle prévoit donc une enveloppe maximale de **21,6 millions d'euros** (hors taxe et après déduction des subventions).

Cette enveloppe financera les opérations sous sa maîtrise d'ouvrage pour un montant prévisionnel de 21,4 millions € (hors taxe et après déduction des subventions) :

- L'aménagement des espaces publics : espaces publics de centralité, réaménagement du parc Condorcet et requalifications des berges des lacs → 6,9 millions €.

- Les équipements publics : cité éducative Lavoisier (présentée dans l'article 9.1), réhabilitation des deux autres écoles Condorcet et Proft, démolition des équipements et commerces reconstruits, construction d'un pôle de services et d'un centre social, reconversion de la médiathèque, et réhabilitation de la maison du lac pour accueillir une maison de la petite enfance → 14,5 millions €.

La Ville co-finance également la conduite de projet conformément à la convention de financement pour la mise en œuvre du PRU signée par la Ville et la Communauté d'Agglomération, pour un montant d'environ 218 000€.

Le tableau ci-après liste les opérations subventionnées par la Ville de la Rochelle, en dehors de celles cofinancées par l'ANRU présentée dans l'article 9.1 (chef de projet), et celles sous sa maîtrise d'ouvrage.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Assistant chef de projet (50%)	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	151 487 €	25%	37 872 €	S1 2018	14
Coordinatrice du relogement (50%)	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	108 705 €	25%	27 176 €	S1 2018	6
Coordinateur politique de la ville (60%)	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	221 942 €	25%	55 486 €	S1 2018	14

➤ **Le Département de Charente-Maritime :**

Le Département de Charente-Maritime soutient le PRU à hauteur de **5 millions d'euros**. Cette enveloppe permet de financer :

- Le volet logement à hauteur maximale de 2,5 millions €, comprenant la démolition du bâtiment 409 et la requalification des bâtiments 804,805,806,807 et 808 d'Habitat 17, ainsi que la reconstitution des 180 logements locatifs sociaux. Ces opérations sont financées par l'ANRU donc présentées dans l'article 9.1.

Concernant la reconstitution de l'offre locative sociale, le Département mobilisera son règlement de droit commun de soutien à la production de logements sociaux<sup>24</sup>. Il s'engage à déroger à son règlement pour toutes les opérations du PRU, soit les 180 logements reconstitués. Le schéma départemental de l'habitat prévoit des « aides aux logements sociaux bénéficiant de prêts locatifs à usage social (PLUS) et prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) au bénéfice des organismes Hlm ayant leur siège social en Charente-Maritime et pour tous les organismes si l'opération est située dans une commune n'atteignant pas les objectifs de la loi SRU ou dans un centre-bourg retenu dans le cadre de l'AMI. »<sup>25</sup>. Cette règle ne sera pas appliquée dans le cadre de la reconstitution des 180 logements locatifs sociaux du PRU<sup>26</sup>.

<sup>24</sup> 5000€ par logement PLUS et 7000€ par logement PLAI

<sup>25</sup> Source : Schéma Départemental de l'Habitat 2017-2021

<sup>26</sup> Cette dérogation permet de ne pas exclure Immobilière Atlantic Aménagement des financements départementaux.

- La construction du pôle de services publics, présentée ci-dessous. Ce nouveau pôle accueillera l'équipe de Villeneuve-les-Salines de la direction territoriale La Rochelle-Ré-Aunis, soit : 9 agents du pôle social, et 4 puéricultrices de la protection maternelle infantile.

Le tableau ci-après liste les opérations subventionnées par le Département, en dehors de celles cofinancées par l'ANRU présentées dans l'article 9.1.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Construction Pôle de Services	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	6 200 000€ (HT)	40%	2 500 000€	S1 2021	4

➤ **La Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime :**

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de Charente-Maritime participe aux financements de plusieurs équipements publics dans le cadre du PRU de Villeneuve-les-Salines, entrant dans le champ des politiques familiales et sociales.

Dans le cadre de la présente convention, la CAF s'engage à participer à hauteur de **800 000 €**, dont 300 000€ de prêts, pour financer :

- Le centre de loisirs intégré à la restructuration de l'école Lavoisier : un prêt de 300 000€ a été accordé à la Ville de la Rochelle en 2017. Cette opération est cofinancée par l'ANRU donc présentée dans l'article 9.1.
- La reconstruction du centre social : une subvention de 500 000€ a été accordée à la Ville de la Rochelle en 2018.

La CAF pourra également soutenir et accompagner la création de la future maison de la petite enfance qui est au cœur de ses priorités d'intervention. Ce projet, dont la date de réalisation est prévue à 2025, ne peut à ce stade se voir attribuer de financements certains. En effet, la CAF ne peut s'engager que sur la période 2018-2022 dans le cadre de l'actuelle Convention d'Objectifs et de Gestion signée avec l'Etat.

Une participation financière de la CAF pourra être sollicitée durant la prochaine Convention d'Objectifs et de Gestion en fonction des règles du Plan d'Investissement Petite Enfance en vigueur à la date du projet de maison de la petite enfance.

Cette aide financière possible de la CAF est inscrite dans la colonne « autres financements » de la maquette financière en attendant l'avancement du projet.

Le tableau ci-après liste les opérations subventionnées par la CAF, en dehors de celles cofinancées par l'ANRU présentées dans l'article 9.1.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Reconstruction du centre social	/	17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	COMMUNE DE LA ROCHELLE	4 900 000€	10%	500 000€	S1 2023	4

➤ **Les autres co-financements attendus :**

D'autres co-financements sont attendus mais ne peuvent pas être contractualisés dans la présente convention, dans la mesure où les programmes des opérations ne sont pas à ce stade suffisamment précis pour solliciter certains financements.

Sont particulièrement attendus :

- ✓ **La Région Nouvelle Aquitaine :** la Région n'est pas signataire de la convention du PRU mais soutiendra le projet en mobilisant plusieurs de ses compétences :
  - La politique de la ville : la Région a adopté un règlement d'intervention pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Des subventions pourront être sollicités dans le cadre de ce règlement pour financer notamment des espaces dédiés au développement économique, à l'entrepreneuriat et à l'accompagnement vers l'emploi, dans le futur pôle de services notamment.
  - La performance énergétique des bâtiments publics : la Ville et l'agglomération ont une ambition forte en matière de performance énergétique, ce qui pourra permettre d'aller chercher des financements régionaux dans le cadre d'appels à projet notamment (exemple : appel à projet bâtiment durable).  
La Région soutient déjà une étude la Ville de la Rochelle pour la qualité de l'air intérieur de la future cité éducative Lavoisier, pour un montant de 15 050€.
  - L'intervention de droit commun dans les politiques culturelles : la Région pourrait notamment soutenir la future médiathèque de Villeneuve-les-Salines, et les espaces de spectacles.

Des échanges réguliers ont lieu entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle et la Région afin d'identifier au fur et à mesure de l'avancement des opérations du PRU les possibilités d'accompagnement de la Région.

- ✓ **Le FEDER et l'ADEME** seront mobilisés notamment pour la dimension performance énergétique des équipements publics et la réhabilitation énergétique des logements sociaux.
  - Une enveloppe de 1,2 millions d'euros du FEDER a déjà été identifiée pour la rénovation énergétique de 346 logements locatifs sociaux.
- ✓ **Les dispositifs de droit commun de l'Etat :** la DRAC sera sollicitée pour tous les équipements culturels projetés dans le quartier (médiathèque, salles de pratiques, de diffusion culturelle). Des demandes de financements auprès de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local pourront être faites selon sa pérennisation, notamment pour les équipements scolaires.

Au fur et à mesure de l'avancement des opérations du projet, en particulier pour les équipements publics, une recherche active de tous les co-financements possibles sera effectuée par la Ville de la Rochelle avec le soutien de l'agglomération, en tant que porteur du projet.

### Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet

### Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- ✓ **la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 16 400 000 €,** comprenant 12 100 000 € de subventions, et 4 300 000€ de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- ✓ **la participation financière de la Caisse des Dépôts** en matière de crédits d'ingénierie sera étudiée en fonction des demandes formulées tout au long de la convention. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 31,5 millions €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- ✓ **la participation financière de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'entend pour un montant global maximal de 21 618 556 €,** dont 1 618 556€ de garantie de bonne fin du PRU pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville. Les co-financements obtenus après signature de la convention pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville viendront alléger d'autant cette garantie.
- ✓ **la participation financière de la Ville de la Rochelle s'entend pour un montant global maximal de 21 618 557 €,** dont 1 618 557€ de garantie de bonne fin du PRU pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville. Les co-financements obtenus après signature de la convention pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville viendront alléger d'autant cette garantie.

- ✓ la participation financière du Département de Charente-Maritime s'entend pour un montant global maximal de 5 000 000 €.
- ✓ la participation financière de la Caisse d'Allocations Familiales de Charente-Maritime s'entend pour un montant global de 800 000€ répartis en 300 000€ de prêts et 500 000€ de subventions. Une participation financière de la CAF sera aussi sollicitée dans le cadre de la prochaine convention d'objectifs et de gestion 2022-2026 pour la maison de la petite enfance, pour un montant prévisionnel de 700 000 € (figurant dans la colonne autres de la maquette financière).
- ✓ la participation financière prévisionnelle de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle s'entend pour un montant prévisionnel de 21 431 566 €<sup>27</sup>, dont 17 096 456€ de prêts.
- ✓ la participation financière de l'Office Public de l'Habitat de Charente-Maritime, Habitat 17, s'entend pour un montant prévisionnel de 7 204 848€, dont 5 954 420 € de prêts.
- ✓ la participation financière d'Immobilier Atlantic Aménagement s'entend pour un montant prévisionnel de 14 378 548 €, dont 12 469 988 € de prêts.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) concerné par la présente convention<sup>28</sup> :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
17300 La Rochelle 6017002 Villeneuve-Les-Salines	12 190 500 €	4 300 000 €	16 490 500 €

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

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

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

<sup>27</sup> Ne sont pas intégrées à ce stade les coûts prévisionnels de résidentialisation.

<sup>28</sup> Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement.

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

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

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

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

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

Des conventions annexes seront établies entre les maîtres d'ouvrage et les financeurs pour préciser les modalités de versement des aides pour chaque opération.

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

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

#### Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

#### Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

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

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

#### Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

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

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

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

#### **Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet**

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

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

### **Article 13. Les modifications du projet**

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

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

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

#### **Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle**

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

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

Il est ici précisé que la signature de l'avenant par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de celui-ci.

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

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

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

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception aux Parties prenantes autres que l'Anru, ainsi qu'au directeur général de l'Anru.

### **Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées**

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

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

### **Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru**

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

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

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

### **Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements**

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

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

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

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

### Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

### Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

#### 14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

*À compléter*

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le **1<sup>er</sup> semestre 2018** et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **2<sup>ème</sup> semestre 2028**.

#### 14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde<sup>29</sup> de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

#### **Article 14.6 Le traitement des litiges**

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

---

<sup>29</sup> Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'Anru.

## TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

### **Article 16. Les archives et la documentation relative au projet**

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

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

### **Article 17. La communication et la signalétique des chantiers**

#### **Article 17.1 Communication**

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

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

## Article 17.2 Signalétique

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

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date : 29/04/2019

En présence de :

**Monsieur le Ministre auprès de la Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités territoriales, chargé de la Ville et du Logement,**



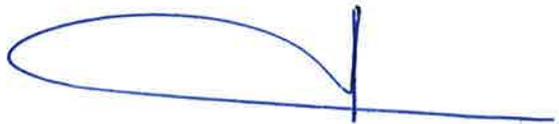
Julien Denormandie

**Monsieur le Vice-Président du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine,**



Jean-Baptiste Dolci

**Signatures :**

<p>Le Délégué Territorial de l'Anru</p>  <p><b>Fabrice Rigoulet-Roze</b></p>	<p>Le Préfet du Département de Charente-Maritime</p>  <p><b>Fabrice Rigoulet-Roze</b></p>
<p>Le Président de Foncière Logement</p>  <p><b>Hugues Vanel</b></p>	<p>La Directrice du Renouvellement Urbain d'Action Logement Services</p>  <p><b>Delphine Sangodeyi</b></p>
<p>Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle</p>  <p><b>Jean-François Fontaine</b></p>	<p>L'Adjoint au Maire de la Ville de la Rochelle, en charge du projet de quartier de Villeneuve-les-Salines</p>  <p><b>Michel Carmona</b></p>
<p>Le Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle</p>  <p><b>Jean-Jacques Carré</b></p>	<p>Le Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat de Charente-Maritime Habitat 17</p>  <p><b>Philippe Drujon</b></p>
<p>Le Directeur Général d'Immobilier Atlantic Aménagement</p>  <p><b>Stéphane Tronel</b></p>	<p>La Vice-Présidente du Département de la Charente-Maritime</p>  <p><b>Dominique Rabelle</b></p>
<p>La Directrice Régionale Adjointe de la Caisse des Dépôts</p>  <p><b>Annabelle Viollet</b></p>	<p>La Directrice de la Caisse d'Allocations Familiales de la Charente-Maritime</p>  <p><b>Malika Anger-Bouressam</b></p>