



VILLENEUVE-LES-SALINES

**Protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement
Urbain de Villeneuve-les-Salines**



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| ARTICLE 1 : QUARTIER D'INTERVENTION | 5 |
| ARTICLE 2 : OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE QUARTIER VISE AU PRESENT PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 10 |
| 2.1 ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU CONTRAT DE VILLE..... | 10 |
| 2.1.1 <i>Des orientations communautaires à décliner dans le projet de renouvellement urbain</i> | 10 |
| 2.1.2 <i>Les orientations et les objectifs du contrat de ville</i> | 13 |
| 2.2 PREMIERS OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LE QUARTIER DE VILLENEUVE-LES-SALINES | 15 |
| ARTICLE 3 : POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 22 |
| ARTICLE 4 : PROGRAMME DE TRAVAIL A REALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 22 |
| ARTICLE 5 : OPERATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE | 25 |
| ARTICLE 6 : ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN | 25 |
| ARTICLE 7 : ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 | 27 |
| ARTICLE 8 : GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET | 27 |
| 8.2 GOUVERNANCE | 27 |
| 8.3 CONDUITE DE PROJET | 27 |
| 8.4 ASSOCIATION DES MAITRES D'OUVRAGE ET DES FUTURS INVESTISSEURS PRIVES | 28 |
| ARTICLE 9 : OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL | 28 |
| 9.1 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DE LA CONDUITE DE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN | 28 |
| 9.2 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANRU DES ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROJET ET ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES, PREVUS DANS LE PROGRAMME DE TRAVAIL | 29 |
| 9.3 MODALITES DE FINANCEMENT PAR L'ANAH DES ETUDES ET DES EXPERTISES DU PROGRAMME DE TRAVAIL | 30 |
| 9.4 MODALITES DE FINANCEMENT PAR LA CAISSE DES DEPOTS DU PROGRAMME DE TRAVAIL..... | 30 |
| ARTICLE 10 (A TITRE EXCEPTIONNEL) : OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS FINANCEES DANS LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 30 |
| ARTICLE 11 : DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 31 |
| ARTICLE 12 : CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN – POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU | 31 |
| ARTICLE 13 : CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION | 31 |
| 13.1 CONTREPARTIES MISES A DISPOSITION D'UESL-ACTION LOGEMENT | 31 |
| 13.2 INTEGRATION DES EXIGENCES D'INSERTION DES HABITANTS DES QPV DANS LES MARCHES PUBLICS, NOTAMMENT DESTINEES AUX OPERATIONS DU PROTOCOLE | 31 |
| 13.3 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS CONTRACTUALISEES DANS LE PROTOCOLE | 32 |
| 13.3.1 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR L'ANRU..... | 32 |
| 13.3.2 LE FINANCEMENT DES OPERATIONS PAR LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS | 32 |
| 13.4 CONTROLE ET AUDITS | 32 |
| 13.5 CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS | 32 |
| 13.6 CLAUSE DE RENEGOCIATION DU PROTOCOLE..... | 33 |
| 13.7 TRAITEMENT DES LITIGES..... | 33 |
| 13.8 CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES CONCOURS FINANCIERS DE L'AGENCE..... | 33 |

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLENEUVE-LES-SALINES

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,
Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,
Vu la Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle en date du 23 juin 2016,
Vu la Délibération du Conseil Municipal de la Ville de la Rochelle en date du 20 juin 2016,
Vu la Délibération du Conseil Régional d'Aquitaine-Poitou-Charentes-Limousin en date du xx/xx/2016,
Vu la Délibération du Conseil Départemental en date du 24 juin 2016,
Vu la Délibération du Bureau l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle en date du 22 juin 2016,*

SIGNATAIRES

- ✓ L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par son délégué territorial, le Préfet du département de Charente-Maritime,
- ✓ La Communauté d'Agglomération de la Rochelle, représentée par son Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du 23 juin 2016,
- ✓ La Ville de La Rochelle, représentée par son Maire, vu la délibération
- ✓ Le Conseil Régional d'Aquitaine-Poitou-Charentes-Limousin, représenté par son Président,
- ✓ Le Conseil Départemental de Charente-Maritime, représenté par son Président,
- ✓ La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Délégué,
- ✓ L'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, représenté par sa Présidente,
- ✓ La Société Immobilière Atlantic Aménagement, représentée par son Directeur Général,
- ✓ L'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime, représenté par sa Présidente.

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle rassemble 28 communes depuis le 1er janvier 2014, et comptait 163 122 habitants au 1er janvier 2015. Territoire à la fois maritime 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 aux atouts divers :

- ✓ Un environnement naturel exceptionnel
- ✓ Une économie dynamique fortement tournée vers l'océan, mais aussi vers le tourisme, l'agroalimentaire et les nouvelles technologies
- ✓ Une université innovante
- ✓ Une vitalité culturelle et sportive

Néanmoins certains quartiers restent à l'écart de ce dynamisme et cumulent les difficultés sociales et économiques les plus importantes de l'agglomération : pauvreté, chômage, échecs scolaires, 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 La Rochelle : Mireuil, Villeneuve-les-Salines, Port Neuf. Ces trois quartiers regroupent 18 990 habitants¹, soit 25% de la population communale.

Pour lutter contre ces inégalités socio-spatiales la Communauté d'Agglomération et l'Etat ont signé avec 20 autres partenaires locaux un nouveau contrat de ville en septembre 2015. Ce contrat de ville permet la mobilisation des moyens exceptionnels comme de droit commun « *pour prévenir tout risque de déséquilibre et de ségrégation urbaine sur une géographie renouvelée* »².

Les acteurs locaux ont identifié également deux autres quartiers en veille active afin de garder une attention particulière sur leur situation : Laleu/La Pallice et Pierre Loti à Aytré. Un quartier est en revanche sorti du dispositif de la politique de la ville : La cité des Géranius, qui a bénéficié d'un ambitieux programme de rénovation urbaine, qui a transformé en profondeur le quartier.

Le diagnostic partagé du contrat de ville a permis de définir trois enjeux déterminants pour une évolution réussie de ces quartiers :

- ✓ Maintenir et développer une dynamique
- ✓ Faire reculer la pauvreté et l'exclusion
- ✓ Réintégrer pleinement les quartiers dans l'agglomération

Pour répondre à ces enjeux, le **contrat de ville** définit des grands axes stratégiques pour chacun des piliers identifiés par la loi du 21 février 2014 (voir article 2) : cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain, développement économique. S'agissant du pilier cadre de vie et renouvellement urbain, le premier axe consiste à « **Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville** ». Il s'agit d'une part de « terminer le premier programme de renouvellement urbain » (objectif 1), et d' « **engager Villeneuve-les-Salines dans un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional** » (objectif 2).

Le présent protocole de préfiguration répond à ce deuxième objectif. Il constitue en effet la première étape de contractualisation du futur projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines avant la signature d'une convention pluriannuelle d'investissements.

¹ Source : INSEE

² Source : Contrat de ville de l'agglomération de la rochelle 2015-2020

Article 1 : Quartier d'intervention

Les éléments de diagnostic présentés ci-dessous (pauvreté, perte de population, taux de chômage le plus important de la Ville...) justifient que le quartier de **Villeneuve-les-Salines ait été retenu au titre des projets de renouvellement urbain d'intérêt régional**, par le Conseil d'Administration de l'ANRU du 22 avril 2015, et dans le contrat de ville.

Le contrat de ville prévoit également des interventions de renouvellement urbain dans les trois quartiers prioritaires, et dans les quartiers en veille active au titre des actions spécifiques de la politique de la ville (hors NPNRU) (voir article 2.1.2).

Situation géographique de Villeneuve-les-Salines



Villeneuve-les-Salines, quartier d'intervention et périmètre projet



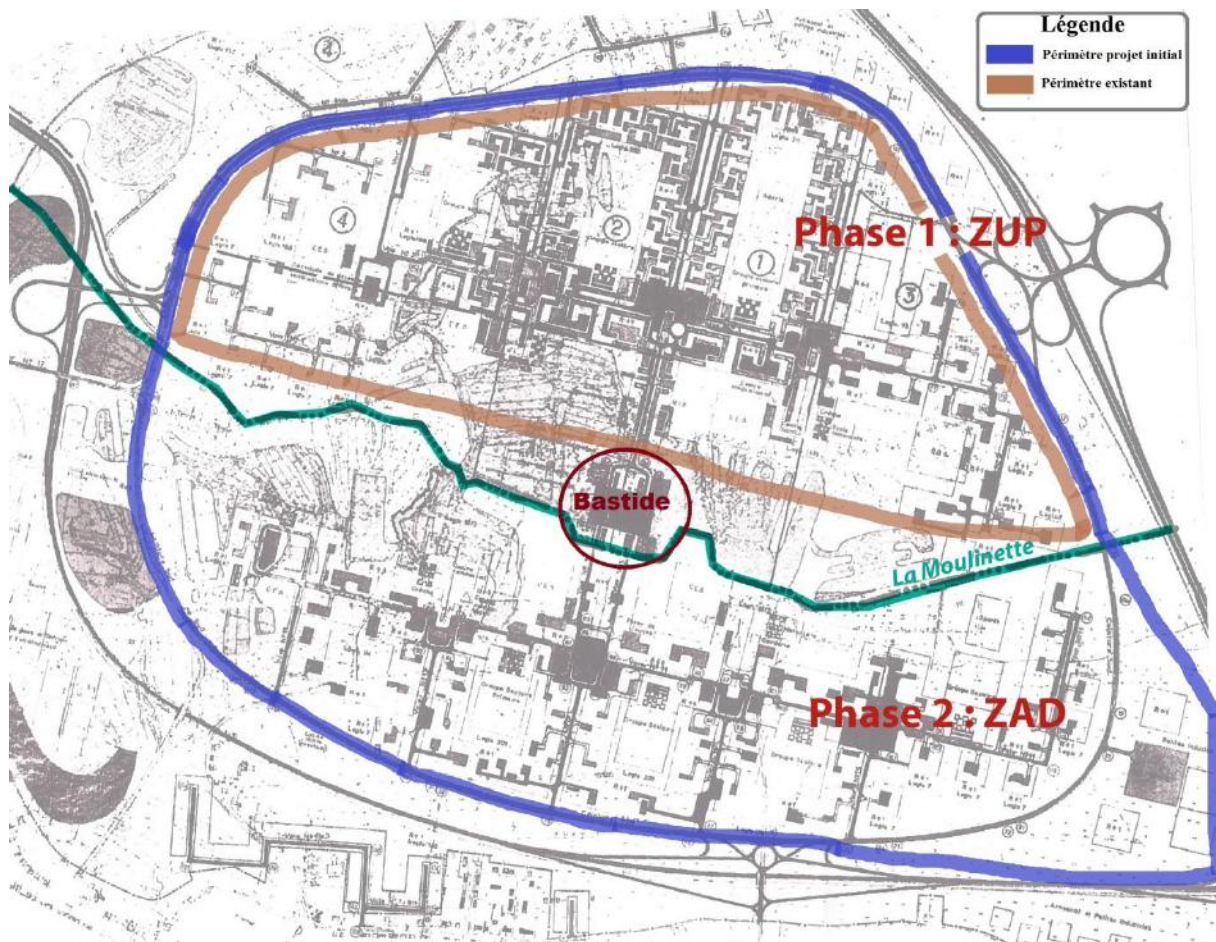
— Périmètre_PROJET

— Périmètre_QIVLS

Présentation du quartier d'intervention : Villeneuve-les-Salines

Situé au sud-est de la Ville de la Rochelle, le quartier de Villeneuve-les-Salines souffre aujourd'hui d'un urbanisme inachevé. En effet, l'urbanisation du secteur a été décidée dans les années 60 afin d'accueillir 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 (4 200 logements HLM, 3 000 logements collectifs privés, 2 820 pavillons), devant accueillir 40 000 habitants. Le projet était conçu à partir d'unités de vie / de hameaux offrant équipements et centres commerciaux autour d'un cœur de quartier : la bastide. Mais la ZUP fut arrêtée en 1973, marquant l'histoire de l'aménagement du quartier. Seule la moitié du plan d'origine est finalement construite, privant le quartier d'une réelle centralité. Et la non construction des logements collectifs privés (ou presque pas) limitera la diversité souhaité

Plan d'origine du quartier



Aujourd'hui Villeneuve-les-Salines est le deuxième quartier d'habitat social de la Rochelle, avec 2350 logements locatifs sociaux représentant près de 80% de son parc de logements³, et 20% du parc de la Rochelle. Trois bailleurs sociaux sont présents sur le quartier : l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération (OPH-CDA, 905 logements) ; la Société Atlantic Aménagement (SAA, 948 logements) ; l'Office Public de l'Habitat de la Charente-Maritime (Habitat 17, 530 logements).

Loin des 40 000 habitants prévus, il compte au 1^{er} janvier 2011 7 100 habitants, soit 8% de la population rochelaise. 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 8 100 habitants, soit 11% de la population rochelaise.

Depuis les années 1980, soit 10 ans après sa création, Villeneuve-les-salines bénéficie des dispositifs de la politique de la ville. Mais malgré la succession d'interventions et la volonté politique forte pour développer ce quartier, Villeneuve-les-Salines présente de plus en plus de signes de fragilités. L'évolution des indicateurs sociaux atteste d'un quartier en voie inquiétante de relégation sociale et paupérisation économique au regard du reste du territoire rochelais. Le risque est donc de voir le décrochage du quartier s'accroître :

- ✓ Une concentration des logements sociaux (80%)
- ✓ Un revenu médian équivalent à la moitié du revenu médian de la Rochelle : 9 200€ pour le périmètre retenu dans la géographie prioritaire (17 600€ à La Rochelle)
- ✓ Le taux de chômage le plus élevé de la Ville : 32% de chômeurs toutes catégories (INSEE 2011)
- ✓ Une part importante de familles monoparentales (24%)
- ✓ Une surreprésentation des populations étrangères : 9% de population étrangère (4% à la Rochelle, 2,7% dans l'agglomération)
- ✓ Des inégalités d'accès aux soins : 25% de bénéficiaires de la CMUC (15% pour la Ville)
- ✓ Le départ et le non renouvellement des acteurs de santé
- ✓ Une perte de population

Depuis 1999 le quartier a perdu plus de 1000 habitants, soit près de 13% de sa population. Si la Ville de la Rochelle entière connaît une baisse du nombre de ses habitants (-2,4%), ce phénomène est nettement plus accentué à Villeneuve, ce qui impacte les équilibres de population, le dynamisme et l'attractivité du quartier.

En plus du décrochage démographique et d'une baisse du nombre des actifs, la population du quartier s'appauvrit, et se renouvelle peu. Les opportunités de mobilité résidentielle sont aujourd'hui limitées pour les habitants. Crise économique, chômage, croissance exponentielle des prix de l'immobilier... : autant de raisons qui bloquent les parcours résidentiels des populations. Et le quartier attire peu de nouveaux habitants. Les bailleurs font également part de leurs difficultés à attirer des locataires en situation moins fragiles, comme des salariés. Ce sont donc des personnes encore plus en difficultés qui arrivent dans le quartier. L'équilibre de peuplement s'en trouve fragilisé aujourd'hui. C'est un enjeu primordial et prioritaire pour ce quartier.

Ces évolutions constatées imposent de poursuivre et amplifier la mobilisation des politiques publiques dans ce quartier, à travers des actions significatives en termes d'emploi, de développement économique, d'éducation, de prévention de la délinquance, de santé, et d'aménagement urbain. C'est tout l'objet du contrat de ville qui a été signé en septembre 2015 (voir article 2).

Même si les indicateurs professionnels et sociaux sont au rouge, ce qui suppose une intervention forte des pouvoirs publics, Villeneuve les salines, comme le quartier de Mireuil, accueillent encore une population jeune (notamment les 18-25 ans) qui peut être demain une force pour le renouvellement

³ En comptant le Petit Marseille, la part de logements locatifs sociaux est de 63% (Source : Diagnostic socio-urbain Villeneuve-les-Salines juillet 2015)

générationnel du territoire. L'enjeu est donc de redonner au quartier un urbanisme attractif créant du bien-être, mais aussi une égalité des chances pour permettre aux jeunes de s'insérer économiquement et socialement. Le projet s'appuiera sur les atouts du quartier, sa jeunesse en est un.

Le renouveau de ce quartier, qui dispose d'atouts indéniables (environnement, proximité centre-ville, présence d'équipements, dynamisme associatif...) passera aussi par une action forte de renouvellement urbain, pour répondre aux attentes des populations et redonner à ce quartier toute son attractivité, et un rayonnement communal voire intercommunal (*voir article 2.2 premiers objectifs de renouvellement urbain*).

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

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville

La Communauté d'Agglomération de la Rochelle mobilise l'ensemble de ses politiques en faveur d'un développement équilibré et durable de son territoire. Le contrat de ville s'inscrit dans cette dynamique, et le nouveau projet de renouvellement urbain répondra également aux objectifs des politiques communautaires en matière d'urbanisme, de transports, et surtout d'habitat et de politique de la ville, compétence communautaire depuis 2000. Pour montrer la cohérence entre l'ensemble de ces politiques, et comment le devenir de Villeneuve s'inscrira dans la dynamique de développement de l'agglomération, il importe de présenter les orientations des différentes politiques de l'agglomération, celles du contrat de ville pour définir les premiers objectifs de renouvellement urbain de Villeneuve.

2.1.1 Des orientations communautaires à décliner dans le projet de renouvellement urbain

L'agglomération rochelaise a fait de son ancrage maritime un formidable atout de développement économique, touristique et culturel. Mais ce développement territorial a fortement tendu son marché de l'habitat, devenu l'un des plus chers de France actuellement. Or les ménages rochelais sont majoritairement modestes : 71% sont éligibles au logement locatif social (revenu fiscal moyen = 24 300€). L'offre d'habitat actuelle est donc inaccessible aux capacités financières des ménages locaux. Ce qui a deux conséquences immédiates :

- ✓ **La stagnation de la croissance démographique en raison de l'éloignement des jeunes ménages avec enfants** vers les communes périphériques et rurales. Ce phénomène est encore plus fort pour la Ville de la Rochelle qui perd des habitants. Cette périurbanisation favorise l'étalement urbain et donc l'intensification des déplacements avec de réelles conséquences environnementales (émission de gaz à effet de serre, grignotage des terres agricoles), mais aussi sociales et économiques : équilibre démographique (En 2011 68,2% de la population de l'Agglomération sont des personnes seules ou des couples sans enfant), vieillissement de la population, impact sur la pérennité des équipements et notamment des écoles.
- ✓ **Des parcours résidentiels bloqués et donc un marché locatif social qui se tend** : les opportunités de progression des habitants dans leurs parcours résidentiels sont de plus en plus difficiles en raison de la cherté du marché de l'habitat. Dans ce contexte de marché tendu les locataires du parc social n'ont pas les capacités financières pour poursuivre leurs parcours résidentiels, réduisant ainsi le taux de rotation dans le parc de 8%, soit moitié inférieur à celui de l'ancienne région Poitou-Charentes. Les efforts faits ces dernières années sur la production locative sociale ne suffisent pas à absorber cette tension : il y a actuellement 7000 demandes de logements locatifs sociaux non satisfaites.

Afin de résorber ces dysfonctionnements, la CDA de la Rochelle s'est engagée à travers l'ensemble de ses politiques pour un **développement équilibré et durable de son territoire**.

Le futur **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**, en cours d'élaboration pour une adoption prévue en 2017/2018 privilégiera une ville compacte qui réponde à la diversité des besoins de logements, d'équipements, d'activités tout en consommant le moins d'espaces possibles, en veillant au respect de l'environnement, et en garantissant l'équilibre social des territoires. La lutte contre l'étalement urbain est affichée comme un enjeu prioritaire par l'agglomération.

La périurbanisation est également source d'intensification des transports. C'est pourquoi la CDA de la Rochelle mène une **politique de la mobilité et des transports ambitieuse** à travers notamment son Plan de Déplacements Urbains (2012-2021). La politique de transports menée par la CDA vise à assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité de tous les habitants, la protection de l'environnement et la santé. La CDA a fait depuis 40 ans de la mobilité durable l'une de ses priorités, et a su être innovante dans les déplacements propres. Le Plan de Déplacements Urbains 2012-2021 a été élaboré dans l'objectif de promouvoir cette mobilité écologique et saine : baisser le trafic automobile, augmenter la part des déplacements en transports collectifs, à vélo et à pied. Le PLUI intégrera le PDU afin de mieux articuler urbanisme et déplacements. Il devra permettre le développement d'une ville plus apaisée, promouvant les déplacements doux, et confortant l'agglomération rochelaise comme laboratoire leader en matière de mobilité.

Le quartier de Villeneuve bénéficie notamment d'une ligne de bus structurante à haute fréquence vers le centre-ville de La Rochelle, et d'une ligne de desserte de la zone d'activités de Périgny. Le projet multimodal de la gare qui sera accessible par le sud constitue un élément d'attractivité pour le quartier attenant de Villeneuve.

A travers ses multiples compétences la CDA de la Rochelle est une collectivité engagée pour le **développement durable** de son territoire, et pour la **transition énergétique** : transports innovants (bus hybrides), gestion des déchets, rénovation énergétique des bâtiments (parc Atlantech).

La CDA a adopté en avril 2015 son **Plan Climat Energie Territorial (PCET)** définissant une stratégie globale d'adaptation au changement climatique, et des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre : il prévoit en effet une division par 4 des émissions de GES en 2050 par rapport à leur niveau de 1990. La CDA a également défini une « charte pour des opérations d'aménagement et construction durables », contenant un ensemble de mesures et préconisations destinées à favoriser l'écoconstruction sur son territoire.

Le quartier de Villeneuve dispose d'un réseau de chaleur constitué notamment d'une chaudière à bois. Il dessert les équipements publics du quartier comme les logements collectifs, ce qui permet de limiter l'évolution des charges des locataires du parc social. Le réseau vient d'être élargi pour desservir l'hôpital.

Dans le domaine de l'habitat la CDA finalise la révision de son programme local de l'habitat (2016-2021) qui se veut lui aussi ambitieux pour répondre au mieux aux besoins et capacités des ménages locaux.

Les orientations du nouveau PLH sont les suivantes :

- ✓ Assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue
- ✓ Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages
- ✓ Mobiliser le parc existant comme un levier de réponse aux besoins en logements et l'attractivité du territoire
- ✓ Organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération
- ✓ Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits
- ✓ Intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique locale de l'habitat
- ✓ Définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CDA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat

Ce nouveau PLH prévoit le maintien d'un rythme soutenu de production neuve, de l'ordre de 1 800 logements par an, avec un objectif de diversification de cette offre. Il met notamment l'accent sur le développement des produits intermédiaires, qui ont actuellement disparu du marché : développement de l'offre locative intermédiaire (objectif de 12% de la production neuve), et surtout promotion de l'accession abordable (objectif de 20% de la production neuve).

Comme le précédent PLH, il prévoit une production soutenue de l'offre locative sociale : plus de 480 logements sociaux à construire par an, dans un objectif de rééquilibrage entre la ville-centre et les communes périphériques. Aujourd'hui seule la Rochelle dépasse l'objectif de la loi SRU avec 28,7% de logements locatifs sociaux, et concentre 86% des logements locatifs sociaux de l'agglomération⁴. Mais il est aussi nécessaire d'équilibrer l'offre sociale au sein de la ville de la Rochelle, puisque les trois quartiers prioritaires concentrent 60% du parc social de la ville, et 40% de celui de l'agglomération. C'est pourquoi le programme d'actions du PLH est territorialisé par commune mais aussi par quartier pour la Rochelle.

Ce nouveau PLH met aussi davantage l'accent sur le parc existant comme un levier de réponse aux besoins en logements, à la fois pour le parc social et le parc privé. Il préconise notamment la « poursuite de la dynamique de transformation socio-urbaine engagée dans les quartiers d'habitat social » et de la requalification du parc social en diffus, afin d'adapter le parc aux besoins (vieillesse) et garantir son attractivité dans la durée. C'est un enjeu important pour Villeneuve-les-Salines. Le PLH prévoit également la remise à niveau du parc privé, en favorisant notamment la rénovation thermique et l'adaptation du parc au vieillissement.

Le PRU de Villeneuve-les-Salines s'inscrit plus particulièrement dans cette politique globale de l'habitat portée par l'agglomération.

L'agglomération rochelaise a fait **du développement économique et du soutien à l'emploi** une de ses priorités, en particulier dans les quartiers prioritaires (voir objectifs du contrat de ville ci-dessous). Elle soutient pour cela les dispositifs et structures d'accompagnement vers l'emploi, en particulier pour les personnes qui en sont le plus éloignées.

- ✓ Le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi permet de mettre en œuvre des parcours d'insertion professionnelle personnalisés et individualisés grâce à la coordination des différents acteurs et actions menées sur le territoire. Il permet de financer des actions d'accompagnement individualisé et renforcé vers un emploi durable ou une formation qualifiante. Il a permis d'accompagner 3311 personnes entre 2008 et 2013, dont 42% étaient domiciliées en ZUS. Le protocole du PLIE 2015-2020 prévoit d'accompagner 30% de personnes issues des quartiers prioritaires.
- ✓ La CDA soutient aussi la formation tout au long de la vie en soutenant le Service Public Régional de l'Orientation (SPRO), la maison de la réussite et de l'insertion professionnelles, ou l'AFPA
- ✓ Elle soutient également l'économie sociale et solidaire à travers des aides en fonctionnement et investissements aux structures d'insertion par l'activité économique (SIAE)
- ✓ La CDA, comme la Ville, intègre également des clauses d'insertion dans ses marchés de travaux et de services. Initiées dans le cadre des PRU les clauses d'insertion se sont généralisées et sont devenues une politique de droit commun sur le territoire. A noter qu'une facilitatrice des clauses d'insertion a été recrutée en octobre 2015 à la CDA pour permettre la mise en œuvre des clauses par la CDA, la Ville de la Rochelle et les bailleurs sociaux, l'OPH-CDA et la Société Atlantic Aménagement (SAA).

Un point emploi partenarial de quartier à Villeneuve-les-Salines accueille en complément de Pôle Emploi, implanté sur le quartier, les demandeurs d'emploi les plus éloignés de l'emploi nécessitant un suivi renforcé.

La CDA encourage également l'entrepreneuriat comme facteur de croissance et d'emplois. Depuis 2004 la Rochelle bénéficie d'une zone franche urbaine pour les quartiers de la Pallice, Laleu, Mireuil et la Rossignollette. Ce dispositif a conduit à l'installation de plus d'un millier d'entreprises entre 2004 et 2013, générant 1614 embauches dont 37% pour les habitants des ZUS (cf. contrat de ville).

⁴ Source : Diagnostic du PLH de la CDA de la Rochelle 2016-2021, en cours d'adoption

Elle facilite aussi le développement de nouvelles activités grâce à l'implantation de locaux dédiés à la création d'entreprises : 6 pépinières d'entreprises existantes (services, production, TIC, éco-activités, agro-alimentaire, technologiques), 3 hôtels d'entreprises. Le développement de l'entrepreneuriat dans l'agglomération est aussi un des objectifs du contrat de ville décliné dans les quartiers prioritaires.

Le contrat de ville de l'agglomération rochelaise s'inscrit en cohérence avec l'ensemble des politiques menées sur le territoire décrites ci-dessus en luttant contre les ségrégations socio-spatiales.

2.1.2 Les orientations et les objectifs du contrat de ville

Le contrat de ville repose sur trois piliers indissociables. Il définit des axes stratégiques pour chacun de ses piliers, conformément à la loi du 21 février 2014 :

- ✓ **Pilier cohésion sociale :**
 - Assurer la réussite éducative des enfants et des jeunes
 - Favoriser l'accès à la citoyenneté et à la culture dans le respect des valeurs de la république
 - Développer la prévention de la délinquance, des violences et des incivilités
 - Améliorer les conditions d'accès à la santé pour tous

- ✓ **Pilier emploi et développement économique :**
 - Faciliter le recrutement de salariés domiciliés dans les quartiers
 - Développer l'entrepreneuriat des habitants des quartiers (dans et hors 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

- ✓ **Pilier cadre de vie et renouvellement urbain :**
 - Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville
 - Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et l'agglomération rochelaise
 - Améliorer les conditions de la vie quotidienne des habitants des quartiers

Chaque axe stratégique du pilier cadre de vie et renouvellement urbain est décliné en objectif opérationnel puis en action :

➤ **Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers politique de la ville :**

- Terminer le premier programme de renouvellement urbain : il s'agit de bien finaliser les PRU de Mireuil et Saint-Eloi en respectant les engagements contractuels (fin des travaux prévue en 2017 pour Saint-Eloi, en 2018 pour Mireuil). Le PRU de Saint-Eloi a permis une transformation totale du quartier, qui est d'ailleurs sorti de la politique de la Ville.
Celui de Mireuil a nettement amélioré le cadre de vie des habitants grâce à une intervention urbaine forte : démolition de 297 logements, réhabilitation de 1000 logements, construction de nouveaux logements de Foncière Logement et en accession sociale par l'OPH, création de nouveaux équipements publics (centre social, ludothèque, salle culturelle de quartier), réhabilitation de centres commerciaux et ouverture des espaces publics. L'élaboration en cours du plan stratégique local montre que les efforts restent à poursuivre à Mireuil, en particulier sur les thématiques relatives à la cohésion sociale (emploi, intégration des jeunes et amélioration du cadre de vie). Le PRU de Mireuil a également participé au rééquilibrage de l'offre locative sociale : plus de 90% de l'offre a été reconstruite en dehors du quartier.

- **Engager le quartier de Villeneuve-les-Salines dans un programme de renouvellement urbain** : c'est l'objet de ce protocole et de la future convention.
- Accompagner par un renouvellement urbain adapté l'évolution du quartier de Port Neuf et poursuivre la requalification des quartiers en veille active : ces deux objectifs consistent à engager des actions de renouvellement urbain en dehors du dispositif du NPNRU : amélioration des logements et sécurisation des halls d'immeubles et des espaces publics de rencontres à Port Neuf, finir l'action de renouvellement urbain à Pierre Loti à Aytré (la Ville d'Aytré a lancé une opération de rénovation urbaine hors PRU en bénéficiant des OPI), démolition des Chirons Longs à Laleu.

➤ **Favoriser la mixité sociale dans les quartiers et l'agglomération rochelaise :**

Le contrat de ville identifie trois leviers à mobiliser de manière complémentaire en faveur de la mixité sociale, en cohérence totale avec les orientations du nouveau PLH présentées ci-dessus :

- Créer environ 480 logements sociaux par an dans les communes de l'agglomération et déspecialiser les quartiers prioritaires sur l'habitat social
- Redynamiser les parcours résidentiels des habitants des quartiers prioritaires : promouvoir la vente de logements sociaux, et l'accession sociale et abordable pour les habitants des quartiers prioritaires
- Construire une politique commune d'attribution pour une répartition équilibrée des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération : la future convention d'équilibre territorial en cours d'élaboration sera l'outil premier de cette politique commune d'attribution des logements sociaux dans le cadre de la conférence intercommunale du logement. L'articulation entre cette convention et le PRU de Villeneuve sera importante pour l'évolution du quartier et son attractivité.

➤ **Améliorer les conditions de la vie quotidienne des habitants des quartiers :**

- Assurer aux habitants des QPV une qualité des espaces publics (aménagement et entretien) équivalente à celle des autres territoires de la ville de la rochelle et de l'agglomération
- Pérenniser les investissements publics : à travers notamment le plan stratégique local à Mireuil.
- Fournir des services et commerces de proximité adaptés aux besoins des populations
- Rénover et réhabiliter les logements
- Réduire la fracture énergétique
- Améliorer la mobilité des habitants

Cet objectif rejoint notamment la démarche de **gestion urbaine de proximité** lancée par la Ville de la Rochelle. Initiée dans le cadre des PRU, la démarche de GUP a montré son intérêt pour l'amélioration du cadre de vie des habitants grâce à un travail partenarial entre les acteurs. C'est pourquoi la Ville de la Rochelle souhaite étendre ce dispositif à l'ensemble des quartiers, avec une attention renforcée sur les quartiers prioritaires.

Si le nouveau projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines s'inscrit clairement dans ce pilier Cadre de vie et renouvellement urbain, et dans l'ensemble de ses axes stratégiques, il porte l'ambition d'un projet global favorable à la cohésion sociale, l'emploi et le développement économique (réussite éducative, favoriser l'accès à la culture et citoyenneté, offrir des parcours d'insertion, développer l'entrepreneuriat...).

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain pour le quartier de Villeneuve-les-Salines

Le quartier de Villeneuve n'a jamais été abandonné, de nombreuses interventions ont été menées (réhabilitations des logements par les bailleurs, aménagement d'un mail commercial, constructions Butte Dufour de nouveaux logements, d'une maison provinciale des Compagnons du Devoir et du siège de la Régie de Quartier). Le quartier bénéficie également de la présence de nombreux services de proximité: une mairie de proximité, un centre social, une médiathèque, pôle emploi, un point emploi, trois écoles, ainsi que des équipements sportifs de qualité. Le projet de la future maison de la santé révèle également la volonté politique d'investir ce quartier : la ville en partenariat avec l'OPH-CDA et les professionnels médicaux ont lancé un projet de construction d'une maison pluridisciplinaire de santé soutenue par la CDA et la Région, réunissant une vingtaine de professionnels médicaux et paramédicaux pour répondre aux besoins de santé de la population de Villeneuve. Les travaux devraient démarrer à la fin de l'année 2016.

Néanmoins, aucune réflexion globale n'avait été engagée jusque-là pour aboutir à une stratégie de renouvellement urbain du quartier dans son ensemble et sa périphérie.

Avant de savoir que le quartier bénéficierait d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional, la Ville de la Rochelle s'était déjà engagée pour une requalification du quartier. Le Plan local d'urbanisme identifiait déjà le quartier comme un secteur en renouvellement urbain. Et surtout en fin d'année 2014, la Ville avait lancé une étude pour « l'aménagement d'un cœur de quartier de Villeneuve », avec une attention particulière sur la place du 14 Juillet, avec un cofinancement de la CDA, l'ANRU (OPI), et la Région Poitou-Charentes. L'inscription dans le cadre du NPNRU est une réelle opportunité pour la Ville d'affirmer sa volonté de transformation du quartier, et donc de lancer **un projet plus ambitieux de renouvellement global du quartier**, répondant à ses multiples dysfonctionnements.

Le diagnostic important réalisé dans le cadre de cette étude (rendu en juillet 2015) souligne le risque de marginalisation de Villeneuve-les-Salines : décrochage démographique, relégation sociale, enclavement, dégradation de l'image, baisse d'attractivité, augmentation de la délinquance. « *En effet bien que le quartier présente de réels atouts en termes de localisation et d'environnement, il n'en demeure pas moins peu attractif à l'échelle de l'agglomération. Les indicateurs socio-économiques et leur évolution sont inquiétants et le risque d'un « décrochage » est réel.* »⁵. Cette étude a permis d'aboutir à un plan de référence à l'échelle du quartier⁶.

L'enjeu est donc de définir une stratégie globale de transformation du quartier combinant des interventions urbaines économiques et sociales, afin de renverser les dynamiques ségrégatives et de redonner à Villeneuve-les-Salines une nouvelle attractivité.

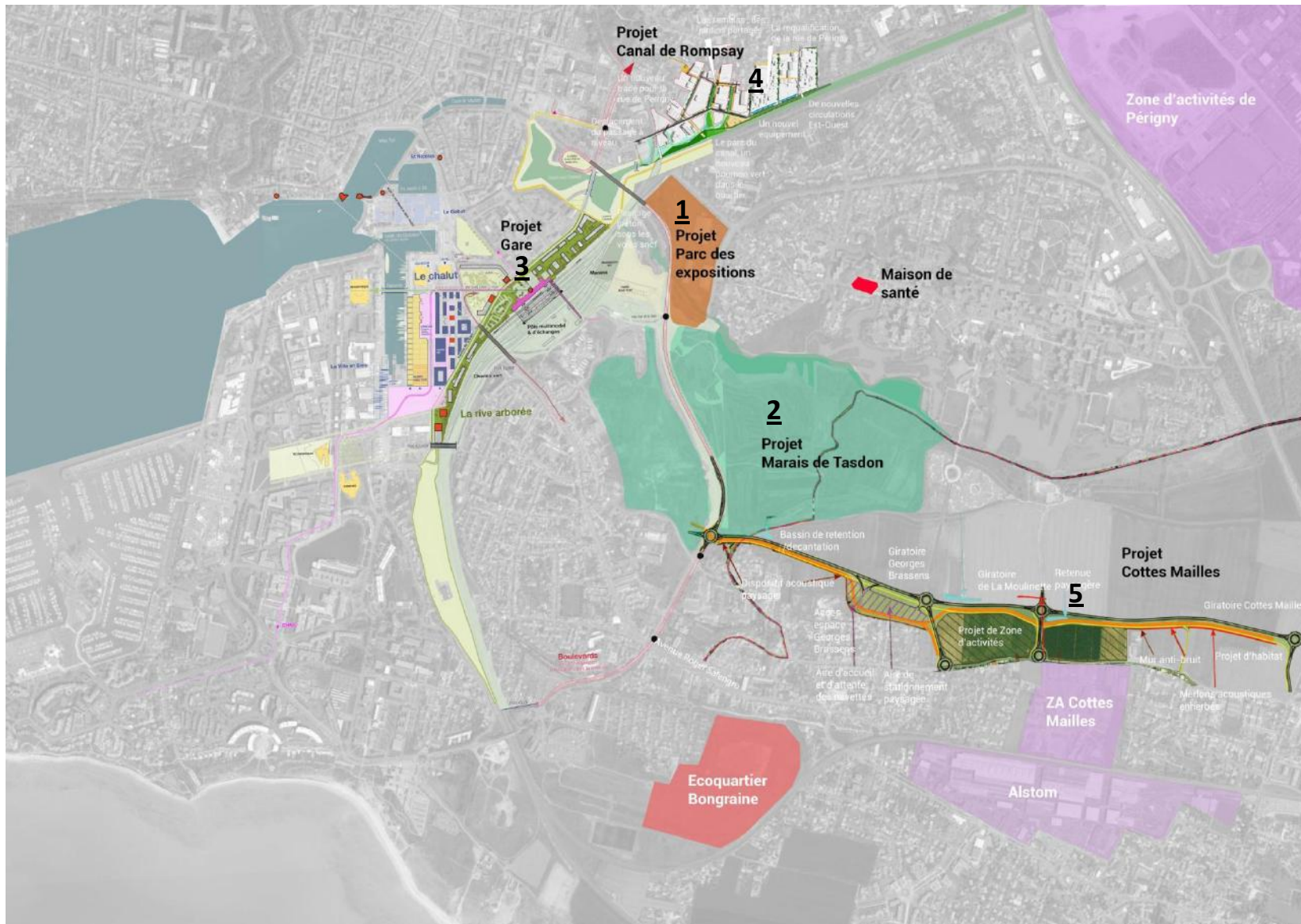
Le PRU de Villeneuve doit en plus pouvoir bénéficier de la dynamique de projets autour du quartier. En effet de nombreux projets sont en cours (soit lancés soit en réflexion) aux alentours du quartier :

- ✓ La mutation à venir du parc des expositions (n°1 carte ci-dessous)
- ✓ La valorisation du marais de Tasdon (n°2)
- ✓ Le projet pôle gare associé au pôle d'échanges multimodal (3)
- ✓ Le projet du quartier de Rompsay (4)
- ✓ Le boulevard et la ZAC des Cottes Mailles (5)

⁵ Source : Diagnostic socio-urbain Villeneuve-les-Salines, SCE, juillet 2015

⁶ Voir annexe 4 - Plan de référence

Dynamique de projets autour du quartier



Villeneuve apparaît donc dans une situation stratégique dans un secteur en pleine mutation de l'agglomération. Néanmoins si cette dynamique de projets est un atout important, elle pourrait aussi laisser le quartier ceinturé d'un développement où il resterait absent. Le PRU de Villeneuve devra alors permettre d'inscrire pleinement le quartier de Villeneuve dans ce développement.

Les premiers objectifs en matière de renouvellement urbain sont donc les suivants. Ils sont illustrés dans le plan de référence (annexe) :

➤ **Restructurer et animer le cœur de quartier**

Comme expliqué précédemment Villeneuve-les-Salines ne bénéficie pas réellement d'un cœur de quartier aujourd'hui. La place du 14 juillet est contrastée entre la perception symbolique que gardent les habitants d'une place de village et l'usage réel qui en est fait (peu animée, lieu d'accès aux équipements, appropriation détournée de la place).

L'objectif sera d'aménager un nouveau cœur de quartier animé, qui offrira de nouveaux équipements publics mieux organisés, des commerces attractifs et des espaces publics adaptés aux piétons.

Bien que nombreux sur le quartier les équipements sont très vieillissants et contribuent à la dégradation de l'image du quartier. Il ne s'agira pas seulement de les rénover mais de repenser l'organisation des services dans un objectif de **regroupement** et de **mutualisation**. La reconfiguration des équipements se fera notamment à travers un nouveau lieu fédérateur regroupant plusieurs services (mairie de proximité, centre social, lieu culturel...) : un nouveau pôle de quartier vecteur de l'affirmation de la citoyenneté du quartier. Cela passera notamment par la démolition de certains équipements actuels pour constituer ce nouveau pôle : mairie de proximité, salle polyvalente, centre social.

L'offre commerciale sera également reconfigurée en cohérence avec l'implantation nouvelle des équipements. La CCI accompagnera la ville et l'agglomération dans cette réflexion sur les commerces, et des études complémentaires pourraient permettre de valider ou pas l'opportunité d'y adjoindre des logements collectifs privés.

Le cœur de quartier offrira des espaces publics suffisamment grands pour accueillir des manifestations mais aussi faciliter un usage et une animation au quotidien. Une place plus importante sera donnée aux piétons.

Conformément à la dernière orientation ce nouveau cœur de quartier sera davantage tourné vers les lacs.

➤ **Favoriser la mixité et la cohésion sociale**

Cet axe passera par des actions à la fois sur l'habitat, le peuplement mais aussi sur les équipements et les espaces publics.

En matière d'habitat il s'agira de favoriser la diversification de l'offre à la fois en proposant des logements en accession sociale à destination des habitants du quartier afin de favoriser leurs parcours résidentiels, et d'autres logements pour de nouveaux habitants si possible en cœur de quartier. Pour s'assurer des conditions de réussite de ces opérations de diversification de l'habitat il est proposé d'engager une étude d'opportunité (voir article 4).

De plus, la **mutation prévue du parc des expositions** est une rare opportunité pour poursuivre la diversification de l'offre en logements et assurer une continuité avec le centre-ville, et un arrimage du quartier à la ville, voire une extension de Villeneuve-les-Salines. Une première étude capacitaire est en cours de lancement par la Ville de la Rochelle.

La mixité passera également par une intervention sur l'habitat existant en menant des opérations de réhabilitation de qualité pour attirer de nouveaux locataires.

Il conviendra aussi d'engager une nouvelle politique d'attributions des logements sociaux à partir des orientations de la convention d'équilibre territorial approuvée par la conférence intercommunale du logement. Une attention plus particulière sera donnée à Villeneuve les Salines, qui présente des signes de fragilité de plus en plus forts par rapport aux autres quartiers avec parfois la concentration des ménages en très grandes difficultés dans des îlots ou des immeubles du quartier.

La mixité et cohésion sociale passera également par des actions sur les équipements et espaces publics comme nouveaux lieux de rencontre sur le quartier. Le diagnostic réalisé a en effet souligné le manque d'animation urbaine des espaces actuels (aménagement routiers, place prépondérante de la voiture, etc).

Les écoles sont également un lieu important pour favoriser la mixité et la cohésion sociale. Le quartier est aujourd'hui doté de trois écoles, bien réparties sur le quartier mais vieillissantes. L'école Lavoisier est en état très avancé de dégradation, qui impacte l'image du quartier. Depuis longtemps la question de la fermeture de cette école est posée au regard de la baisse démographique du quartier. Une réflexion plus globale doit être menée sur l'offre scolaire en fonction des évolutions démographiques à venir notamment avec les projets urbains du secteur : PRU, Parc des Expositions, quartier de Romsay.

➤ **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 leur Plan Stratégique de Patrimoine. Ils ont également chacun signé leurs conventions d'abattement TFPB en fin d'année 2015.

Les opérations à venir de réhabilitation pourront être inscrites dans la future convention PRU. Elles devront participer au regain d'attractivité du quartier. Un travail partenarial sera fait avec les trois bailleurs sociaux pour que ces futures réhabilitations s'inscrivent pleinement dans le futur projet urbain.

Hypothèses de réhabilitations

Vue actuelle



Vue hypothétique après réhabilitation



➤ **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. Cela passera notamment par une future charte d'insertion.

Mais cela passera aussi par une politique de soutien aux initiatives locales économiques et sociales. C'est pourquoi la ville et la CDA souhaitent recenser et identifier les artisans y compris les autoentrepreneurs sur le quartier pour connaître leurs besoins et éventuellement y répondre via la programmation du PRU (par exemple espaces de coworking).

Le développement économique passera aussi par une offre commerciale dynamique dans le quartier. Une attention particulière sera alors portée aux cellules commerciales en partenariat avec la CCI.

➤ **Désenclaver le quartier en l'ouvrant sur son environnement**

Le quartier de Villeneuve est à proximité des polarités de l'agglomération : centre-ville, zone industrielle de Périgny, Aytré. Mais il est coupé de toutes ces polarités par des aménagements urbains donnant le sentiment d'une ville périphérique dans la ville : équipements périphériques (parc expo, concessionnaires, zones d'activités), infrastructures routières lourdes, voies ferrées, des marais au sud. L'objectif est de chercher à améliorer les continuités urbaines et les échanges entre Villeneuve et son environnement.

L'évolution à venir du site du Parc des expositions constitue une opportunité pour désenclaver Villeneuve-les-Salines. On peut en effet imaginer de nouvelles continuités entre le centre-ville et Villeneuve grâce à une restructuration de ce nœud routier.

Une autre piste pourra être étudiée pour aménager une nouvelle liaison apaisée vers le Sud entre Aytré et Villeneuve-les-Salines, d'autant plus avec le futur projet des Cottes Maille prévoyant de nouvelles habitations en face de Villeneuve de l'autre côté des marais.

Les continuités douces seront aussi privilégiées. Un axe principal rue Hérault de Séchelles est déjà identifié comme une piste douce à affirmer et structurer davantage.

➤ **Affirmer la place de la nature dans le quartier**

La nature est très présente et constitue une réelle richesse pour le quartier. Il bénéficie en effet de la proximité immédiate de lacs et du marais de Tasdon, qui constitue un poumon vert majeur de l'agglomération. Une étude est actuellement en cours pour préserver cet espace tout en lui redonnant de nouveaux usages et le faire davantage connaître aux habitants de Villeneuve comme ceux de l'Agglomération. Pour le quartier cette étude est une réelle opportunité de recréer du lien entre Villeneuve et ce marais, et surtout d'en faire un élément d'attractivité pour le quartier. Plusieurs pistes ont été évoquées et seront étudiées dans le cadre de cette étude : aménagement des berges, lisibilité des cheminements, aménagement d'une zone de loisirs...

De manière générale, les aménagements qui seront proposés devront être de grande qualité paysagère pour valoriser cet environnement naturel comme une identité et un élément d'attractivité du quartier.

Les espaces naturels



Article 3 : Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaités par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration

Le projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines constitue un volet du contrat de ville. A ce titre, le porteur de projet veillera à la bonne articulation des actions mises en œuvre par l'ANRU avec toutes les composantes dudit contrat.

Il conviendra de s'assurer que les résultats des études en cours sur le marais de Tasdon et l'évaluation des impacts sur la santé, dont les plannings n'ont pas été établis en fonction du projet de renouvellement urbain, soient bien pris en compte, sans interférer dans le calendrier établi par l'ANRU, notamment pour la contractualisation de la phase opérationnelle.

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

Comme déjà évoqué, une étude a déjà été lancée depuis fin d'année 2014 sur le cœur de quartier de Villeneuve. Cette étude, qui a permis de faire émerger des premières orientations d'aménagement, doit être **complétée d'études plus opérationnelles** à la fois sur la **programmation urbaine** mais aussi sur la **diversification de l'habitat** ou encore **l'offre économique**, préalable indispensable à la signature de la convention.

➤ Opération cœur de quartier : étude de programmation urbaine

Cette étude s'inscrit précisément dans la continuité de l'étude préalable d'aménagement d'un cœur de quartier. Au regard des préconisations du plan de référence il s'agira de définir un projet d'aménagement de la centralité qui réunira équipements publics, commerces, espaces publics, voire logements.

L'étude sera réalisée par le bureau d'études SCE déjà mandataire du premier marché subséquent. Elle démarrera dès la signature du protocole de préfiguration pour une durée de 8 mois.

➤ Une étude de programmation des équipements

Un travail de programmation est nécessaire pour coordonner au mieux les besoins en équipements des services culturels, administratifs, sociaux. Cette étude permettra à la fois d'objectiver les besoins et de les rationaliser pour proposer une organisation la plus cohérente et optimale.

Cette étude pourra également apporter une analyse sur l'offre scolaire du quartier.

➤ Une étude de marché en faveur de la diversification de l'habitat

Un des objectifs du PRU de Villeneuve sera de diversifier les typologies de logements tant au profit des actuels habitants qui souhaitent poursuivre leurs parcours résidentiels que de nouveaux habitants. Le plan de référence a identifié des secteurs sur lesquels des réflexions pouvaient être engagées afin d'évaluer la réceptivité de nouveaux logements à construire, notamment le parc Condorcet et la centralité. Avant d'engager une telle démarche, une étude de marché est nécessaire pour bien mesurer le potentiel d'une nouvelle offre de logements dans le quartier et en définir les conditions de développement : quelle typologie de logements (accession sociale, accession privée...), taille des logements, quelle forme urbaine ? Pour quelle clientèle potentielle ? A quel prix ?

Les logements en accession abordable et sociale seront privilégiés conformément à la volonté politique de la CDA et de la Ville, et en adéquation avec les objectifs prioritaires du nouveau PLH pour La Rochelle.

➤ **Etude capacitaire du Parc Condorcet**

Le parc Condorcet, dit parc Nord, a peu d'usages aujourd'hui. Dans la continuité de l'espace ciblé comme majeur pour le futur cœur de quartier, son urbanisation raisonnée en maisons de ville ou pavillons pourrait s'intégrer aux logements préexistants alentours et constituer un élément d'attractivité dans la continuité du nouveau cœur de quartier. Cette étude capacitaire a pour objectif de définir le potentiel de nouveaux logements sur cet espace, leur implantation urbaine et leur intégration à l'existant. Elle sera liée à l'étude de centralité pour prévoir un aménagement global cohérent du parc aux lacs, et surtout à l'étude de marché afin de définir les conditions de réussite de vente des programmes au préalable et permettre une coordination entre les deux prestataires.

➤ **Etude complémentaire sur l'offre commerciale**

La CCI a réalisé un diagnostic flash sur l'offre commerciale du quartier. Cette étude a permis une meilleure connaissance de la situation commerciale du quartier :

- ✓ une offre dynamique mais dont le chiffre d'affaire stagne,
- ✓ des commerces en lien avec le quartier mais qui souffrent de l'image véhiculée,
- ✓ un manque d'identification spatiale du pôle commercial et l'absence d'un parcours en boucle,
- ✓ un risque concurrentiel avec le développement de services et commerces dans la zone d'activités,
- ✓ un marché agréable mais qui manque d'organisation engendrant des tensions.

Une étude complémentaire est nécessaire pour mieux connaître l'évolution de la zone de chalandise des commerces existants et les besoins nécessaires en offre commerciale. Le diagnostic flash réalisé plus cette étude complémentaire devra permettre d'adopter une stratégie commerciale pour le quartier, qui trouve toute sa place dans l'économie commerciale de l'agglomération, elle-même à l'étude.

➤ **Diagnostic de l'entrepreneuriat artisanal**

Un des axes stratégiques du contrat de ville consiste à développer les capacités à entreprendre des habitants des quartiers, en développant une culture de l'initiative, en rendant la création d'entreprise accessible et en offrant des services de proximité aux porteurs de projets et créateurs. Un vivier d'artisans et d'autoentrepreneurs existe à Villeneuve-les-Salines, mais qui n'est pas assez connu : combien sont-ils ? Quels sont leurs attentes, leurs besoins ? Quels obstacles rencontrent-ils ? L'objectif de cette étude sera justement de mieux connaître ces entrepreneurs artisanaux : leur nombre et leurs besoins, pour développer ensuite des services y répondant, et si nécessaire de les intégrer dans la programmation globale d'équipements (par exemple un espaces de coworking). Ce recensement permettra aussi de valoriser leurs expériences auprès des habitants et de promouvoir cette culture de l'initiative.

D'autres études en cours de réalisation par la Ville et la CDA sont présentées ci-dessous (marais, EIS, parc expo, peuplement). Ces études toutes en cours ne font pas partie précisément du programme de travail PRU financé dans le cadre du protocole. Néanmoins elles sont déterminantes pour le projet de Villeneuve, c'est pourquoi elles sont présentées ici.

➤ **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Stratégie de peuplement**

Conformément aux engagements pris avec l'Etat dans le cadre du contrat de ville la CDA va mettre en place une conférence intercommunale du logement. Elle aura à définir des orientations pour la gestion de la demande de logements sociaux, leurs attributions et la mixité sociale dans le cadre d'une convention d'équilibre territorial sur l'agglomération rochelaise. Dans ce cadre la CDA a fait appel à une AMO pour l'accompagner dans la définition des objectifs intercommunaux de mixité sociale en :

- ✓ objectivant les perceptions des acteurs (bailleurs sociaux, réservataires, élus...)

- ✓ qualifiant la situation des quartiers
- ✓ formulant des propositions pour favoriser plus de mixité sociale.

En la matière Villeneuve-les-Salines constitue la toute 1^{ère} priorité du contrat de ville. Ce quartier, dans son périmètre réglementaire, représente près de 42 % de la population des 3 quartiers prioritaires de l'agglomération rochelaise. Et il y a une évidente cohérence à établir entre projet de renouvellement urbain et équilibre de peuplement à Villeneuve-les-Salines. Cette étude ayant démarrée pour ne pas prendre trop de retard notamment pour le PRU, elle ne pourra être financée dans le cadre du protocole de préfiguration. Néanmoins elle fait partie du programme de travail global pour le renouvellement du quartier.

➤ **Etude capacitaire du site du Parc des expositions :**

Le site du parc des expositions connaîtra dans les 10/15 ans à venir une réelle mutation : déménagement du parc des expositions pour accueillir un nouveau quartier entre Villeneuve et le centre-ville de la Rochelle. La Ville de la Rochelle, en collaboration avec la CDA, conduit en ce début d'année 2016 une première étude capacitaire sur ce site. A partir des atouts et des contraintes du site, l'objectif de l'étude est d'identifier et de partager les enjeux du projet urbain en s'inscrivant dans une réflexion globale du territoire. A la fin de cette étude sera défini le mode opératoire qui paraîtra le plus approprié (ZAC...).

L'évolution de ce site est majeure pour Villeneuve-les-Salines : comme dit précédemment c'est une opportunité de désenclavement en retravaillant les accès au site. L'accueil de ces nouveaux habitants peut aussi avoir un impact sur l'offre scolaire du quartier, sur la mixité sociale et le développement économique du quartier.

L'offre d'habitat qui sera proposée pourrait également offrir de nouvelles possibilités de mobilité aux habitants de Villeneuve si les prix sont maîtrisés. Sur ce dernier point, le terrain n'est actuellement pas dans la bande des 300 mètres à partir du périmètre réglementaire. Or une TVA minorée pourrait permettre, comme cela a été le cas à Saint-Eloi, de favoriser l'accession de primo-accédants.

➤ **Etude Marais de Tasdon :**

Le marais de Tasdon constitue un poumon vert sur l'agglomération rochelaise. L'enjeu pour les années à venir est de concilier la préservation et la valorisation de ses richesses avec les grands projets urbains autour. Le marais abrite une multitude de milieux naturels remarquables. A ces espaces est associée une faune spécifique de première importance pour la conservation de la biodiversité (loutres, 130 espèces d'oiseaux...). L'ensemble du site est classé en ZNIEFF de type 1. La Ville de la Rochelle a souhaité développer une approche globale cohérente qui tienne compte des enjeux écologiques et paysagers du marais mais aussi de son insertion dans la trame verte et bleue et dans le territoire urbain. La volonté est de restaurer les espaces dégradés, d'optimiser le potentiel de biodiversité et de permettre au public de découvrir cet espace dans toutes ses dimensions (écologique, paysagère, historique, fonctionnelle).

Ainsi la ville a lancé en décembre 2015 une étude d'aménagement et de valorisation du Marais de Tasdon pour une durée d'un an. L'objectif étant de définir un plan d'aménagement du secteur et un plan de gestion.

Ce projet est directement lié au devenir du quartier de Villeneuve, en faisant du marais de Tasdon **un réel élément d'attractivité du quartier**, et en permettant de nouvelles liaisons entre le quartier et ce poumon vert.

➤ **Evaluation d'impacts sur la santé**

La ville de la Rochelle a décidé de lancer une démarche expérimentale d'évaluation d'impacts sur la santé du futur projet de renouvellement urbain de Villeneuve-les-Salines. L'EIS permet d'évaluer un projet selon ses impacts positifs ou négatifs sur la santé et le bien-être. L'objectif est de réduire les impacts négatifs et d'optimiser ses bénéfices pour la santé des habitants. Cette EIS portera sur les

scenarii d'aménagement, et constituera une aide à la décision pour favoriser le choix d'aménagements favorables à la santé et au bien-être.

La Ville de la Rochelle a choisi de mener cette expérimentation sur le PRU de Villeneuve afin de privilégier un quartier prioritaire pour mener ce type de démarche expérimentale. Cette évaluation s'inscrit aussi dans une politique plus globale de réduction des inégalités de santé pour le quartier de Villeneuve. Dans le cadre de l'atelier santé ville, la Ville et la CDA ont déjà mis en place des projets pour réduire ces inégalités. En novembre 2013 a ouvert un lieu d'écoute « Permanence Ecoute », cofinancé par l'Agence Régionale de Santé et le contrat de ville. Une écoute confidentielle, anonyme et gratuite est proposée par des professionnels sanitaires et sociaux mis à disposition dans ce lieu. La future Maison Pluridisciplinaire de Santé, soutenu par la CDA et la Région, est un projet phare, qui fait suite au diagnostic des ateliers santé ville. Le permis de construire a été déposé et les travaux devraient démarrer à la fin de l'année 2016.

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

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables, etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées.

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

Le travail réalisé jusque-là a été élaboré en concertation avec les habitants du quartier dès la phase de diagnostic. La ville de la Rochelle avec la CDA poursuivront cette dynamique de concertation à toutes les étapes du projet.

Plusieurs temps forts ont déjà eu lieu sur le quartier, mobilisant un grand nombre d'habitants :

- ✓ Co-construire le contrat de ville : en septembre et octobre 2014, les habitants ont été invités à venir s'exprimer sur diverses thématiques : cadre vie, santé, éducation, emploi, développement économique, citoyenneté, culture... Lors d'une première réunion les habitants sont venus s'exprimer sur des post-its. Puis une réunion de restitution a permis de faire ressortir les principaux enjeux identifiés, et de proposer aux participants d'échanger en petits groupes sur quelques enjeux forts (ex : propreté des espaces publics, manque d'entretien des espaces verts, sentiment d'insécurité ...)





✓ Partager le diagnostic urbain du quartier : un forum de concertation a été organisé le 24 janvier 2015 portant davantage sur les aménagements urbains du quartier. L'objectif était de créer des échanges entre élus, techniciens, habitants, associations, pour définir ensemble des enjeux et objectifs prioritaires pour le quartier. Le forum s'est déroulé sur une journée entière, alternant des moments d'échanges en petits groupes et des moments en plénière. Les discussions très enrichissantes ont permis aux participants de partager le diagnostic et les enjeux du quartier. Elles ont fait ressortir un noyau de projets

fédérateurs pour réussir **l'ambition d'une attractivité renouvelée de Villeneuve-les-Salines** : valoriser le poumon vert du quartier, humaniser la place du 14 juillet, regrouper les services publics, créer de l'activité, requalifier les équipements, les regrouper, en faire des lieux de rencontres, relier le quartier au marais, etc.

✓ Co-construire les aménagements futurs du quartier : un deuxième forum de concertation s'est déroulé le 2 juillet 2015 dans le cadre de l'élaboration du plan de référence. Des premières propositions d'aménagement ont alors été présentées et mises en débat avec les habitants sur 4 lieux de transformation possible identifiés : la place du 14 juillet et le mail commercial ; l'esplanade des marais ; le parvis de la maison de la santé ; la dorsale paysagère



Les habitants de Villeneuve sont très mobilisés pour l'avenir de leur quartier. **La présence du Collectif des associations, qui est né avec le quartier, a créé une culture du partage, de l'échange et de l'engagement citoyen.** C'est un atout pour le quartier. Il est un réel acteur de la concertation. C'est pourquoi les services de la Ville et de l'Agglomération travaillent en étroite collaboration avec. A noter aussi que sa commission vie quotidienne est depuis le début de l'étude membre du comité de pilotage du PRU.

Le Collectif des associations est le porteur naturel du conseil citoyen, mis en place dans le cadre du contrat de ville. Ce conseil citoyen, aujourd'hui constitué, sera un support nouveau de la concertation, et un acteur à associer régulièrement aux réflexions.

Le Collectif des Associations a ouvert aussi depuis octobre 2013 un lieu d'échanges central sur le quartier : **le Comptoir**, lieu d'accueil, d'information, orientation, de dynamisme associatif et de participation à la vie locale. Il se dessine déjà comme **la future maison du projet.**

La Ville et la CDA sont soucieuses d'associer les habitants et associations du quartier à chaque étape future du projet. Cette participation citoyenne s'organisera de différentes manières, par :

- ✓ des temps forts ponctuels à des moments clés du projet (choix d'un scénario d'aménagement par exemple) : réunions publiques ou forum de concertation
- ✓ une présence régulière sur le quartier à travers notamment la maison du projet qui sera installée au comptoir des associations. Cette maison du projet sera un lieu d'information et d'échanges avec les habitants sur l'avancement et les options du projet.
- ✓ la participation du conseil citoyen aux instances décisionnelles

La Ville étudie également la possibilité de réaliser avec les habitants des installations temporaires qui préfigureraient certains aménagements. A travers un chantier participatif cela permettrait de mobiliser collectivement les habitants pour une première construction avant le démarrage effectif des chantiers du PRU. Cette proposition est encore à l'étude.

La ville et la CDA définiront avec le collectif des associations une stratégie de concertation afin de coordonner les différentes actions proposées, et créer une dynamique pour accompagner le projet dans la durée.

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

La création de la Conférence Intercommunale du logement a été adoptée par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle le 17 décembre 2015. Elle sera officiellement installée le 23 juin 2016.

L'AMO d'élaboration de la convention d'équilibre territorial (diagnostic et orientations) a pour objectif de déterminer la stratégie de mixité sociale à l'échelle intercommunale et de la faire approuver par la conférence intercommunale du logement avant la fin de l'année 2016. Une attention particulière est portée à Villeneuve-les-Salines. Les premiers éléments de diagnostic révèlent la nécessité de rééquilibrer le peuplement dans le parc social, particulièrement à Villeneuve.

Article 8 : Gouvernance et conduite de projet

8.2 Gouvernance

Conformément au règlement général de l'ANRU, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle sera le garant de la bonne mise en œuvre des futurs engagements contractuels du PRU de Villeneuve en adéquation avec les objectifs du contrat de ville 2015-2020 de l'agglomération rochelaise.

Le pilotage stratégique sera assuré conjointement par une élue communautaire et un élu municipal sous l'autorité directe du Maire-Président : Mme Lacoste, vice-présidente en charge de la politique de la ville, et M. Carmona, adjoint au Maire du quartier. Ils feront des points réguliers avec le Maire-Président, et co-présideront les étapes décisionnelles. Ils solliciteront le comité de pilotage et la commission politique de la ville avant présentation en conseil communautaire et conseil municipal pour délibérations.

8.3 Conduite de projet

La définition de la stratégie, l'animation globale du projet, notamment son insertion dans son environnement large (bassin d'emploi, bassin d'habitat), sera pilotée par l'agglomération qui mobilisera ses compétences pour flécher ses politiques de droit commun sur le quartier : insertion et développement économique, habitat et politique de la ville, développement urbain, transport collectif.

La mise en œuvre opérationnelle, qui suppose une proximité constante avec les partenaires associatifs et en concertation avec la population, sera rattachée à la ville. La ville mobilisera également ses politiques de droit commun : action sociale, soutien aux associations, santé, démocratie locale, urbanisme et aménagement.

Dans cette optique, la coordination et l'animation générales du projet, à l'échelle notamment d'une entrée par le biais du contrat de ville seront dévolues à l'équipe de la communauté d'agglomération qui assure le fonctionnement de cette politique contractuelle.

La déclinaison sur le quartier, des enjeux et des objectifs qui auront été fixés préalablement, sera portée par l'équipe projet du PRU de Villeneuve les Salines.

Cette équipe, dans un souci de proximité et de lien avec les politiques de droit commun de la ville (social, culture, éducation, gestion urbaine de proximité), sera rattachée hiérarchiquement à la direction générale de la ville.

L'équipe projet est chargée du pilotage et de l'animation opérationnelle du projet. Elle a un rattachement fonctionnel constant entre les deux périmètres (communal et agglomération) et les deux collectivités. Elle est chargée de mobiliser leurs politiques de droit commun et spécifiques. Pour ce faire, elle s'appuie sur le service habitat/ politique de la ville de la CDA et la direction générale solidarités, santé publique et démocratie de la ville de la Rochelle.

Cette équipe est composée de 2 personnes : **un chef de projet et un chargé de mission renouvellement urbain.**

8.4 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les bailleurs, les acteurs économiques et les investisseurs potentiels seront associés au projet de renouvellement urbain, au même titre qu'ils le sont pour le contrat de ville, et depuis le lancement de l'étude sur le quartier, à travers les comités techniques et comités de pilotage.

Article 9 : Opérations financées au titre du programme de travail

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

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

La participation de l'ANRU est sollicitée pour le financement des deux postes dédiés à la conduite de projet à hauteur de 50% :

- ✓ Le chef de projet PRU (1ETP) : le forfait annuel retenu pour le financement de ce poste est acté à 45 000€ pour un poste dédié à 100%.
- ✓ Le chargé de mission PRU (1ETP) : le forfait annuel retenu pour le financement de ce poste est acté à 30 000€ pour un poste dédié à 100%.

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Chef de projet renouvellement urbain | | Ville de la Rochelle | 45 000,00 € | 50% | 22 500,00 € | | Juillet 2016 | 12 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Chargée de mission renouvellement urbain | | Ville de la Rochelle | 30 000,00 € | 50% | 15 000,00 € | | Juillet 2016 | 12 mois |

Le subventionnement de la conduite de projet sera pris en compte par l'Etat à partir de la signature du protocole de préfiguration.

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

La participation de l'ANRU est sollicitée pour le financement de 4 études conformément à l'article 4 du présent protocole :

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Programmation urbaine centralité | | Ville de la Rochelle | 60 000,00 € | 30% | 18 000,00 € | CDC (20%) | Juillet 2016 | 8 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Programmation des équipements | | Ville de la Rochelle | 30 000,00 € | 50% | 15 000,00 € | | Septembre 2016 | 6 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Etude de marché de diversification de l'habitat | | Ville de la Rochelle | 20 000,00 € | 50% | 10 000,00 € | | Septembre 2016 | 4 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Etude capacitaire Parc Condorcet | | Ville de la Rochelle | 10 000,00 € | 50% | 5 000,00 € | | Juillet 2016 | 3 mois |

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

L'ANRU est également sollicitée pour un co-financement des actions de concertation avec les habitants :

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Concertation / communication | | Ville de la Rochelle | 10 000,00 € | 50% | 5 000,00 € | | Juillet 2016 | 12 mois |

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

Sans objet

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Programmation urbaine centralité | | Ville de la Rochelle | 60 000,00 € | 20% | 12 000,00 € | ANRU (30%) | Juillet 2016 | 8 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Etude commerciale | | Ville de la Rochelle | 10 000,00 € | 50% | 5 000,00 € | | Juillet 2016 | 6 mois |

| Libellé précis de l'opération | Echelle (QPV de rattachement ou EPCI) | Maître d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention CDC | Montant de subvention CDC | Commentaires (mode calcul subvention, cofinancement) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------|
| Diagnostic entreprises artisanales | | Ville de la Rochelle | 15 000,00 € | 50% | 7 500,00 € | | Juillet 2016 | 12 mois |

Article 10 (à titre exceptionnel) : Opérations d'investissements financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11 : Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. **Il s'achèvera à la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, soit au plus tard le 1^{er} juillet 2017.** L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les éventuelles mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront être achevées à la date d'échéance du protocole.

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

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

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

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

Conformément à l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014, l'agence a adopté, le 24 mars 2015, une charte nationale d'insertion intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU. Les maîtres d'ouvrage des opérations financées dans le cadre du présent protocole sont invités à intégrer des clauses sociales dans les marchés relatifs à ces opérations.

Depuis de nombreuses années, la Ville de la Rochelle et les bailleurs sociaux appliquent une politique d'achat socialement responsable, à travers l'introduction de clauses d'insertion dans leurs marchés. Initialement limitée aux marchés de travaux dans le cadre des premiers PRU de Mireuil et Saint-Eloi, l'intégration des clauses d'insertion s'est généralisée dans les marchés publics de la ville, des bailleurs sociaux mais aussi de la CDA.

Afin d'amplifier leurs actions respectives, la Ville, la CDA, l'OPH-CDA et Atlantic Aménagement ont d'ailleurs décidé de créer un guichet unique de facilitation des clauses d'insertion, géré par la CDA. Ce guichet unique est rattaché au service emploi enseignement supérieur de la CDA, et cofinancé par

les quatre partenaires. Une convention partenariale pour la constitution de ce guichet unique sur le territoire de l'agglomération a été signée en mai 2016.

Les maitres d'ouvrage du PRU de Villeneuve s'appuieront sur ce guichet unique pour mettre en place des clauses d'insertion dans chaque marché public lié au PRU de Villeneuve-les-Salines.

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU

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

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **90 500 €**, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maitre d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

13.3.2 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

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

13.4 Contrôle et audits

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

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

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6 Clause de renégociation du protocole

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

13.7 Traitement des litiges

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

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

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

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