Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

GRAND POITIERS
Communauté d'agglomération

CONVENTION PLURIANNUELLE TYPE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

RELATIVE AU NPNRU

Repères méthodologiques

La convention pluriannuelle a pour objectif de fixer les engagements contractuels des différentes parties prenantes (Anru, porteur de projet, maitres d'ouvrage, autres financeurs…) pour la durée de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Elle est élaborée par le porteur de projet pendant la phase d'instruction du dossier. Elle doit faire l'objet d'une validation de l'Anru avant sa signature.

La convention type doit être utilisée pour l'ensemble des conventions pluriannuelles que celles-ci concernent les quartiers d'intérêt national ou régional. Elle peut être élaborée pour un ou plusieurs quartiers en renouvellement urbain au sein d'une même EPCI.

Le format type (écriture droite dans le document) doit être absolument respecté. Des indications en italique facilitent sa préparation, elles ne doivent pas nécessairement être conservées dans le document final.

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION 5
PRÉAMBULE 6
LES DÉFINITIONS 6
TITRE I - LES QUARTIERS 7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 7
Article 1. Les éléments de contexte 7
Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle 9
Article 2.1 Le projet territorial intégré du contrat de ville 9
Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain 11
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 16
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet 16
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet 18
Article 4. La description du projet urbain 18
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 19
Article 4.2 La description de la composition urbaine 21
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 24
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement en faveur de la mixité 27
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 27
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité 28
Article 6. La stratégie de relogement et d'attribution 29
Article 6.1 – La Convention Intercommunale d'équilibre territorial de Grand Poitiers 29
Article 6.2 – La traduction quantitative des orientations de la CIET 31
Article 6.3 - Les objectifs de relogement du NPNRU : 33
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 36
Article 7.1 Le pilotage stratégique 36
Article 7.2 Le pilotage opérationnel 37
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 39
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 43
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 44
Article 8. L'accompagnement du changement 44
Article 8.1 Le projet de gestion 44
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 47
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 49

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES 53
Article 9. Les opérations programmées et leur calendrier opérationnel 53
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle 54
Article 9.2 Les opérations du programme non-financées par l'Anru 63
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 64
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 65
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru 65
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement 65
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 65
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts et consignations 65
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres partenaires 65
TITRE IV – LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 66
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru 66
Article 12.1 Le reporting annuel 66
Article 12.2 Les revues de projet 66
Article 12.3 Les points d'étape 66
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF 67
Article 13. Les modifications du projet 67
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 67
Article 13.2 Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 67
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 67
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 68
Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru 68
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 68
Article 14.3 Le contrôle et les audits 68
Article 14.4 La clause de renégociation de la convention 68
Article 14.5 La durée de la convention 68
Article 14.6 Le traitement des litiges 69
TITRE V – LES DISPOSITIONS DIVERSES 69
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru 69
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 69
Article 17. La signalétique des chantiers 69
TABLE DES ANNEXES 72

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

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

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre,

- *L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,*
- *L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,*
- *L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par son président, ci-après nommé le porteur de projet,*
- *La ou les commune(s) comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée(s) par le(s) Maire(s),*
- *Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant les communes et EPCI (les citer),*
- *Action Logement,*
- *Les autres partenaires et co-financeurs des opérations :*
  - *Le conseil régional, représenté par son président,*
  - *Le conseil départemental, représenté par son président,*
  - *La Caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional,*
  - *Les autres parties prenantes du projet (Anah, représentée par son directeur général, ADEME, Ministère de l'outre-mer…)*

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration Grand Poitiers n°319 (nom de l'EPCI et numéro de protocole) cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

À compléter

- par le comité d'engagement du … (ou, le cas échéant : ayant fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration de l'Anru le…)

- ou par le délégué territorial de l'Anru, le …

  La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les parties, 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.
- 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 octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

TITRE I - LES QUARTIERS

À l'échelle de l'agglomération, les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence sont les suivants :

- Quartiers d'intérêt national, identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain : 86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries ….

- Quartiers d'intérêt régional : Néant

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

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Une agglomération dont le développement est principalement porté par son université et l'emploi public ou parapublic

Grand Poitiers comptait environ 140 000 habitants et 13 communes jusqu'au 31 décembre 2016 et compte désormais 190 000 habitants et 40 communes. Le développement de l'agglomération a été tiré par le dynamisme de son université (25 000 étudiants) et l'emploi tertiaire, principalement l'emploi public et parapublic. Sa position entre Paris et Bordeaux, mais aussi sur l'axe centre Europe – Atlantique en fait un site important pour la logistique. Depuis la restructuration des régions, Poitiers n'est plus capitale régionale, reste capitale départementale et compte toujours des services régionaux de l'Etat et de la région. Un des enjeux pour le territoire est de poursuivre son développement en trouvant d'autres axes.

Un parc social concentré sur Poitiers

L'agglomération à 13 communes comptait 14 400 logements sociaux dont 12 000 sur Poitiers. Parmi ces derniers, 9 400 sont situés sur les Couronneries, les Trois-Cités, Beaulieu et Saint-Eloi. Ces 4 quartiers regroupent donc 78% des logements sociaux de Poitiers et 66% des logements sociaux de Grand Poitiers. La production est désormais orientée en priorité sur les communes hors Poitiers, notamment les communes en rattrapage SRU. Et une politique active de mixité dans le parc social a été mise en place depuis 2011.

Des politiques de renouvellement urbain et de la ville qui portent leurs fruits

Plusieurs grands quartiers d'habitat social de Poitiers ont déjà fait l'objet d'un ou plusieurs programmes de renouvellement urbain et de cycles de politique de la ville : les Trois-Cités, Bel Air et Bellejouanne. Désormais, la politique de la ville concerne toujours Bellejouanne, Bel Air, les Trois-Cités et s'étend également aux Couronneries et au quartier de Saint-Eloi, plus récent.

Un quartier des Couronneries coupé du centre-ville depuis sa création

Le quartier des Couronneries a été conçu dans les années 1970 comme une extension moderne du centre-ville. Il devait incarner la modernité radicale : faciliter les déplacements en voiture, offrir de vastes espaces verts sur lesquels sont posées les barres et tours de logements spacieux et lumineux dotés de tout le confort, permettre à chacun de trouver sur place équipements et commerces. Dans les faits, si la structure du quartier a été réalisée comme imaginée et les logements aussi, le principal et unique lien au centre-ville n'a jamais été réalisé. Malgré sa proximité géographique au centre-ville, le quartier des Couronneries tourne le dos à ce dernier. Après avoir été vécu pendant des années comme un second centre-ville, il est désormais vu et vécu comme un quartier où se concentrent problèmes sociaux et de sécurité.

Un peuplement qui se dégrade rapidement, en raison de l'obsolescence du parc de logement et de la dégradation de l'image du quartier.

Avec l'obsolescence des logements et la montée de la précarité dans le parc social, l'image du quartier s'est progressivement dégradée à partir des années 2000, pour devenir aujourd'hui un quartier à éviter. Deux bailleurs sociaux sont présents sur le quartier : Sipea Habitat et Logiparc, qui forment depuis le premier janvier 2017 EKIDOM, qui possèdent 73% des logements sociaux des Couronneries. L'ensemble de ce parc reste en grande partie à restructurer et rénover. A l'exception de quelques résidences, ce parc n'a fait l'objet que d'un entretien courant. Dans un contexte de marché non tendu, seuls les ménages particulièrement précarisés acceptent certains logements, notamment ceux situés en étages dans les barres sans ascenseur. Il en résulte un cercle vicieux dans lequel le bailleur est obligé de faire de la vacance commerciale pour limiter une trop forte concentration de précarité, ce qui accroit davantage l'image déqualifiée du quartier. L'autre bailleur social est Habitat de la Vienne, avec 27% des logements. Il a toujours entretenu son parc, avec des campagnes thématiques lourdes. Ses résidences ne souffrent pas de défaut intrinsèque d'attractivité, mais de l'image du quartier. Ce qui a tendance là aussi à les engager dans un cercle vicieux. Une résidence (Cassiopée) reste à rénover.

Autre conséquence de la dégradation rapide de l'image du quartier, les résidences en copropriétés privées, situées le long du coteau de la vallée du Clain et au cœur du quartier, sont depuis plusieurs années délaissées par les investisseurs et les propriétaires occupants. On y observe un vieillissement des occupants historiques, l'émergence d'une occupation sociale de fait et, par conséquent, un manque de capacité d'investissement des copropriétaires. Si la situation n'est catastrophique dans aucune des copropriétés, elle est inquiétante partout. Notons enfin que le marché du logement, sans être détendu, n'est pas pour autant tendu. Sur certains segments en particulier (par exemple grands logements en collectif), le prix des loyers des logements sociaux n'est pas très éloigné de celui de certains logements privés. L'opération doit contribuer à retendre le marché.

Une structure urbaine intéressante, mais à conforter et compléter

La structure urbaine du quartier consiste en un ensemble de voies secondaires s'articulant sans hiérarchie à la « rocade » qui irrigue le quartier. Si cette organisation constitue une base intéressante, les voies, réalisées à l'époque du tout voiture, sont particulièrement inconfortables, voire dangereuses pour les piétons et les cyclistes. En particulier, la rocade constitue une véritable coupure du quartier et de sa centralité.

Par ailleurs, les différentes parties du quartier sont mal connectées entre elles et avec la centralité. Ce constat est encore plus vrai pour les modes de déplacements doux. Plus près des résidences d'habitation, l'articulation entre l'espace public et ces dernières n'a jamais été traitée. Il s'est agi à l'époque de placer un maximum de stationnements au plus près des entrées des bâtiments, sans autre forme de réflexion. La structure foncière et celle des réseaux témoignent elles-aussi de l'impensé que représente cette non-organisation. La présence d'espaces verts au pied de presque toutes les résidences témoigne de la volonté d'origine de réaliser une sorte de cité jardin, un espace vert construit. S'il en résulte une grande quantité d'espaces de respiration et un équilibre pleins / vides tout à fait confortable, la non affectation de ces espaces pose problème dans la mesure où ils ne sont pas perçus comme un argument décisif pour habiter le quartier.

Un centre commercial qui souffre, malgré la présence d'un grand marché

L'espace central est le lieu du plus grand marché forain du département. Tous les dimanches, nombreux sont ceux qui viennent aux Couronneries pour cet événement. Toutefois, le centre commercial, qui borde la place « du marché », a perdu son attractivité d'origine, au fur et à mesure que le quartier changeait d'image. On observe ainsi une dégradation progressive de l'occupation des cellules commerciales en quantité et surtout en qualité. Sans être moribond, le centre commercial est en difficulté et sa morphologie urbaine fait de son arrière un lieu de trafic. Sans intervention, le déclin se poursuivra et le quartier perdra à terme sa centralité commerciale.

Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle

Article 2.1 Le projet territorial intégré du contrat de ville

Les principaux axes stratégiques du projet territorial doivent conduire à une mutation du quartier, tant par l'évolution de son peuplement, que par le rôle qu'il doit jouer au sein de l'agglomération. Cela doit contribuer à terme à redonner au quartier toute sa place dans le système urbain, en tant que seconde centralité, en extension du centre-ville. Ces axes sont les suivants :

Promouvoir la réussite éducative sur le territoire

Cet objectif est triple. Il doit à la fois permettre aux enfants du quartier d'acquérir plus d'autonomie dans leur développement personnel et, à travers l'implication des parents, permettre à l'école de jouer un rôle d'intégrateur social. Le maillage des acteurs associatifs œuvrant dans le domaine de l'éducation est essentiel pour impliquer les parents d'élèves et faire en sorte que la politique éducative agisse comme un véritable levier d'intégration. Les actions doivent également concerner le temps périscolaire.

Le projet doit également favoriser la venue de nouveaux habitants sur le quartier. Il faut pour cela développer des programmes éducatifs spécifiques et ambitieux. Il faut aussi traiter les problèmes de sécurité aux abords des écoles.

Développer une offre culturelle de haut niveau et pour tous

Le développement de cette offre culturelle doit elle aussi contribuer d'une part à accompagner le développement des habitants du quartier, mais aussi à attirer de nouveaux habitants. Elle doit contribuer à faire évoluer le quartier dans l'imaginaire collectif et faire en sorte que sa fréquentation évolue. Quatre axes de développement sont retenus :

- Audiovisuel et éducation à l'image : cela doit notamment s'appuyer sur un repositionnement de l'Ecole Européenne Supérieure de l'Image (EESI) et du cinéma d'art et d'essai le Dietrich. Le Centre d'Animation des Couronneries (CAC) doit continuer à mener un travail d'éducation, notamment du jeune public, à la question des images, qui prennent une place centrale dans notre société.
- Spectacle vivant : l'enseignement et la diffusion en musique et théâtre notamment, sont essentiels car ils contribuent au développement de chacun, par l'exigence des pratiques et l'accès à la diffusion des œuvres. Cela passera par exemple par des classes à horaires adaptées, deux implantations du conservatoire (une d'enseignement traditionnel et une pour les musiques amplifiées), le Carré Bleu (spécialisé dans le jazz) et la programmation spécifique du CAC.
- Cultures urbaines : elles sont aujourd'hui reconnues comme une discipline artistique à part entière, et parviennent à toucher des publics jeunes de tous les quartiers. Elles permettent de mobiliser un public peu intéressé par les formes plus académiques.
- Un parcours d'œuvres d'art contemporain dans le quartier, afin de sensibiliser le plus grand nombre. Les œuvres d'art conforteront l'idée d'un parcours au cœur du quartier, démarrant du Pôle Image et traversant les Couronneries pour mener aux autres équipements. La dimension participative des créations, impliquant habitants, acteurs du quartier et artistes, sera à privilégier.

Permettre à chacun de choisir les bonnes pratiques en matière de santé

A travers le Contrat Local de Santé (CLS) puis de l'Atelier Santé Ville (ASV), il s'agit de mettre en œuvre les grandes orientations définies par la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cela doit conduire à la réduction des inégalités sociales et territoriales en matière de santé, en impliquant des élus locaux et des acteurs sur les questions de santé publique. En outre, l'ASV a pour objectif de développer sur ce territoire une dynamique de prévention, de protection et promotion de la santé. La création d'un pôle de santé doit notamment contribuer à cet objectif.

Promouvoir la prévention pour faire des Couronneries un quartier apaisé

La mutation de l'image du quartier et du quartier lui-même passe par son apaisement. La réduction de la délinquance apparaît comme une retombée positive d'une politique de prévention générale qui vise un large public et s'inscrit dans une politique de développement social. La police nationale et la police municipale coordonnent leurs actions pour faire respecter le droit sur le quartier. Un travail de coordination avec les acteurs éducatifs notamment permet de favoriser la prévention.

Des programmes spécifiques sont à prévoir pour sécuriser certains lieux particulièrement critiques (parkings et caves par exemple).

Les actions doivent contribuer notamment à la résolution de troubles divers (conflits de voisinage, conflits dans les transports, occupations gênantes d'espaces à usage collectif, nuisances sonores, incivilités essentiellement), mais également à restaurer le lien social, dans l'objectif d'aller vers un mieux-vivre ensemble. Participer à la diffusion de la culture de la médiation au sein de la population, des administrations, collectivités et associations constitue également un enjeu majeur (Programme de formation à la médiation par les pairs pour les écoliers et enseignants des groupes scolaires du quartier, de la maison de quartier et de l'équipe de prévention). La stratégie territoriale de prévention et de sécurité, déclinaison de la stratégie nationale et du Plan départemental de prévention de la délinquance complètera cet ensemble. Les trois axes de ces dispositifs sont :

- programme d'actions à l'intention des jeunes exposés à la délinquance
- programme d'actions pour améliorer la prévention des violences faites aux femmes, des violences intrafamiliales et l'aide aux victimes
- programme d'action pour améliorer la tranquillité publique.

Associer les partenaires et la population aux projets

Pour réussir, le projet doit être approprié, à la fois par l'ensemble des partenaires y contribuant, mais aussi par les habitants. Sans des partenaires convaincus, le projet ne prendra pas toute son ampleur. Il faut donc continuer à travailler avec les associations, mais aussi avec les professionnels concernés par les différents projets. Par exemple, l'association des enseignants et des parents d'élèves est importante pour la réussite des projets prévus sur les écoles du quartier. L'association des habitants est essentielle pour les projets de rénovation des logements sociaux. Il faut bien sûr penser aux habitants en place, mais aussi à ceux qui ne sont pas encore là et dont on souhaite la présence sur le quartier. Plus généralement, faire évoluer le peuplement implique un dispositif d'association, mais aussi de médiation en direction de tous les habitants et pas seulement ceux habitant déjà sur le quartier.

Développer l'emploi sur le quartier

La question de l'emploi, est très importante pour l'insertion des personnes au sein de la société et au final pour la réussite du projet. Il existe plusieurs opportunités de créer de nouvelles activités à travers la réhabilitation du centre commercial et sur l'une des emprises foncières accueillant actuellement ENEDIS. Il s'agit là d'opportunités que tous peuvent saisir, y compris les habitants du quartier qui sont en situation de créer une entreprise ou d'y travailler. Grand Poitiers, à travers les dispositifs existants d'accompagnement des créateurs d'entreprises attachera une attention toute particulière à ce point.

Le programme local d'insertion par l'emploi (PLIE) a d'ores et déjà prévu de passer des contrats pour chaque chantier qui se déroulera sur le quartier. Ce sera autant d'opportunités pour les habitants concernés de retrouver le chemin de l'emploi.

Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain

Les orientations stratégiques prioritaires sont déclinées en objectifs urbains visés par le projet de renouvellement urbain. Ces objectifs urbains sont 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.

A – Stratégie pour la mutation du quartier

Six axes stratégiques vont nous permettre de transformer le quartier et son peuplement.

1 – Faire des Couronneries une extension moderne du centre-ville

Le quartier des Couronneries a été conçu dès le départ comme une extension moderne du centre-ville. Mais il n'a jamais été doté du lien, à l'époque routier, qui devait connecter les deux quartiers en franchissant la vallée du Clain. Il est essentiel de réaliser le lien au centre-ville, non pas sous forme d'une infrastructure routière, mais par exemple sous la forme d'un funiculaire ou d'un téléphérique. Ce lien est plus qu'un moyen pour transporter des personnes du centre-ville aux Couronneries et en sens inverse.

Il doit contribuer à changer l'image du quartier, à en faire un quartier moderne, mais aussi à donner une autre image à la ville. Il s'agit, au sens propre comme au figuré d'un moyen de s'élever au-dessus du territoire.

Ce qui caractérise un quartier de centre-ville, c'est notamment la présence d'équipements culturels structurants. Sans ambition culturelle de haut niveau, il ne peut pas y avoir de véritable mutation. Pour contribuer à faire des Couronneries une extension du centre-ville, l'Ecole Européenne Supérieure de l'Image (EESI) sera implantée sur le quartier. Regroupée avec le cinéma d'art et d'essai Le Dietrich au sein d'un pôle image, elle va attirer dans le quartier des usagers et à terme des habitants qui ne le fréquentent pas aujourd'hui. Pour donner toute sa force à cette implantation, elle sera implantée en tête de coteau de la vallée du Clain, à l'arrivée du lien avec le centre-ville. Elle constituera ainsi le lieu d'articulation du nouvel ensemble.

Pour affirmer l'ambition culturelle au cœur du quartier, sa centralité sera dotée d'un autre équipement culturel structurant : le pôle culture et animation. Regroupant le Carré Bleu (lieu de diffusion musicale), une antenne du Conservatoire consacrée aux musiques actuelles et le centre d'animation des Couronneries, actuellement excentré, ce pôle doit contribuer à attirer de nouveaux habitants et à offrir à tous un lieu d'épanouissement.

2 – Porter une ambition éducative forte à travers des équipements adaptés

Pour attirer de nouvelles catégories de ménages, il est indispensable de faire évoluer l'offre éducative présente sur le quartier. L'objectif est qu'à terme le quartier soit aussi choisi pour ses trois écoles. Un travail de fond a déjà été engagé, avec la mise en place de classes orchestre par exemple. Il va être poursuivi et amplifié. Chaque école sera entièrement rénovée, pour offrir un cadre agréable et moderne aux élèves et aux enseignants, et dotée d'un programme éducatif spécifique : l'école Perrault accueillera des classes à horaires aménagés musique et une antenne du conservatoire dédiée à l'enseignement classique ; l'école Andersen accueillera des classes à horaires aménagés théâtre et danse ; l'école Daudet sera dotée d'un programme éducatif orienté vers les sports de glisse.

3 – Redonner toute son ampleur au centre commercial et développer l'emploi

Le centre commercial des Couronneries accueille tous les dimanches le plus grand marché forain du département. C'est un atout certain, mais qui est insuffisant pour garantir le maintien du rayonnement de ce centre commercial, qui

souffre de son organisation avec des circulations intérieures peu lisibles et un espace arrière qui sont autant de lieux propices aux trafics.

Il faut lui redonner tout le rayonnement qu'il a connu à ses débuts dans les années 1970 et 1980. La finalité des interventions n'est pas de développer une offre plus importante, l'offre actuelle étant jugée quantitativement adaptée, voire un peu forte par l'EPARECA. Il faut dans un premier temps rendre les locaux commerciaux plus attractifs en intervenant sur son enveloppe, notamment sur les circulations, et à plus long terme, au fil des changements d'enseignes, générer une requalification de l'offre.

Pour cela, des études de l'EPARECA et des architectes urbanistes Lambert et Lénack ont montré qu'il faut traiter la dalle située à l'arrière pour en faire un axe de déplacement modes doux important dans le quartier et restructurer quelques cellules commerciales pour créer une circulation forte entre l'arrière et l'avant de l'espace commercial. Il convient également de supprimer les circulations intérieures qui ne contribuent pas à la perméabilité entre l'arrière et l'avant.

Tout cela doit être fait avec les commerçants et les copropriétaires des locaux.

Le travail sur les commerces, mais aussi les opportunités foncières qui devraient se présenter dans les années qui viennent doivent être saisies pour développer de nouvelles activités économiques sur le quartier. Il est prévu de créer un pôle tertiaire derrière la barre Schuman, sur le nouveau lien à Andersen. Deux autres sites accueillant actuellement ENEDIS sont susceptibles de muter. Tout cela doit contribuer au développement du territoire.

Les opérations de travaux sur l'espace public et les bâtiments seront l'occasion de mettre en place des contrats d'insertion par l'emploi bénéficiant notamment aux habitants du quartier.

4 – Recoudre le quartier et en faire un quartier agréable à vivre

Le quartier des Couronneries est aujourd'hui coupé en deux par la « rocade » qui le relie aux autres quartiers situés à l'est du centre-ville et au-delà aux grandes infrastructures de transport. Il faut restructurer l'espace public central, au droit du centre commercial, pour en faire une place traversante.

Dès lors, le nord du quartier pourra être connecté à la centralité. Il faut pour cela ouvrir la barre Schuman, constituant actuellement une barrière entre la place centrale et les résidences situées au nord.

Il convient plus généralement de créer des cheminements modes doux le long de tous les axes importants qui n'en sont pas dotés et de retisser ensemble les différentes parties du quartier en créant des circulations douces. Il faut par exemple créer des liaisons entre les secteurs des écoles Andersen et Daudet et entre la centralité et le lycée Aliénor d'Aquitaine.

Les espaces verts du quartier constituent un atout pour son attractivité. Les Couronneries doivent devenir le poumon vert du centre-ville. Des adaptations sont à prévoir pour qu'ils soient plus appropriables par les habitants.

Ces actions ne sont pas de simples actions d'aménagement, d'embellissement. Il s'agit de donner du sens à tout cela, de créer des liens réels entre les lieux et entre les habitants.

Le tissu associatif, très riche sur le quartier, doit être préservé, voire se développer pour favoriser le lien social et accompagner les habitants dans leur développement personnel.

5 – Rénover l'ensemble des logements, tant publics que privés et diversifier l'offre de logement

Les quatre axes stratégiques qui précèdent sont primordiaux. Sans eux, il n'y aura pas de mutation importante du quartier. Ils ne sont toutefois pas suffisants pour espérer accueillir de nouvelles catégories de ménages. Pour cela, il faut également faire un travail sur le logement et l'hébergement dans le quartier.

Les grandes copropriétés privées doivent à nouveau jouer tout leur rôle en accueillant des ménages à revenus plus élevés. L'image du quartier a aujourd'hui une fonction de repoussoir pour les investisseurs. C'est pourquoi le changement de cette image est le premier pas sans lequel rien ne se passera. A partir de là, le POPAC, qui va être

mis en place dès 2017, va permettre d'accompagner les copropriétés dans des projets de rénovation ambitieux et proposer ainsi des logements de qualité à des ménages souhaitant vivre aux Couronneries.

De la même façon, il est prévu, à travers l'action de la plateforme ACT'e de Grand Poitiers, d'inciter les propriétaires des 556 logements individuels privés du quartier à rénover leurs logements, notamment sur le plan énergétique, pour les rendre plus efficaces et aussi plus attractifs.

L'arrivée d'accédants sur le quartier passe aussi par la diversification de l'offre. Trois programmes de constructions neuves sont ainsi prévus dans le quartier, pour un total d'environ 80 logements individuels ou en petits collectifs :

- Un se situant au nord-est du quartier, prêt du lycée et des installations sportives de la Pépinière, il pourra accueillir environ 20 à 30 logements individuels ou intermédiaires.
- Un se situant rue de Bourgogne, sur un terrain à acquérir par la collectivité (appartenant antérieurement à ENEDIS), pouvant accueillir environ 20 logements individuels
- Un se situant sur la centralité, ayant une fonction de stationnement et uniquement utilisé les jours de marché, pouvant accueillir environ 30 logements en collectif.

Le FJT Kennedy doit également jouer un rôle important dans la mutation du peuplement. Aujourd'hui surdimensionné et en partie occupé par de l'hébergement très social, il doit être redimensionné au niveau des besoins recensés (80 places environ) pour accueillir des jeunes travailleurs auxquels sont ajoutés 20 logements pour les étudiants. Ces derniers sont attendus car ils constituent une catégorie de ménages avec un emploi et susceptible ensuite soit de s'implanter dans le quartier, soit d'en faire la promotion.

Les logements sociaux, qui représentent la majorité, seront repris de façon ambitieuse pour que dans ces logements aussi soient accueillies des catégories de ménages aujourd'hui absentes du quartier. Parmi les ménages attendus, les étudiants (25.000 sur les 90.000 habitants de Poitiers) qui résident actuellement sur d'autres quartiers, notamment le centre-ville. L'arrivée de l'EESI et le lien facilité au centre-ville – et à ses sites universitaires – doivent contribuer à la venue d'étudiants, dans le parc social notamment. Comme les jeunes travailleurs, ils constituent une population pionnière susceptible de diffuser une bonne image du quartier au reste de la population, mais aussi une population qui peut ensuite s'installer dans le quartier.

Pour la rénovation des logements sociaux, la priorité est donnée aux résidences qui contribuent au projet urbain et à celles qui sont les plus dégradées.

La priorisation des opérations souhaitée par Grand Poitiers Communauté d'agglomération est la suivante :

1 – la résidence Schuman : sa démolition partielle est essentielle pour créer les conditions d'un renouvellement urbain réussi permettant de désenclaver le secteur Nimègue et le relier à la centralité. En outre, cette résidence est peu attractive car jamais réhabilitée.

2 – la barre Slovénie : concentrant de nombreux grands logements, souffrant socialement, ce secteur manque de mixité. Sa démolition partielle va permettre de lui redonner de l'attractivité tout en ouvrant le quartier sur son environnement immédiat.

3 – la barre Dunant : elle aussi contribue au manque de mixité sur le quartier. Sa démolition partielle va permettre là encore de lui redonner de l'attractivité tout en ouvrant le quartier sur son environnement immédiat.

4 – les tours Nimègue n'ont jamais été réhabilitées. Les rénover permettra d'accueillir de nouveaux ménages aujourd'hui absents du quartier et d'y limiter la vacance.

A long terme, le plan stratégique de patrimoine (PSP) des bailleurs prévoit la rénovation de tous les logements du quartier.

6 – Réaliser la transition énergétique du quartier

Enfin, un dernier axe stratégique a été défini. Il ne compte pas parmi les cinq qui feront muter le quartier dans son peuplement, mais il doit néanmoins contribuer à faire entrer le quartier des Couronneries au cœur du 21ème siècle.

Chaque élément du projet doit contribuer à la transition énergétique de l'ensemble du quartier et au-delà de l'agglomération.

Pour ce qui concerne le logement, cela doit contribuer à réduire la facture énergétique des habitants et à modérer leur taux d'effort.

B - Les échelles du projet

Les réflexions sont basées sur trois échelles spécifiques :

- L'échelle de l'agglomération
- L'échelle inter-quartiers
- L'échelle de la centralité

Ce travail à plusieurs échelles vise à inscrire le quartier des Couronneries dans une logique locale mais aussi dans un système élargi et cohérent à l'échelle de l'agglomération de Poitiers.

Chaque échelle identifie un certain nombre d'actions à amener permettant de construire une vision et une stratégie à long terme pour les Couronneries de manière partagée et complémentaire.

1 - Echelle de l'agglomération :

Le quartier des Couronneries doit s'inscrire au niveau de l'agglomération afin de pouvoir porter des stratégies liées au logement, à l'économie, au paysage et au peuplement de l'agglomération. La structure de développement « macro » prise en compte permet de situer et d'inscrire les Couronneries dans un système élargi. Ce système se compose de plusieurs pôles identifiés :

- Pôle - Biopôle CHU – Université
- Pôle Futuroscope
- Pôle Logistique Grand Ouest
- Pôle Centre – Gare
- Pôle artisanal BTP et génie civil Saint Eloi
- Pôle Sud

La mixité recherchée pour porter une ambition de centralité nécessite que les Couronneries s'inscrivent dans une logique de pôle économique de l'agglomération de Poitiers et comme extension élargie du centre-ville, mais aussi comme poumon vert de ce dernier.

Afin d'accomplir et mettre en place la stratégie au niveau de l'agglomération les axes suivants seront déclinés :

- Inscrire le quartier des Couronneries dans une dynamique élargie – à l'échelle de l'agglomération – afin que ce quartier prenne place dans la dynamique nord-sud entre le Pôle - Biopôle CHU – Université et le Pôle du Futuroscope
- Affirmer la présence de la nature au niveau de l'agglomération afin de pouvoir privilégier des continuités paysagères et promouvoir l'importance de la nature dans des contextes urbains, périurbains et ruraux
- Mettre en place un vaste réseau dédié aux modes doux afin de promouvoir de nouvelles pratiques de déplacement, notamment le vélo avec la mise en place de pistes cyclables sécurisées et en réseau
- Redonner aux Couronneries un statut de destination résidentielle compte tenu de sa proximité avec le centre historique, de sa qualité de desserte par les transports (avec le futur lien), et de la qualité de son patrimoine architectural et paysager
- En faire le quartier du lien social en appui de son tissu associatif très riche
- Favoriser l'émergence d'une économie fédératrice d'énergies locales en réponse à l'émergence rapide de l'économie sociale et solidaire à l'échelle de l'agglomération
- Traduire les atouts du grand paysage sous la forme d'une nature active en prolongement direct du centre-ville, plus minéral.

2 - Echelle Inter-quartiers :

L'échelle inter-quartiers vise à renforcer les qualités spécifiques des paysages rencontrés (vastes prairies indifférenciées avec peu d'équipements dans les Couronneries, mono-agriculture et extensions pavillonnaires en direction du nord ...). Il est donc posé ici comme objectif de renforcer le paysage local et la structure des espaces publics afin de construire une armature solide et lisible qui permettra de renforcer les liens naturels et physiques de l'agglomération et notamment entre le centre-ville de Poitiers, les Couronneries et le reste de l'agglomération. Cette armature renforcée permettra aussi de porter l'ambition d'inscrire les Couronneries comme l'extension du centre-ville et de mener une politique ambitieuse de peuplement dans le quartier.

A cette échelle, les actions suivantes ont été identifiées :

- Densification des lisières urbaines afin de promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement et de l'agriculture
- Prolonger et renforcer la trame d'espace public du centre-ville avec celle des Couronneries afin de produire une structure homogène, cohérente et perméable le long du parcours. Une liaison qui consacre une continuité et une complémentarité des fonctions urbaines entre le centre historique et les Couronneries
- Intensifier et renforcer l'épine dorsale paysagère le long du Clain en construisant une ceinture verte afin de valoriser la biodiversité, les promenades dans la nature et enrichir l'agriculture locale en la diversifiant
- Créer une armature verte forte pour une action de sauvegarde des milieux naturels en les inscrivant dans une logique élargie et innovante. Cette démarche vise à renforcer ces milieux naturels en les rendant plus ouverts et mixtes. Réinvestir et qualifier les franges est aujourd'hui une campagne menée par un nombre croissant d'acteurs publics dont l'agglomération de Poitiers fait partie.
- Plusieurs types de programmes et usages y contribueront dans le temps :
- Des vergers pouvant enrichir l'horizon et permettant aux habitants de trouver un paysage qui mute au cours des saisons
- Une agriculture mixte et variée en bordure
- Une densification ciblée des franges afin de prolonger les terrains déjà urbanisés et sauvegarder les terrains vierges / agricoles. Ces nouvelles formes d'habitat ont vocation à proposer une alternative « désirable » à l'étalement pavillonnaire et à tourner les espaces bâtis vers les espaces de nature
- Une création de nouveaux cheminements piétons et modes doux.

3 - Echelle de la centralité

L'échelle de la centralité recouvre le périmètre du NPNRU et elle permet d'avoir une vision fine du territoire des Couronneries. A l'échelle de la centralité, l'ambition majeure est celle de créer une continuité des espaces publics du centre-ville et d'étendre cette structure publique vers le nord du quartier des Couronneries afin de permettre le désenclavement des zones nord du quartier aujourd'hui enfermées sur elles-mêmes. Cette continuité se structure par une entrée/sortie du quartier au niveau du Parc de Crêtes, une traversée de l'ensemble du quartier, pour enfin rejoindre le centre sportif de la Pépinière, équipement sportif au rayonnement intercommunal.

Les actions stratégiques suivantes ont été arrêtées pour structurer cet axe :

- Création d'une connexion entre le haut du plateau des Couronneries (Parc des Crêtes et le nouveau Belvédère) et le plateau du centre-ville (place De Gaulle) en passant par la vallée (le Clain) ; cette connexion comportera un transport guidé. L'étude de ce lien est inscrite à la présente convention.
- Renforcer et inscrire le Parc des Crêtes dans une logique paysagère élargie (inter-quartiers)
- Créer un nouvel axe de vie grâce à l'implantation d'un équipement public sur le Parc des Crêtes
- Etablir un axe est-ouest afin de connecter le Parc des Crêtes avec la nouvelle centralité
- Désenclaver la dalle privée en déshérence par la création d'un axe à l'arrière du centre commercial existant afin de l'exploiter à 360°
- Réaménager la centralité économique : le centre commercial de la Place de Provence donne lieu à une réhabilitation et à une évolution de son rapport à l'espace public

- Prolonger l'axe vers le nord via un parvis central entre la barre Schuman et le Centre commercial et apaiser la rocade en faveur des modes doux
- Ouvrir un axe en direction de l'école Andersen et de l'école Daudet afin d'améliorer la qualité des déplacements du quartier et afin d'en faire un réseau d'espaces publics structurant
- Démolir la Tour Kennedy et reconstruire un repère urbain du quartier sur le même site et renforcer la présence de la vie associative avec un nouveau Pôle culture et animation autour du Carré Bleu.

Ces axes doivent permettre de faire des Couronneries la deuxième centralité de l'agglomération.

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

Afin d'atteindre pleinement les orientations stratégiques du projet territorial intégré 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, devant être réalisées sous la responsabilité des partenaires de la convention, ont été identifiés. La mise en œuvre de ces interventions conditionne le soutien financier de l'Agence au projet de renouvellement urbain.

A - Favoriser la réussite éducative

1 – Rénover et restructurer les écoles

Il est nécessaire de rénover les trois groupes scolaires respectivement construits en 1964, 1969 et 1971, pour être mis à niveau au regard de certaines normes récentes. Il faut les reconfigurer spatialement pour les adapter aux modes de vie des habitants et permettre la mise en place de programmes éducatifs ambitieux et spécifiques.

Charles Perrault : la Musique

Suite à la restructuration du groupe scolaire Charles Perrault, l'école accueillera notamment une Classe à Horaires Aménagés Musique (CHAM) en partenariat avec le Conservatoire dans le cadre de la mise en place d'une antenne. Les espaces publics voisins seront restructurés pour accueillir une voie piétonnière en direction du belvédère. Le repositionnement des terrains de sport qui s'y trouvent est à l'étude.

Hans Christian Andersen : les Arts du vivant

L'école Andersen au nord du quartier, la plus en difficulté socialement, bénéficie également d'un partenariat avec le Conservatoire (classes orchestres). Ses effectifs vont augmenter dans les années à venir. Il est proposé de renforcer le thème des Arts du vivant et des Langues en implantant des Classes à Horaires Aménagés Danse (CHAD) ou Classes à Horaires Aménagés Théâtre (CHAT) et repositionner des associations (MIDI 12, 2LPCO …) dans l'enceinte du futur groupe scolaire.

Par ailleurs, actuellement, le groupe scolaire est constitué de deux maternelles et une élémentaire. Ces trois bâtiments possèdent chacun leur entrée donnant sur trois rues aux trottoirs étroits et dangereux. Un parvis sera aménagé à l'est du groupe scolaire, au cœur de l'ilot Nimègue pour réunir les entrées des trois écoles et favoriser les temps de convivialité entourant l'entrée et la sortie des classes ainsi que les cheminements piétonniers.

Alphonse Daudet : l'école de la Glisse

En lien avec le vélodrome situé à proximité, la plaine de jeu situé à l'ouest du groupe scolaire sera aménagée avec des équipements uniques et attractifs pour eux-mêmes. Une bande de calme sera prévue à proximité des immeubles d'habitation. Une hiérarchie des voies et notamment un espace partagé sera alors à réfléchir pour les voies desservant l'école.

2 – Mailler les acteurs éducatifs

De multiples acteurs et dispositifs éducatifs avec des vocations diverses, interviennent dans ce quartier étendu. Certains d'entre eux sont adossés aux écoles, voire hébergés dans celles-ci, ce qui facilite leurs interventions sur les temps scolaire et périscolaire. Cependant, la coordination et le développement d'actions conjointes restent à faciliter ou à améliorer dans une recherche de cohérence et de complémentarité.

3 - Une politique éducative de droit commun adossée à l'école

- Dispositifs éducatifs spécifiques hors temps scolaire - Contrat de Ville :

Programme de réussite éducative (PRE) : une équipe pluridisciplinaire et la mise en place d'actions d'accompagnement individuel des enfants, en lien avec leur famille, dans les domaines tels que l'aide à la scolarité, la vie sociale au sein du quartier, l'accès aux services et structures de proximité, et la santé.

Contrats Locaux d'Accompagnements à la Scolarité (CLAS) confiés au Centre d'animation des Couronneries et à certaines associations pour les enfants des trois groupes scolaires.

- Déclinaison du Projet éducatif de territoire (PEDT) sur le quartier des Couronneries, en lien avec le volet « Education » du Contrat de Ville :

Le Centre d'animation des Couronneries fédère et anime l'ensemble des acteurs éducatifs du quartier, dont : les directrices et directeurs des écoles, les principaux des collèges, les associations de parents d'élèves, les associations du quartier, les travailleurs sociaux, les habitants, au sein d'une Coordination éducative territoriale (CET) qui contribue à la cohérence et à l'articulation des actions en direction des enfants et des familles.

Les membres de la CET travaillent sur des thématiques liées aux questions éducatives transversales propres au quartier, que ce soit à travers le prisme de l'école, du réseau éducatif et associatif ou des familles.

Des informations sont échangées, des réflexions menées, des projets élaborés en commun.

Ce sont autant d'éléments qui amènent la collectivité à reconsidérer les groupes scolaires du quartier des Couronneries en les positionnant comme des lieux forts et emblématiques de la laïcité et d'impulsion de la politique éducative.

Elle a la volonté de les inscrire en interaction avec leur environnement de quartier, de favoriser l'accès et l'attractivité de l'école aux familles, de permettre au réseau associatif de proximité de bénéficier de l'usage de certains locaux scolaires, et de permettre aux écoles de mieux accéder aux lieux ressources du quartier.

4 – Mieux relier les écoles au quartier et au-delà

Au regard des différents utilisateurs des sites scolaires, notamment les enfants et leurs familles, les liaisons sont à améliorer, non seulement pour ce qui concerne tous les accès des écoles, pour la plupart inadaptés, mais aussi dans l'objectif d'opérer un rapprochement avec différentes ressources éducatives de proximité considérées comme prioritaires.

B – Mettre en place une offre culturelle de haut niveau et pour tous

Pour cela, il s'agit notamment de :

1 – Développer un pôle de l'image et une éducation à l'image

Le déplacement et le regroupement de l'EESI et du Dietrich, cinéma d'art et d'essai, sur le quartier des Couronneries est essentiel pour sa mutation.

2 – Déployer deux antennes du conservatoire sur le quartier

Ces antennes doivent contribuer à faire venir de nouveaux usagers et habitants. L'une sera dans l'école Perrault et l'autre au sein du futur pôle culture et animation.

C – Mieux relier le quartier au centre-ville

Une meilleure liaison entre le centre-ville et le quartier est essentielle pour changer l'image des Couronneries et permettre qu'elles soient fréquentées par le plus grand nombre et qu'à terme leur peuplement évolue.

Pour cela, une étude stratégique doit être réalisée pendant le programme de façon à ce que les actions qu'elle définira soient mises en œuvre ensuite.

D – Développer un système de prévention permettant d'apaiser le quartier

S'appuyant sur les polices municipale et nationale ainsi que le réseau des acteurs éducatifs, ce système doit contribuer à changer l'image du quartier. Il concerne l'ensemble du quartier mais doit prendre en compte particulièrement certains espaces : centre commercial, équipements publics, parkings, etc.

E – Développer l'emploi sur le quartier

L'accompagnement des habitants dans leur parcours de retour à l'emploi ou de création de nouvelles activités est essentiel.

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet

Pour que le projet réussisse, il faudra atteindre des objectifs d'excellence dans trois domaines.

A – Excellence du projet éducatif

L'excellence du projet éducatif requière à la fois une rénovation ambitieuse des trois groupes scolaires, mais aussi la mise en place de projets spécifiques pour chaque groupe. Ces projets doivent impliquer des acteurs du quartier et hors quartier. Ils doivent associer les élèves et leurs parents.

L'objectif est de faire venir sur les Couronneries des élèves et des habitants qui résident actuellement sur des quartiers où les ménages sont en moyenne plus aisés.

B – Excellence du projet culturel

Le développement de l'offre culturelle doit également atteindre un niveau comparable à ce qu'elle est sur le centre-ville de Poitiers. En complément du lien physique avec le centre-ville, le projet culturel doit contribuer à faire venir de nouveaux usagers dans le quartier et à plus long terme à faire muter son peuplement.

C – Excellence en matière d'efficacité énergétique

La rénovation énergétique des logements et l'amélioration du lien avec le centre-ville doivent contribuer à la baisse des consommations d'énergie. Cela doit concerner à la fois les logements du parc public et les grandes copropriétés. A la fin de l'opération, le quartier doit être au moins aussi avancé que les autres et servir de référence, au moins localement.

Article 4. La description du projet urbain

Le projet urbain se décline à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2.2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

A - Les aménagements d'espace public :

Sont rappelés entre parenthèses les intitulés correspondants dans la maquette financière.

- Aménagement du square Daudet, la mise en place de jeux extraordinaires et la réalisation d'une placette articulant l'école au square (secteur école Daudet et jeux extraordinaires Daudet)
- Aménagement des cheminements modes doux entre la centralité des Couronneries et la rue des Deux Communes sur les deux côtés de la rue de Nimègue (rue Nimègue – cheminements doux)
- Aménagement d'un cheminement modes doux en contre-allée entre la centralité des Couronneries et la rue des Deux Communes le long de l'avenue Winston Churchill (secteur Quebec-cheminement avenue Churchill)
- Aménagement du square en lien avec la rue Winston Churchill comprenant une sécurisation de l'interface avec l'avenue, la mise en place de jeux et de mobilier urbain (secteur Quebec-cheminement avenue Churchill)
- Aménagement d'un cheminement modes doux entre le pôle Image et la centralité du quartier (secteur ouest (crête/Pompidou))
- Aménagement d'un cheminement modes doux entre le Groupe Scolaire Perrault et l'avenue de l'Europe (secteur ouest (crête/Pompidou))
- Aménagement d'un cheminement modes doux entre le pôle Image et l'avenue de l'Europe (secteur ouest (crête/Pompidou))
- Aménagement d'un parvis devant le groupe scolaire Perrault (secteur ouest (crête/Pompidou))
- Aménagement de la partie du centre commercial restructurée pour relier la place de Provence à l'arrière du centre commercial (secteur centralité)
- Restructuration de l'avenue Schuman pour en faire une place traversante et donner davantage de place aux transports en commun et aux modes de déplacements doux en créant trois séquences distinctes (boulevard urbain apaisé / place traversante / boulevard urbain apaisé) (secteur centralité)
- Aménagement de l'espace démoli au cœur de la résidence Schuman et restructuration de l'espace articulant la résidence Schuman à l'avenue (secteur centralité)
- Réalisation d'un cheminement modes doux entre la résidence Schuman et le groupe scolaire Andersen et reprise de l'espace d'articulation entre ce cheminement et la résidence Véga (secteur école Andersen)
- Aménagement d'un lien modes doux entre le centre commercial et l'avenue Pompidou (secteur ouest (crête/Pompidou))
- Aménagement de la limite entre le futur espace public situé à l'arrière du centre commercial et les grandes copropriétés Provence (secteur copropriété Provence)
- Aménagement de l'espace public situé à l'arrière du centre commercial (secteur copropriété Provence)
- Aménagement d'un lien modes doux entre le centre commercial et la place Coïmbra (secteur centralité)
- Restructuration de l'espace public articulant le futur ensemble FJT - pôle culture et animation à l'avenue Kennedy et à la rue de Nimègue en créant un nouveau parvis et des espaces verts de part et d'autre (secteur carré bleu/Kennedy)
- Aménagement de la liaison modes doux entre les groupes scolaires Andersen et Daudet jusqu'à la rue de Nimègue et restructuration des accès au groupe scolaire Andersen par l'aménagement d'un parvis situé sur cette liaison douce (secteur école Andersen)
- Restructuration des espaces situés entre les résidences Slovénie (L52a et L52b) et la rue de Slovénie, non traités dans le cadre de la résidentialisation (secteur Slovénie bourgogne (parc et pied d'immeuble))
- Aménagement de liens modes doux entre la rue de Slovénie et la rue de Bourgogne, à travers les résidences et aménagement du parc urbain situé entre les résidences Slovénie et la rue de Bourgogne afin de mieux l'articuler avec les cheminements doux créés (secteur Slovénie bourgogne (parc et pied d'immeuble))
- Restructuration des espaces situés entre les résidences Dunant (L46) et la rue Dunant, non traités dans le cadre de la résidentialisation (secteur Dunant)

- Aménagement de liens modes doux entre la rue Dunant et la rue de Coubertin, à travers les résidences et aménagement du parc urbain situé entre les résidences Dunant et la rue de Coubertin afin de mieux l'articuler avec les cheminements doux créés (secteur Dunant)
- Création d'un lien modes doux entre la centralité et le lycée Aliénor d'Aquitaine (connexion carré bleu/lycée Aliénor d'aquitaine).

B - Production, rénovation et démolition de logements

- Réalisation de 15 logements locatifs sociaux à Fontaine-Le-Comte sur la ZAC des Nesdes de Beaulieu (opération Fontaine-le Comte)
- Réalisation de 15 logements locatifs sociaux à Migné-Auxances sur la zone à urbaniser de la Péninguette (opération Migné-Auxances)
- Réalisation de 15 logements locatifs sociaux à Saint-Benoît sur le quartier de l'Ermitage (opération Saint-Benoît)
- Démolition partielle, correspondant à trois travées environ et correspondant à 21 lots (dont 15 logements) pour créer une percée vers l'école Andersen et le pôle tertiaire à créer juste derrière Schuman.
- Rénovation de 64 logements locatifs sociaux dans la barre Schuman, réorganisation des locaux d'activités
- Rénovation de 219 logements locatifs sociaux dans la résidence des Tours Roses, y compris les 27 situés dans la tour en copropriété
- Rénovation des 37 logements constituant la copropriété dans la résidence Tours Roses
- Rénovation de 258 logements locatifs sociaux dans la résidence Cassiopée
- Rénovation de 214 logements locatifs sociaux dans la résidence Véga et suppression de 5 logements
- Rénovation de 178 logements locatifs sociaux dans la résidence Antarès
- Démolition de la Tour Kennedy et reconstruction de 80 logements pour le foyer de jeunes travailleurs et 20 logements pour étudiants
- Démolition de 20 logements des résidences Slovénie (L52a et L52b) et rénovation des 218 logements locatifs sociaux restant
- Démolition de 10 logements des résidences Dunant (L46) et rénovation des 199 logements locatifs sociaux restant
- Rénovation de 203 logements des tours Fief des Hausses et Nimègue (T31, T32 et T33).

C – Les équipements publics

- Restructuration et rénovation du groupe scolaire Charles Perrault avec implantation d'une antenne du conservatoire
- Restructuration et rénovation du groupe scolaire Alphonse Daudet
- Restructuration et rénovation du groupe scolaire Hans Christian Andersen
- Réhabilitation des locaux associatifs de Québec
- Création du pôle culture et animation par extension du Carré Bleu, comprenant notamment l'ensemble des locaux du Centre d'Animation des Couronneries, le Carré Bleu, une antenne du CRR dédiée aux Musiques Amplifiées et Pratiques collectives,
- Réalisation du pôle image comprenant l'école européenne supérieure de l'image (EESI) et le cinéma d'art et d'essai le Dietrich.

D - Commerces et services

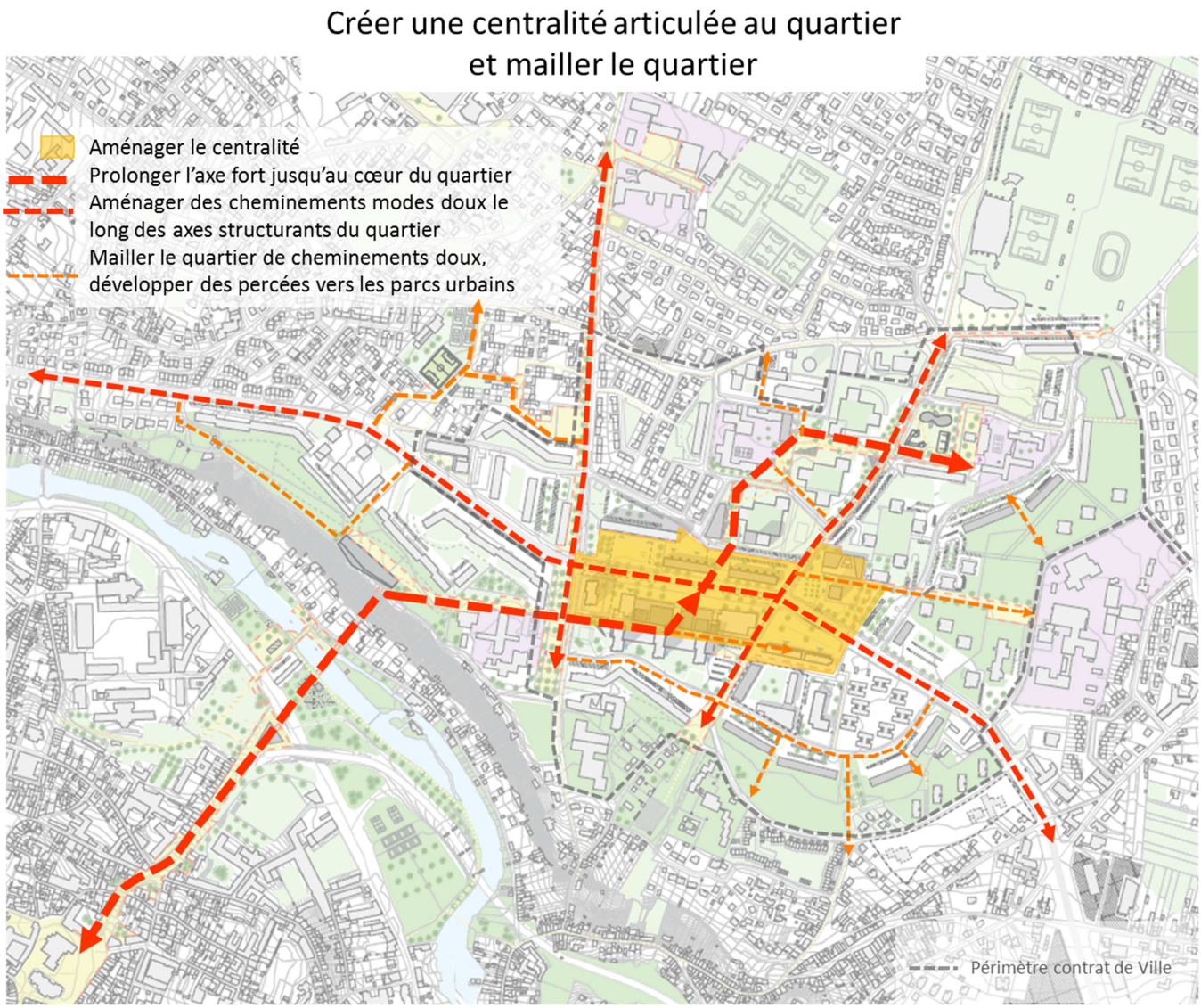
- Réalisation de l'antenne des Couronneries du bailleur social Habitat de la Vienne, par exemple au pied des tours Antarès
- Réalisation d'une maison de santé dans la résidence Véga et par extension de celle-ci
- Restructuration et rénovation du centre commercial de Provence avec une part de démolition.

E – Les études

- Réaliser une étude de faisabilité visant à définir le lien entre le quartier des Couronneries et le centre-ville, ainsi que ses modalités de portage et de financement.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

1 - Affirmer la trame urbaine



Créer un lien structurant avec le centre-ville

La composition urbaine a pour objectif de créer un lien fort entre le centre-ville de Poitiers et les Couronneries pour que le quartier devienne une extension du centre-ville. Pour cela un lien fort, structurant et confortable vient relier le plateau au Parc des Crêtes puis la centralité et l'arrière du quartier notamment l'école Andersen.

Cette armature permet de créer une trame urbaine lisible et cohérente à l'échelle du quartier contribuant à recréer un espace public attractif.

Créer des liaisons notamment modes doux entre la centralité et le quartier

Cette armature s'accompagne d'un travail de désenclavement du quartier par un travail d'irrigation de l'ensemble du quartier depuis la centralité, notamment les arrières aujourd'hui peu visibles et peu engageants. Les perméabilités doivent être lisibles et constituer un évènement transversal de lecture de la rue.

Cela passe également par un remodelage de la centralité pour faire passer cet axe structurant et ouvrir sur les arrières. Cette centralité est alors de nouveau perméable pour les piétons et les cyclistes et les deux rives de nouveau accessibles. Le travail de percement sur le centre commercial et la barre Schuman participe de ce travail.

Mailler le quartier par des liaisons modes doux

Enfin, le travail sur la trame urbaine a pour objectif de faire émerger une trame mode doux à l'échelle du quartier qui n'existe pas encore.

Ce travail ne crée pas d'infléchissements majeurs en matière de composition urbaine en dehors des percements de quelques barres sur les franges du quartier et qui ont pour objectifs d'accroître la perméabilité entre le cœur et la périphérie du quartier.

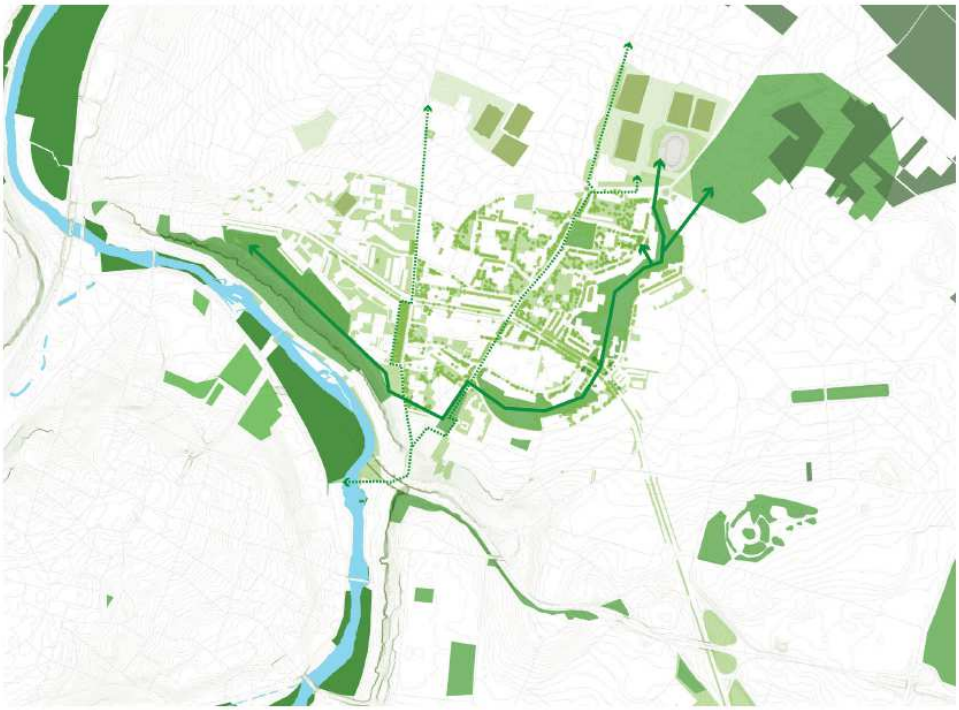
2 - Faire émerger le paysage urbain et le rapport du bâti à l'espace public

L'objectif est d'abord de conserver les rapports d'échelle entre l'espace public et les constructions actuelles. Cela permet de préserver le paysage urbain depuis les vues lointaines (en particulier depuis l'autoroute A10) en conservant l'épannelage général du quartier. En effet, cet épannelage d'origine marque la centralité par les constructions les plus hautes et les hauteurs s'abaissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la centralité.

Ce travail sur le grand paysage permet de conserver la composition dialectique centre-ville / Couronneries articulée par la Vallée du Clain.

L'objectif en matière de paysage urbain est également de conserver le rapport vide / plein d'origine dans le paysage rapproché, à l'échelle du quartier. Il s'agit cependant de modifier les qualités d'usage des espaces publics et routiers pour les rendre accessibles et agréables. Cela permet de constituer un réseau d'espaces publics cohérents à l'échelle du quartier et attractifs pour tous. Cette spécialisation des espaces publics, en particulier les grands espaces verts, est un facteur fondamental pour rendre de nouveau attractif le quartier.

Cela signifie que la structure d'origine est conservée pour conserver l'identité des Couronneries comme un quartier ouvert. Elle est complétée et adaptée, comme décrit précédemment, pour inscrire le quartier dans la modernité.



Légende

- Espaces morcelés
- Structure importante
- Paysage de la Vallée
- Espace programmé
- Espace verts complémentaires
- Agriculture
- Eau
- Mise en réseau

3 – Conforter la centralité du quartier et l'articuler au centre-ville

Requalifier le centre commercial Provence

Pour rendre cet ensemble à nouveau attractif, il convient de requalifier l'arrière du centre commercial, de réaliser une percée significative entre l'arrière et la façade sur la place de Provence et d'inscrire le centre-commercial dans les grands axes de circulation douce du quartier.

Implanter le pôle image

Outre le fait qu'il constitue un élément essentiel d'attractivité du quartier, le pôle image doit constituer un phare dans l'agglomération et inciter les habitants à fréquenter les Couronneries.

Permettre au FJT de se développer sur le quartier

Le FJT est un élément important pour faire venir des populations sur le chemin de l'emploi. Pour cela, il faut le démolir et le reconstruire pour l'adapter aux besoins actuels.

Implanter le pôle culture et animation sur la centralité

Constitué du CAC, d'une antenne du conservatoire et du carré Bleu, le futur ensemble doit permettre à tous de fréquenter le quartier. Il doit aussi contribuer à rendre la centralité plus lisible et plus visible et favoriser le rayonnement du quartier.

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

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

Au total, il va être démoli :

- 21 lots sur la résidence Schuman dont 15 logements et 6 locaux d'activités
- 20 logements au total sur les deux résidences Slovénie
- 10 logements sur la résidence Dunant
- 184 logements sur le FJT Kennedy.

Soit un total de 229 logements. Comme le montre le diagnostic, globalement, le marché poitevin n'est pas tendu, même si certains segments le sont.

De même la création de la Maison de santé en partie dans une de tours Véga entraine la suppression de 5 logements.

La stratégie retenue par la collectivité est alors de :

- restituer les logements sociaux sur les communes en déficit au regard des objectifs de la loi SRU, pour contribuer à la mixité sociale.
- ne pas restituer tous les logements démolis, mais un sur deux environ de façon à contribuer à retendre le marché. En comptant la reconstruction partielle sur place du FJT (80 logements, tous financés en PLAI), pour laquelle une dérogation sera demandée, le nombre de logements restitués sera de 125 (soit 55% par rapport au nombre de logements démolis).

La reconstitution sur chaque site (hors quartier des Couronneries) se traduit par un programme de trois opérations de 15 logements sociaux chacune.

Les opérations seront impérativement localisées au plus près des pôles de proximité et doivent si possible contribuer à la densification par renouvellement urbain.

Pour les opérations de reconstitution, le programme visé est le suivant :

- 40% de PLUS et 60% de PLAI.

Chacune des opérations concernées par la reconstitution devra présenter des performances énergétiques de haut niveau.

Elles seront supérieures d'au moins 20% aux normes en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire. Elles tendront autant que possible vers le niveau BEPOS.

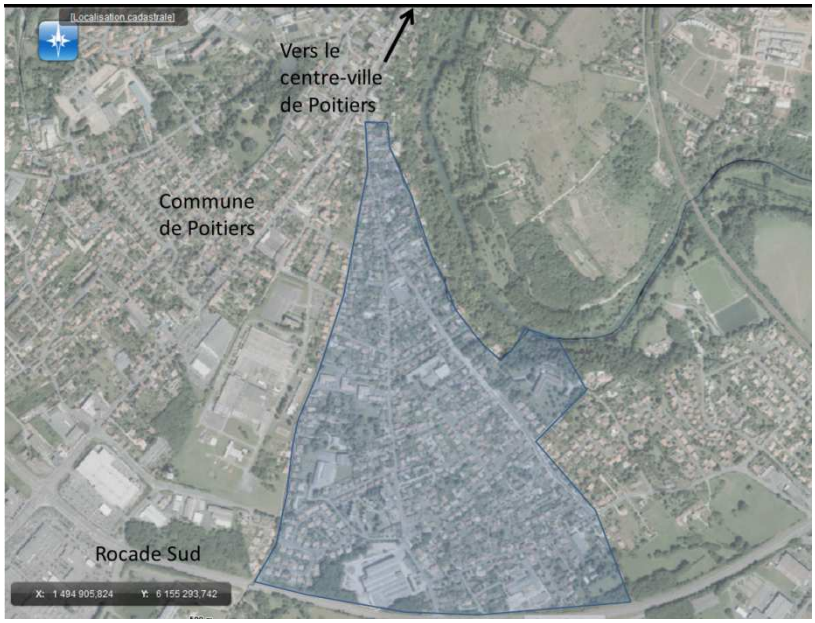
Pour autant, il ne s'agit pas de réaliser des machines thermiques. Les logements devront présenter des qualités d'usages de haut niveau : espaces extérieurs pour chaque logement, lumière naturelle dans les pièces de vie, accessibilité pour tous, etc.

Elles devront également présenter un ensemble loyers plus charges modéré.

Trois lieux d'implantation prioritaires ont été retenus au regard de leur avancement et de leur localisation à l'échelle de l'agglomération :

- A Saint-Benoît, une opération en renouvellement urbain prendra place dans le quartier de l'Ermitage.
- A Migné-Auxances, les études préalables à l'opération de la Péninguette ont été menées. La commune a lancé le processus de création d'une ZAC.
- A Fontaine-le-Comte, la ZAC des Nesdes-de-Beaulieu a débuté et il est prévu d'accueillir plusieurs opérations de logements locatifs sociaux.

A Saint-Benoît, le quartier de l'Ermitage est situé en lien direct avec la commune de Poitiers :



Le programme prendra place à proximité immédiate de la ligne structurante de bus n°3 qui dessert directement le quartier tandis que tous les services et commerces de proximité sont situés sur Poitiers.

L'intensification urbaine sur ce quartier se fait par renouvellement urbain. Des collectifs s'y implantent régulièrement en offrant des opérations mixtes mêlant accession à la propriété et logement locatif social. Ce type d'opération est ciblé ici.

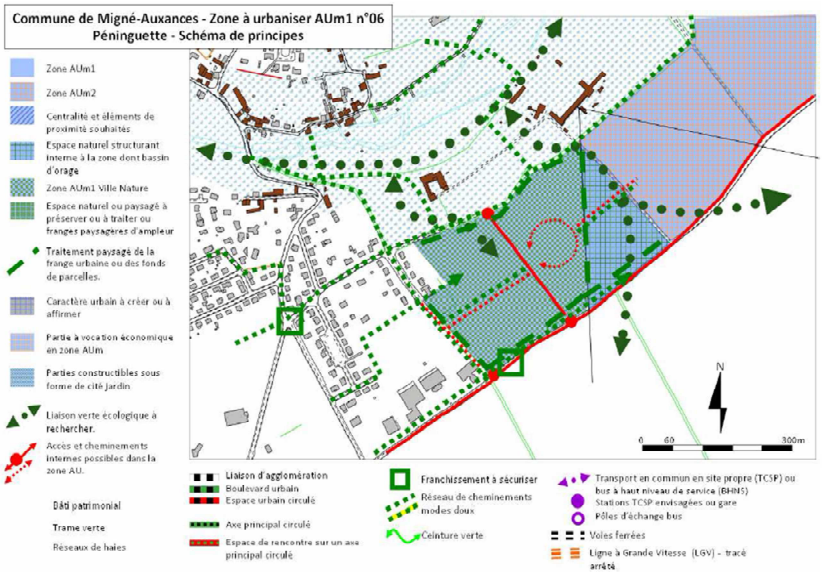
L'opération se composera de 15 logements individuels : 3 T2, 5 T3, 5 T4 et 2 T5.

A Migné-Auxances, le secteur de la Péninguette accueillera également un programme, à proximité du pôle de commerces du Porteau (environ 600 m). La zone se compose de parcelles non bâties, dévouées à une agriculture en champs ouverts et bordent le domaine de Salvert.

Le secteur de la Péninguette propose, en limite, de forts atouts paysagers sur lesquels s'appuiera un cadre de vie verdoyant et de qualité au bénéfice des futurs habitants. Ce cœur d'îlot connaîtra un développement urbain qui viendra conforter le pôle de proximité du Porteau en proposant une répartition spatiale des logements cohérente avec l'éloignement et la desserte de ce secteur.

L'opération se composera de 15 logements individuels : 3 T2, 5 T3, 5 T4 et 2 T5.

Le schéma d'organisation urbaine est le suivant :



Enfin à Fontaine-le-Comte, la ZAC des Nesdes-de-Beaulieu se situe au nord-est du centre-bourg de la commune. Le secteur sud-ouest est dédié à l'urbanisation future à court et moyen terme au travers de la zone à urbaniser des Grandes Chaumes dont elle est la continuité naturelle.

Compte tenu de son ampleur, elle représente l'axe majeur pour le développement de l'urbanisation à moyen et long termes de la commune. Elle prend pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg. L'ouverture à l'urbanisation est échelonnée afin de permettre une bonne coordination avec les demandes futures générées par les résidents en matière d'équipements et de services à l'échelon de la commune.

L'opération se composera de 15 logements collectifs : 6 T2, 4 T3, 3 T4 et 2 T5.

Extrait du dossier de réalisation :

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

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

Le quartier des Couronneries n'est pas qu'un quartier d'habitat social. C'est un quartier mixte et atypique à l'échelle de l'agglomération, du fait notamment de la présence des grandes copropriétés. C'est par ailleurs le quartier le plus dense de l'agglomération, devant le centre-ville en termes de nombre d'habitants par hectare et à égalité avec ce dernier en termes de nombre de logements par hectare.

Comme le montre le diagnostic, globalement, le marché poitevin n'est pas tendu, même si certains segments le sont.

Par ailleurs, l'offre de logement social se concentre en grande majorité sur Poitiers alors que plusieurs communes sont en déficit au regard des objectifs de la loi SRU.

Le projet urbain des Couronneries ne produira pas de foncier permettant la diversification résidentielle sur le quartier lui-même. Cependant, reconstruire une offre nouvelle attractive à l'échelle de l'agglomération contribuera à retendre légèrement le marché et surtout à rééquilibrer le parc de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.

L'action sur les copropriétés privées va permettre de supprimer le logement locatif de fait. Le bâti n'est globalement pas en mauvais état et ne montre pas de dysfonctionnement majeur.

Les réhabilitations du parc social doivent amener une offre de logements de nouveau attractive à l'échelle de l'agglomération. Les logements devront présenter des qualités d'usages de haut niveau : espaces extérieurs pour chaque logement, lumière naturelle dans les pièces de vie, accessibilité pour tous, etc. Là encore des performances énergétiques de haut niveau, supérieures d'au moins 20% aux normes en vigueur au moment de la délivrance des autorisations de construire, tendront autant que possible vers le niveau BEPOS.

Elles devront également présenter un ensemble loyers plus charges modéré.

Ces deux actions vont permettre de recomposer le peuplement du quartier qui sera axé sur les copropriétés pour y attirer des ménages avec des tranches de revenus supérieurs à ceux actuellement hébergés et une population plus mixte dans le parc social.

Le relogement de certains ménages dans les sites de reconstitution contribuera modestement à rééquilibrer le peuplement à l'échelle du quartier et à celle de l'agglomération.

L'objectif de la collectivité est rendre le quartier plus attractif pour les ménages avec un profil socio-économique plus favorable et être particulièrement vigilant à ne pas concentrer les grandes familles en situation de précarité.

Dans ce contexte, il n'est pas souhaitable de le densifier davantage si l'on souhaite réussir à y faire venir des populations nouvelles. En revanche, il est possible de saisir des opportunités foncières pour réaliser des logements individuels en accession à la propriété.

Pour cela, l'ensemble du programme urbain défini dans le présent document doit permettre de modifier en profondeur l'image du quartier à l'échelle de l'agglomération pour attirer de nouveaux profils de ménages sur le quartier. En particulier le lien fort à créer entre le centre-ville et le quartier ainsi que l'implantation d'un équipement culturel à rayonnement régional sont deux gestes forts.

Mais le premier travail, déjà engagé par Grand Poitiers, consiste à finaliser la CIET en vue de redéfinir une politique d'attribution cohérente à l'échelle de Grand Poitiers, permettant d'éviter la concentration de ménages en situation socio-économique difficile dans les QPV en général et aux Couronneries en particulier.

Cela signifie en particulier veiller à l'équilibre de peuplement au sein des résidences et mettre en place des actions permettant de prévenir les actes d'incivilité.

Le principal enjeu en matière de logement et d'hébergement est de rénover le parc de logement social pour :

- accroître son attractivité pour tous

- favoriser la mixité sociale

- améliorer ses performances énergétiques.

Les démolitions de logements sociaux prévus contribueront à redonner de l'attractivité au parc social.

Cela passe ensuite par favoriser le renouvellement de la population vieillissante en conservant (et si possible accentuant) une certaine mixité en matière d'âges, de revenus, de nationalités… Les actions améliorant le « vivre ensemble » pour prévenir les actes d'incivilité et le sentiment d'insécurité sont à cet égard fondamentales.

La collectivité a décidé d'accompagner les grandes copropriétés pour :

- grâce aux investissements sur le quartier, attirer de nouveaux propriétaires, si possible occupants, susceptibles de porter des rénovations ambitieuses,

- attirer de nouveaux locataires, plus aisés, afin de favoriser globalement la mixité sociale dans le quartier.

Enfin renouveler le FJT pour redimensionner l'offre et produire des logements adaptés aux normes modernes de confort participera de la diversité des parcours sur le quartier.

Les actions de démolition proposées par la collectivité doivent permettre de dédensifier légèrement le quartier en matière de logements locatifs sociaux, d'offrir de nouveaux logements sociaux réhabilités et attractifs, de redonner un niveau de performance énergétique aux copropriétés et d'enclencher une phase de diversification résidentielle en offrant à Action Logement des contreparties foncières directement en lien avec le quartier.

Toute cette stratégie doit permettre de favoriser les parcours résidentiels à l'échelle du quartier et de l'agglomération.

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

Conformément à l'article 6 du titre III de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les contreparties pour 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 d'Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- **60% des droits à construire** (surface de plancher développable programmée dans le cadre de la présente convention) produits par les opérations financées par l'Agence dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, prenant la forme de terrains donnés à titre gratuit et transférés en pleine propriété à Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux ;
- et à 70 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante : 64 droits de réservation portant sur des logements requalifiés et 6 droits de réservations au titre des constructions neuves. En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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 d'Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 4.2 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux sont précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à l'article 3 de 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'attribution

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et à la stratégie de relogement inscrite dans la Convention intercommunale d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, adoptée le 3 novembre 2016 par la Conférence intercommunale du logement, délibérée le 9 décembre 2016 par Grand Poitiers et en cours de signature par tous les partenaires (annexe D1), les partenaires de la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- assurer aux ménages concernés des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, et en maîtrisant leur restes à charge suite au relogement ;
- conduire le plan de relogement lié à chaque opération rendant nécessaire des relogements.

Article 6.1 – La Convention Intercommunale d'équilibre territorial de Grand Poitiers

La Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) de Grand Poitiers de novembre 2011 avait pour objectif de garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur l'occupation du parc social et sur l'offre de logements, afin de :

- respecter la mixité sociale des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions du parc des bailleurs sociaux ;
- répondre également à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande de logements des personnes défavorisées.

Ces objectifs de la CIMS sont réaffirmés dans le document cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en matière d'attributions de logements sociaux arrêté le 4 mars 2016. Pour les atteindre, le Document cadre liste les grands principes qui doivent guider la politique de Grand Poitiers en matière d'attributions de logements sociaux :

- Permettre à tous les ménages éligibles à un logement social du territoire de Grand Poitiers de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation et à ses choix, et dans un délai raisonnable.
- Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages d'âges différents, de compositions familiales variées, actifs et inactifs, avec des niveaux de ressources divers, de toutes nationalités…
- Permettre aux quartiers et aux communes de faire vivre cette mixité sociale, afin qu'elle ne représente pas seulement la juxtaposition de populations différentes mais un vrai "vivre ensemble" entre voisins, dans les écoles, etc.
- Tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, afin de ne pas aggraver leur situation socio-économique. Plus largement, prendre en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans le choix des ménages attributaires.
- Accompagner le développement économique et l'emploi sur le territoire de Grand Poitiers par le logement des salariés.
- Agir sur l'offre de logements (production neuve, réhabilitation, restructuration, résidentialisation, rénovation urbaine, politique des loyers…) afin de redonner de l'attractivité aux quartiers / immeubles qui en manquent, de mieux répartir l'offre de logement social et d'améliorer son image.
- Assurer une équité de traitement des demandes de logement social sur le territoire de Grand Poitiers et en améliorer la transparence.

La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) adoptée par la CIL le 3 novembre 2016 reprend et réaffirme les objectifs stratégiques de la CIMS et du document cadre. Dans un contexte de marché non tendu, elle se donne pour objectif de diversifier le peuplement des villes et des quartiers de l'agglomération :

- en redonnant un choix résidentiel aux ménages les plus précaires (par une politique de développement de l'offre de logements sociaux en dehors des QPV et par une nouvelle politique en matière de loyers) ;
- en redonnant de l'attractivité aux grands quartiers d'habitat social pour y faire venir et y maintenir une population plus diversifiée.

Elle insiste sur les trois volets indissociables d'une politique de mixité sociale :

- Les actions sur le contexte, l'environnement (développement de la mixité fonctionnelle des quartiers, amélioration de la qualité de l'espace public et des équipements, etc.) indispensables pour des quartiers / communes attractifs ;
- Les actions sur l'offre (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain, etc. dans le parc social et dans le parc privé) avec des enjeux importants d'attractivité du parc ;
- Les actions sur le peuplement, notamment la politique d'attributions pour le logement social (sachant que pour le parc privé il n'y a guère de leviers d'action).

La Convention d'Equilibre Territorial spécifie ces objectifs de mixité par commune et quartier en fonction de la situation de chacun, définit les outils permettant leur mise en œuvre et acte les engagements de l'ensemble des signataires.

Les outils de la politique de peuplement prévus par la CIET sont :

1. Les 39 "fiches territoriales" indiquant, pour chaque commune de l'agglomération et chaque quartier de Poitiers, Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou :

- Un diagnostic quantitatif et qualitatif de la situation
- Des orientations en matière d'actions sur le contexte, l'environnement urbain, indispensables pour des quartiers et communes attractifs (développement de la mixité fonctionnelle, amélioration de la qualité de l'espace public et des équipements, tranquillité publique, transports en commun…)
- Des orientations en matière d'actions sur l'offre de logements avec des enjeux importants d'attractivité du parc (géographie et caractéristiques de la construction neuve, réhabilitation et renouvellement urbain, lutte contre la précarité énergétique…)
- Des orientations en matière de peuplement via des attributions de logements sociaux, pour contribuer à la diversification et à l'équilibre de la population au sein de chaque territoire

La territorialisation des objectifs de mixité s'est beaucoup affinée entre la CIMS de 2011 et la CIET de 2016 : 39 zones (quartiers ou communes) ont été définies, suffisamment étendues pour disposer d'un nombre de logements sociaux conséquent, mais suffisamment petites pour pouvoir traiter des spécificités locales, et recouvrant l'ensemble du territoire intercommunal.

Ces fiches contiennent des orientations concernant notamment les ménages dont les revenus sont les plus faibles, avec :

- la nécessité d'en diminuer la proportion sur certains quartiers (en blanc sur la carte ci-dessous), notamment aux Couronneries et sur les quartiers en politique de la Ville ;
- la possibilité d'en augmenter la proportion sur les autres quartiers et communes. Pour ces derniers secteurs, un certain nombre est moins bien desservi par les transports publics ; il faut alors être attentif aux moyens de déplacements de ces ménages.

2. La cotation des résidences (à mettre en place en 2017) : il s'agit de coter chaque résidence en fonction d'un certain nombre de critères (caractéristiques du parc, environnement urbain, attractivité, occupation sociale…) dans le but d'estimer pour chacune le type de population à accueillir prioritairement pour favoriser la mixité et sa capacité d'accueil des ménages fragiles.

3. Le tableau de bord de suivi régulier du parc social (à mettre en place en 2017) : grâce à un suivi partagé régulier par résidence du flux (entrants / sortants), des caractéristiques des locataires en place, des indicateurs de gestion (vacance, rotation), d'éléments de contexte, etc., le but est de permettre l'élaboration de préconisations d'attribution à l'échelle des résidences, de suivre l'évolution de leur occupation, de repérer les dysfonctionnements éventuels et d'y remédier rapidement, de permettre un échange inter-bailleurs sur l'occupation du parc à l'échelle fine, notamment lorsque plusieurs bailleurs sont présents sur un même quartier…

4. Nouvelle politique des loyers (à définir), dans le but de revoir le niveau des loyers pratiqués pour rendre plus attractif aux ménages modestes le parc de l'ensemble des communes et quartiers.

Article 6.2 – La traduction quantitative des orientations de la CIET

La mise en œuvre de l'ensemble de ces outils doit permettre un rééquilibrage du peuplement dans la totalité du parc social de Grand Poitiers. Celui-ci pourra être mesuré par l'évolution du taux de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS et celui du taux de ménages avec des ressources supérieurs à 75% du plafond PLUS. Trois objectifs quantitatifs sont proposés :

1. Objectif de long terme sur le stock (sur les occupants) des ménages aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS

Indicateur : Taux de ménages occupant le parc social avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (hors ménages étudiants).

Objectif : A l'horizon 2025, que le taux de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS sur chacun des Iris de Poitiers soit identique au taux moyen de Grand Poitiers (s'élevant à 44% en 2014).

2. Objectifs annuels sur le flux (sur les attributaires) des ménages aux ressources inférieures à 40% du plafond PLUS

Indicateur : Taux de ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social (suivi de signature de bail) avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS (hors ménages étudiants).

Objectif : Se rapprocher de la moyenne d'agglomération sur tous les territoires (communes, quartiers) en tenant compte du parc de logement social et de la situation de chacun.

Taux de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS		**Taux constatés** *(source : AFIPADE Imhoweb)*		**Objectifs annuels sur le flux d'attribution**
		Entrées dans les lieux 2015	**Entrée dans les lieux 2016**	
Grand Poitiers		70% (13 communes)	67%	Environ 70%
	Dont hors QPV		*64%*	*Au moins 65%*
	QPV		*71%*	*Au plus 72%*
Buxerolles		74%	66%	Entre 65% et 75%
Chasseneuil-du-Poitou		67%	74%	Entre 65% et 75%
Saint-Benoît		80%	68%	Entre 65% et 75%
Autres communes de la "première couronnes" (ancien périmètre de Grand Poitiers + Jaunay-Marigny + Saint-Georges-les-Baillargeaux + Dissay)		64% (hors Jaunay-Marigny, Saint-Georges-les-Bx, Dissay)	56%	Au moins 60%
Chauvigny		NC	62%	Au moins 60%
Autres communes extérieures		NC	49%	Au moins 50%
Poitiers		70%	69%	Entre 65% et 75%
Couronneries	*Iris Alienor d'Aquitaine*	*51%*	*70%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées* *Au plus 75% sur les autres*
	Iris Couronneries-Europe	*76%*	*77%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées* *Au plus 75% sur les autres*
	Iris Couronneries-Nimègue	*80%*	*74%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées* *Au plus 75% sur les autres*
	Iris Provence (y compris immeuble Provence)	*74%*	*60%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées* *Au plus 75% sur les autres*

Taux de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS		Taux constatés (source : AFIPADE Imhoweb)		Objectifs annuels sur le flux d'attribution
		Entrées dans les lieux 2015	Entrée dans les lieux 2016	
Saint-Eloi	*Iris Saint-Eloi Mandela*	*77%*	*75%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Saint-Eloi Fraternité	*79%*	*78%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Touffenet + Breuil-Mingot	*60%*	*62%*	*Au moins 65%*
Beaulieu	*Iris Beaulieu*	*60%*	*71%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Les Templiers	*75%*	*74%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Iassi	*80%*	*67%*	*Au moins 65%*
Grand quartier Gibauderie		*60%*	*70%*	*Au moins 65%*
Trois-Cités	*Iris Clos-Gaultier Les Sables*	*76%*	*70%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Saint-Cyprien	*67%*	*63%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Grand-Maison	*44%*	*66%*	*Au moins 65%*
	Iris Les Cours	*57%*	*57%*	*Au moins 65%*
Poitiers Sud	*Iris Bellejouanne*	*69%*	*75%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Chilvert + Prés-Mignons + Pointe-à-Miteau	*69%*	*59%*	*Au moins 65%*
Poitiers Nord-Ouest	*Iris Bel-Air*	*84%*	*68%*	*Au plus 70% sur les résidences rénovées Au plus 75% sur les autres*
	Iris Demi-Lune + République	*50%*	*79%*	*Au moins 65%*
Grand quartier Faubourg Ouest		*61%*	*52%*	*Au moins 65%*
Centre-Ville	*Iris Blossac Saint-Hilaire + Carnot*	*59%*	*65%*	*Au moins 65%*
	Iris Trois-Quartiers + Les Feuillants + Cathédrale + Sainte-Croix	*66%*	*54%*	*Au moins 65%*
Grand quartier Montbernage Pont-Neuf (hors immeuble Provence)		*78%*	*71%*	*Au moins 65%*

Remarque : En gris foncé → Iris tout en partie en quartier politique de la ville

En gris clair → Iris avec un peuplement similaire aux quartiers en politique de la ville.

3. Objectifs annuels sur le flux (sur les attributaires) des ménages aux ressources supérieures à 75% du plafond PLUS

Indicateur : Taux de ménages bénéficiaires d'une attribution de logement social (suivi de signature de bail) avec des ressources supérieures à 75% du plafond PLUS (hors ménages étudiants) dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville.

Sur Grand Poitiers en 2016, 10% des attributaires ont des ressources supérieures à 75% du plafond PLUS, soit :

- 9% dans les QPV ;
- 11% hors QPV ;
- 13% dans les logements neufs ;
- 10% dans les logements à la relocation.

Objectif : Pour privilégier les attributions de ménages avec des ressources dans le quartier des Couronneries et les autres QPV :

- Au moins 20% des attributaires avec des ressources supérieurs à 75% du plafond PLUS (hors ménages étudiants) dans les résidences rénovées des QPV ;
- Au moins 10% dans les autres résidences des QPV.

Article 6.3 – La prise en compte des nouvelles dispositions de la loi Egalité-Citoyenneté

Le chapitre I du titre II de la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pour objet d'améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux, afin d'améliorer la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat. Ce chapitre comprend notamment de nouvelles dispositions qui stipulent que :

- Sur le territoire des EPCI, au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV sont consacrées
    - aux ménages appartenant au quartile des demandeurs de l'EPCI aux ressources les plus faibles ;
    - ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- Ce taux peut être adapté à la situation locale par le Document cadre des orientations en matière d'attribution de la Conférence intercommunale du logement, et révisé tous les 3 ans en fonction de l'évolution de la situation locale.
- L'EPCI définit un objectif quantifié d'attributions de logements situés dans les QPV à des ménages n'appartenant pas au quartile des demandeurs de l'EPCI aux ressources les plus faibles ; à défaut, cet objectif est de 50%.

Ce chapitre de la loi Egalité-Citoyenneté prévoit également que chaque EPCI adopte une Convention intercommunale d'attribution (CIA), signée par l'EPCI, les bailleurs et les réservataires, qui remplacera la CIET et précisera notamment par bailleur un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions hors QPV aux ménages du 1er quartile et un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attributions aux personnes prioritaires DALO et prioritaires du CCH. Les EPCI qui ont adopté leur CIET avant la promulgation de la loi Egalité-Citoyenneté ont deux ans pour adopter une CIA.

La mise en œuvre de ces nouvelles dispositions viendra conforter la politique de Grand Poitiers en matière de peuplement existante depuis 2011.

Il est prévu d'analyser au printemps 2017 les attributions 2015 et 2016 en QPV et hors QPV par quartile de revenus des ménages, afin d'amender le Document cadre des orientations en matière d'attribution lors de la prochaine réunion de la CIL, en juin 2017 en y intégrant les objectifs locaux quantifiés prévus par la loi Egalité-Citoyenneté.

Le travail fin l'élaboration d'une CIA sera mené au cours de l'année 2018, parallèlement à l'élaboration du nouveau PLH de Grand Poitiers

Article 6.4 - Les objectifs de relogement du NPNRU :

Le programme de renouvellement urbain des Couronneries prévoit des interventions sur les logements induisant des relogements temporaires ou définitifs :

- La démolition de 51 lots, soit 45 logements sociaux et 6 locaux professionnels (sur les résidences Schuman, Slovénie L52, Slovénie L52b, Dunant L46a) ;
- La disparition de 5 logements sociaux pour l'agrandissement de la maison médicale (115 rue des Couronneries) ;

- Des travaux importants (réaménagement des appartements voisins des logements démolis sur Schuman, Dunant L46a, Slovénie L52 et L52b) obligeant au relogement provisoire ou définitif (selon leur choix) des locataires de 38 logements sociaux et 2 locaux professionnels.

Les occupants de 96 lots seront donc à reloger définitivement ou, pour certains, temporairement. L'occupation actuelle de ces lots montre que :

- 6 logements sont vides et ne seront pas reloués d'ici les travaux ;
- Les 8 locaux professionnels sont loués, et nécessiteront d'être relocalisés (négociation spécifique hors cadre de cette charte de relogement) ;
- 12 logements sont loués à des associations ou d'autres structures, dont les besoins devront être étudiés de façon spécifique pour leur proposer une relocalisation adaptée (négociation hors cadre de cette charte de relogement) ;
- 70 logements sont occupés par des ménages à reloger dans le cadre de cette charte de relogement.

La démolition-reconstruction du FJT Kennedy (184 logements démolis) n'est pas pris en compte dans cette charte de relogement dans la mesure où le nouveau bâtiment devrait être opérationnel avant la démolition de l'ancien.

Grand Poitiers et les bailleurs sociaux du territoire, en lien avec les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Les objectifs de la stratégie de relogement concernant le projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale ;
- Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages, par un effort de maîtrise du reste à charge des ménages.

Sur les 70 ménages à reloger, l'objectif est d'en reloger 55 hors QPV, dont 35 dans du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans (environ 20 T3/T4 et 15 T5 et plus, pour lesquels une aide de l'ANRU à la minoration de loyer sera demandée). En effet certains ménages souhaiteront rester sur le quartier (notamment les personnes âgées), voire retrouver leurs appartements suite aux travaux lourds.

Les propositions de relogements dans les communes extérieures de Poitiers (où la production neuve est orientée, notamment la production de grands logements) seront priorisés. Etant donné le caractère non tendu du marché sur le territoire de Grand Poitiers et le faible nombre de relogements (70 à étaler sur plusieurs années dont les 35 pour lesquels une minoration de loyer sera appliquée) par rapport à l'ensemble des attributions (environ 2 500 attributions par an, dont 600 en dehors de Poitiers, 100 à 200 logements neufs mis en service chaque année, taux de rotation de l'ordre de 15%), il ne sera pas difficile de proposer des logements adaptés à leurs besoins et à leurs capacités aux ménages à reloger le moment venu, y compris dans des logements neufs, sans qu'il soit nécessaire de les réserver dès à présent.

Le relogement doit permettre la maîtrise de la quittance globale du locataire : à situation constante du locataire (composition du ménage, situation économique…), le reste à charge doit rester stable ; en cas d'évolution de la situation familiale et/ou financière, le taux d'effort et le reste pour vivre doivent être compatibles avec les ressources du ménage.

Pour atteindre ces objectifs, le dispositif mis en place doit s'appuyer sur les principes suivants :

- La qualité de l'information et de la concertation avec les ménages et leurs représentants ;
- Une participation à la prise en charge du relogement des ménages ;
- La priorité des relogements dans les propositions d'attributions ;
- Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs ;
- La gestion urbaine de proximité durant la période du relogement.

Les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, mais la mobilisation des partenaires est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs. L'implication des partenaires détenteurs

d'un pouvoir réservataire comme l'État (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement) ou Action Logement pourra utilement être recherchée. Pour ces derniers, les objectifs particuliers résultant des engagements contractuels passés avec les bailleurs devront être prises en compte (12,5% de droits de réservations sur les logements réhabilités, conformément à la convention pluriannuelle du NPNRU dans le quartier des Couronneries à Poitiers). De même, l'engagement des acteurs sociaux du Département, du CCAS, du FSL, des associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements. Les représentants des habitants pourront également participer à sa mise en œuvre.

Les engagements des partenaires sont à la fois individuels et collectifs, collectifs pour l'application des principes définis par la charte afin que la démarche soit fédératrice dans son objectif d'assurer la qualité des relogements, et individuels en fonction de leurs spécificités :

- Bailleurs maîtres d'ouvrage des relogements : mise en place de l'organisation nécessaire pour mener à bien l'ensemble des relogements, conformément à la démarche décrite dans l'article 4 de la présente charte.
- Grand Poitiers : pilotage des opérations de relogements via les instances et outils prévus par la charte de relogement.
- Solidarité inter bailleurs : chaque bailleur s'engage, conformément aux pratiques actuelles, à soumettre à chacun des autres bailleurs présents sur le territoire, les demandes qu'il n'a pu satisfaire, lesquels s'engagent à les examiner dans les mêmes conditions que les demandes de ses propres locataires.
- Solidarité intercommunale : offre de logement social des communes faisant partie de l'intercommunalité dans l'objectif de participer à l'équilibre social sur le territoire de Grand Poitiers.
- État : mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages pour lesquels les dispositions de la charte ne permettraient pas d'aboutir à un relogement adapté ; cette mobilisation interviendrait soit après reconnaissance par la commission de réservation préfectorale (après sollicitation de la commission par un référent social), soit par le biais d'une labellisation directe du ménage par le préfet (après appréciation de la situation par les services de l'État).
- Action Logement : contribution au relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.
- Représentants des habitants : engagement des associations de locataires à informer les habitants de leurs droits et devoirs.
- Département de la Vienne : participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les ménages suivis ou ayant besoin d'un suivi, en cas d'accord des ménages concernés avec cette démarche).
- FSL 86 : pour les ménages concernés par le relogement ANRU, des dérogations au règlement intérieur du FSL sont possibles :
    - Aide au dépôt de garantie sur le différentiel entre l'ancien dépôt et le nouveau si celui-ci est supérieur à 70 € ;
    - Cautionnement possible sous réserve que le ménage bénéficie pour l'ancien logement d'un cautionnement en cours de validité du FSL, ou ait été présent dans le logement depuis moins de 2 ans.
- CCAS de Poitiers : participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les personnes seules bénéficiaires du RSA, si elles sont d'accord avec cette démarche), possibilité d'activer le partenariat du CCAS autour des situations des personnes âgées avec des besoins spécifiques.

Le relogement repose directement sur les organismes de logement social propriétaires et gestionnaires des logements démolis et restructurés. Ils peuvent faire appel à un prestataire extérieur ou créer en interne les structures ad hoc. Les modalités de mise en œuvre des relogements sont propres à chacun des bailleurs en fonction de leur structuration. Elles doivent cependant être rythmées par un certain nombre d'étapes communes à tous et garantissant le respect des grands principes du relogement : enquête sociale et accompagnement avant le relogement, propositions de logement, accompagnement au déménagement, accompagnement après le relogement.

Le suivi du relogement est partenarial.

Il repose sur un groupe de travail "relogement" issu de "l'équipe projet" élargie aux partenaires signataires de la charte qui suit la mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Couronneries, dont le délégué territorial de l'ANRU.

Un tableau de bord de suivi des situations de relogement est mis en place. Un traitement statistique de ces données, enrichi d'éléments qualitatifs, sera présenté au moins une fois par an au groupe de travail "relogement" pour une analyse partagée. Ce groupe de travail rendra compte de cette analyse au comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain des Couronneries.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 Le pilotage stratégique

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

Grand Poitiers Communauté d'agglomération est le porteur de projet du programme de renouvellement urbain du quartier des Couronneries. Elle assure à ce titre le pilotage stratégique du projet. En tant que principal maître d'ouvrage des espaces publics et équipements, la ville de Poitiers est associée à l'ensemble des décisions dans le cadre des instances décrites ci-dessous.

La conduite stratégique du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Un comité de pilotage

Le pilotage stratégique du projet est conduit par un Comité de Pilotage coprésidé par Grand Poitiers et l'ANRU. La Ville de Poitiers, la Ville de Buxerolles, les bailleurs sociaux et les co-financeurs (ANAH, Action Logement, Caisse des Dépôt et consignation, Conseil Départemental et Conseil Régional) en sont membres.

Le rôle du comité de pilotage est de :

- garantir le respect des objectifs du Contrat de Ville en veillant à la participation des habitants à chaque étape du projet.
- débattre des opérations, afin d'orienter et valider les options proposées par le comité de suivi technique ;
- suivre la programmation annuelle des opérations du PRU, choisir les priorités et permettre aux partenaires de s'accorder sur les portages financiers ;
- faciliter les démarches au sein des institutions et relayer le circuit de l'information ;
- piloter l'instance d'évaluation en articulation avec celle du Contrat de ville.

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

Un Comité de suivi technique

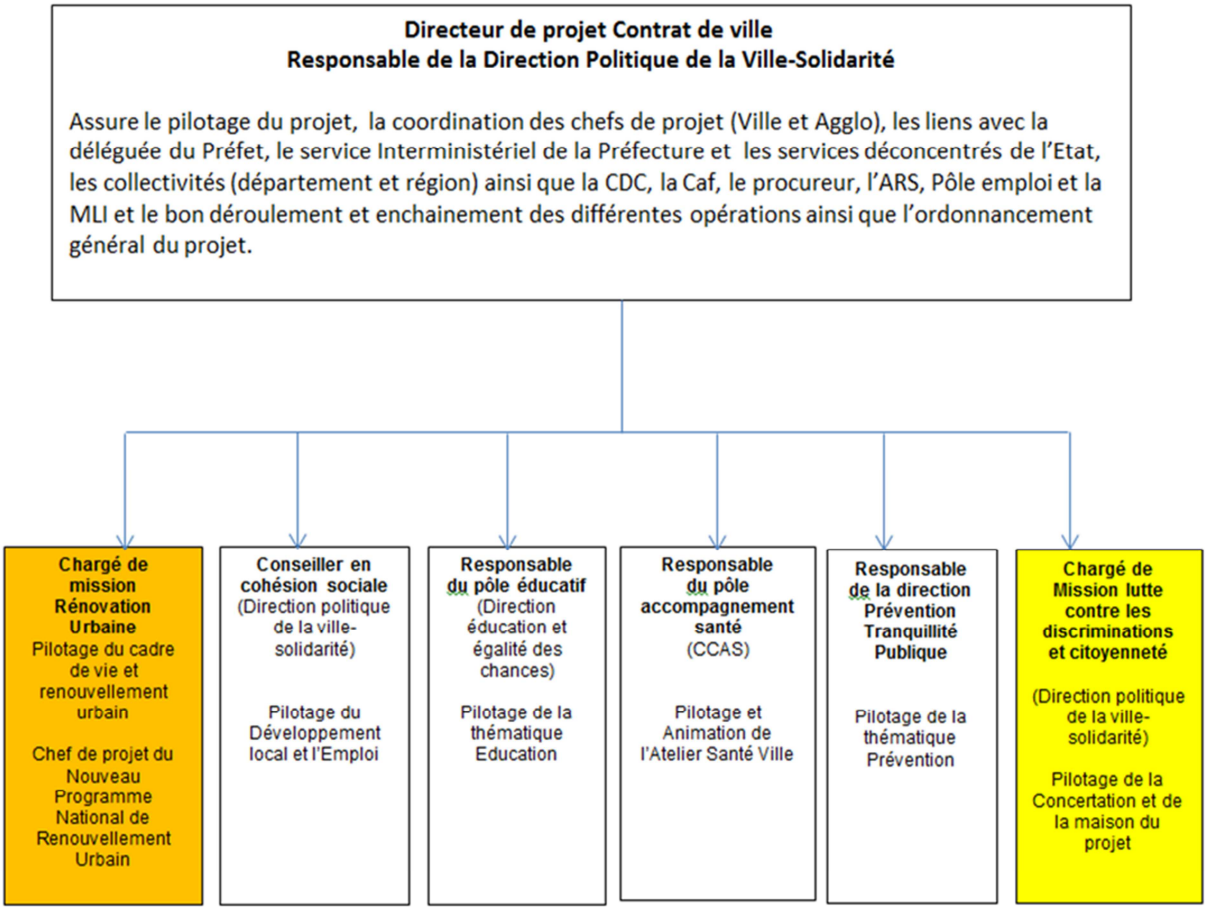
La conception du projet sera suivie par un comité technique composé de tous les partenaires du projet (collectivité, bailleurs sociaux, ANRU, Délégation territoriale de l'ANRU).

Le rôle du comité technique est de:

- animer le dispositif de manière à permettre la réalisation concrète des opérations ;
- proposer et faire valider au comité de pilotage la constitution précise des opérations prévues à la convention;
- suivre l'implication des acteurs concernés dans les différentes phases des opérations, faciliter leurs relations et leur coordination dans le respect des échéances, des coûts et de la qualité des opérations ;
- conduire les actions de concertation avec les habitants et les partenaires institutionnels.

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

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



Article 7.2 Le pilotage opérationnel

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, Grand Poitiers conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela :

Grand Poitiers Communauté d'agglomération est le porteur de projet du programme de renouvellement urbain du quartier des Couronneries.

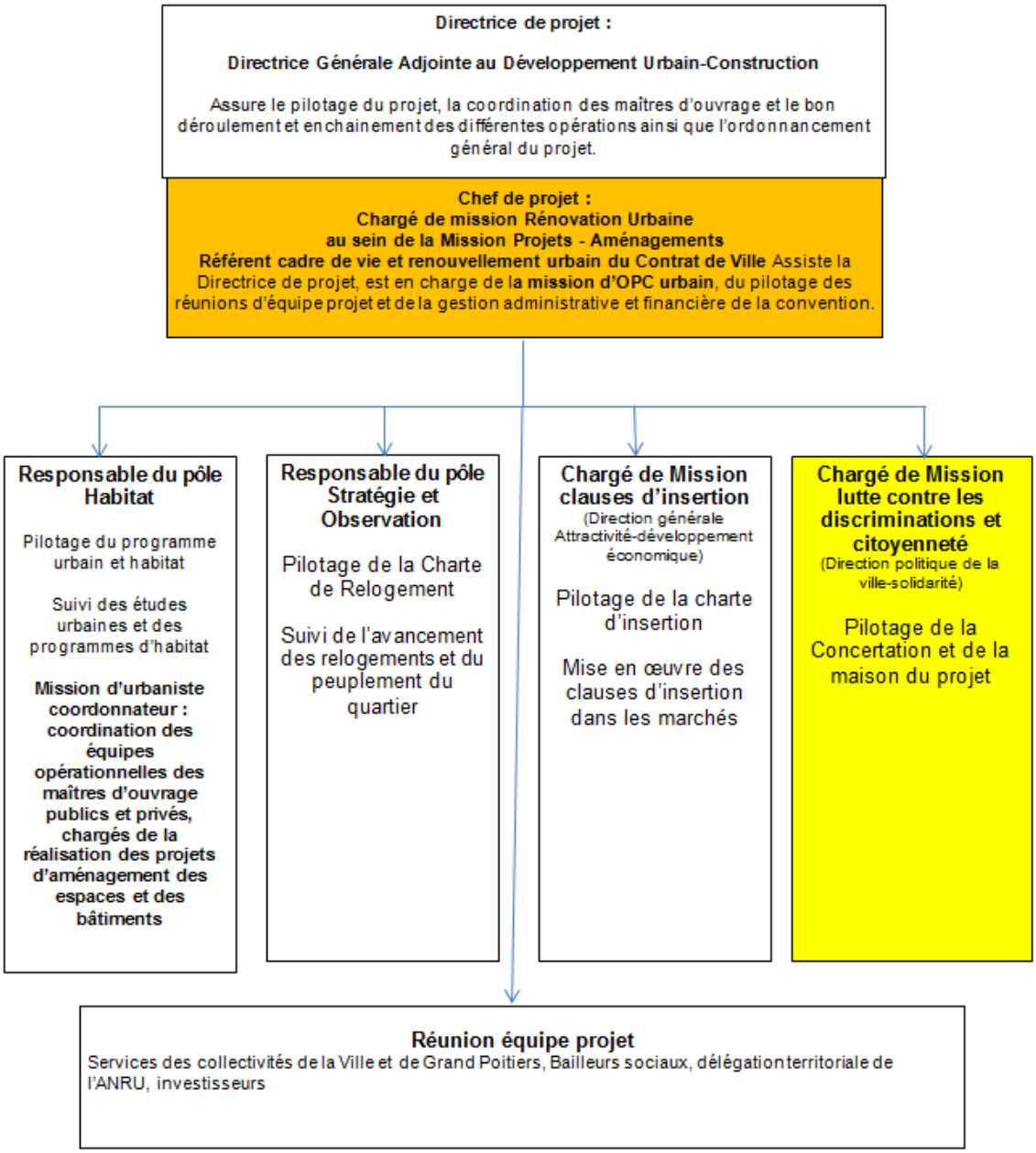
Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les partenaires décident de confier le pilotage opérationnel du projet au porteur de projet.

Pour cela la Communauté d'Agglomération mobilise un groupe de pilotage dénommé Direction de projet (CF organigramme de la direction de projet). Ce groupe est intégré au fonctionnement des services de la communauté d'Agglomération.

Pour faciliter la coordination entre les partenaires, il est institué des réunions d'équipe projet mensuelles regroupant l'ensemble des maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux, collectivités, acteurs économiques).

La direction d'équipe projet assurera en particulier :

- la mise en place de l'ordonnancement général du projet et veillera au respect des échéances par les différents opérateurs (mission d'OPC Urbain) ;
- la mission d'urbaniste coordonnateur avec l'élaboration des cahiers des charges pour chaque opération de construction menée par les maîtres d'ouvrage, en tant que de besoin Grand Poitiers fera appel à des prestataires l'assistant dans cette mission ;
- la mise en œuvre des actions de concertation avec les habitants en lien avec le contrat de ville
- la mise en place des clauses d'insertion dans les marchés publics passés par les maîtres d'ouvrage
- le suivi de l'avancement des relogements et du peuplement du quartier.



Le Dispositif d'organisation de la maîtrise d'œuvre urbaine

Suite à la définition du schéma directeur réalisé dans le cadre de l'étude urbaine menée lors de la mise en œuvre du protocole de préfiguration, le dispositif de maitrise d'œuvre urbaine sera organisé comme suit :

- pour la partie centrale du quartier (secteurs centralité, carré bleu/ Kennedy, centre commercial et est) une étude programmatique sera confiée à une équipe extérieure pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre. Cette étude aura pour objectif de définir précisément le programme sur les espaces publics et les principaux équipements que sont le pôle culturel, le nouveau FJT, le centre commercial et le pôle de l'image). Cette étude permettra d'élaborer un cahier des charges précis pour chacune des opérations d'aménagement ou de construction menées par les différents maîtres d'ouvrage sur cet espace. Le délégué territorial de l'ANRU sera associé dans le choix des équipes.
- Pour ce qui concerne les autres opérations chaque maître d'ouvrage assurera en lien avec le chef de projet de Grand Poitiers Communauté d'agglomération le choix des maîtres d'œuvre et la définition de son programme qui sera soumis à l'avis de l'urbaniste coordonnateur ainsi qu'à l'architecte conseil de la DDT.

Sur les secteurs où le projet nécessite l'intervention de plusieurs maitres d'ouvrage, il sera privilégié la constitution de un groupement de commandes afin de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre chargée de réaliser les études, d'assurer le suivi et de coordonner les travaux.

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

Les signataires de la convention s'engagent à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

7.3.1 Le bilan de la démarche participative mise en place dans le contrat de ville et le protocole de préfiguration.

La citoyenneté est le fait pour une personne d'être reconnue comme membre d'une cité et de participer à un projet commun dans lequel elle souhaite prendre une part active. La citoyenneté est une composante du lien social. Développer et renforcer le sentiment de citoyenneté fait ainsi partie des priorités du Contrat de Ville. Grand Poitiers souhaite engager une démarche pragmatique sur ce thème en dressant un panorama de la participation citoyenne et un repérage des structures existantes qui soutiennent la parole des habitants.

Le principe participatif est inscrit depuis de nombreuses années dans les modes d'intervention des politiques publiques locales. Dans sa mise en œuvre, il a connu diverses avancées notamment dans l'organisation et la méthodologie du travail des services de la collectivité, la diversification des actions et l'implication à différents niveaux des habitants. Tous les territoires de Poitiers inscrits en politique de la ville possèdent à ce jour des instances de concertation comme les comités de quartiers (le 1er a été créé en 1972) et/ou les conseils de quartier (loi de 2002) et maintenant les Conseils Citoyens qui se substituent au conseil de quartier.

La collectivité met tout en œuvre pour garder un environnement satisfaisant sur les quartiers, en amplifiant les actions déjà conduites et en s'appuyant sur la demande et la mobilisation des habitants. Une attention particulière est portée aux «petites choses de la vie quotidienne» pour que tous les habitants de l'agglomération et notamment ceux du quartier des Couronneries, bénéficient d'un cadre de vie de qualité.

La participation est un levier permettant de renforcer la citoyenneté et donc le sentiment d'appartenance des habitants à la société. Dans une société fragmentée en proie à l'anomie, il parait nécessaire de développer des espaces de participation pour donner un nouveau souffle au vivre ensemble.

C'est en associant les habitants aux décisions qui les concernent et en leur donnant des éléments de connaissance et de compréhension qu'on les rend producteurs, à leur niveau, de la décision et de l'action qui en découle.

La Ville de Poitiers a mis en place « les budgets participatifs » qui visent à inciter un maximum d'habitants à s'intéresser à leur quartier et à devenir acteurs des améliorations à apporter à leur cadre de vie en prenant en compte l'intérêt général et les contraintes financières de la collectivité (intérêt didactique).

La participation des habitants, via les budgets participatifs, constitue à la fois une finalité et un moyen pour :

- Redynamiser la démocratie locale
- Permettre aux habitants d'être acteurs de leur quartier
- Conforter et développer la vie associative à Poitiers
- Participer à la maîtrise du destin collectif

Depuis les premières opérations de requalification et de rénovation urbaine sur le territoire de Poitiers, la concertation est devenue une aide à la conception et à la conduite du projet pour les techniciens, une aide à l'appropriation pour les habitants et une aide à la décision pour les élus.

Ainsi lors de la phase du protocole de préfiguration le dialogue avec les habitants a pris différentes formes riches de sens (2 rencontres d'information avec les habitants pour, tout d'abord, présenter le pré projet puis le projet de territoire et le dossier de candidature, 5 rencontres de co-construction avec l'organisation de 5 ateliers d'urbanisme qui ont permis d'élaborer le projet du territoire en lien avec les acteurs et les habitants).

Ces rendez-vous avec les habitants et les partenaires professionnels se poursuivront par la suite pour suivre et évaluer le projet sous forme de work shop. Ce groupe de travail sera principalement composé des membres du Conseil Citoyen.

Les étapes de la concertation :

- De novembre 2015 à avril 2016 réalisation de 3 études :
    - Étude urbaine (SCET LENACK)
    - Étude commerciale (EPARECA)
    - Étude copropriétés (URBANIS)
- Le 14 décembre 2015 : - réunion du comité de pilotage du Contrat de Ville et annonce de l'accord de l'ANRU sur le protocole et présentation de la démarche aux habitants et aux acteurs.
- Le 16 décembre 2015 : rencontre du cabinet avec les bailleurs et la DDT.
- Le 17 décembre : rencontre du cabinet et des services de la collectivité.
- Le 18 décembre 2015 : rencontre du cabinet d'étude en charge de l'étude urbaine avec les acteurs locaux et premiers ateliers d'information sur le projet auprès d'un panel d'habitants mais également d'acteurs professionnels.
- Le 1er mars 2016: 2ème rencontre avec les bailleurs.
- Le 1er avril 2016: 2ème rencontre avec les agents de la collectivité.
- Le 25 avril 2016: rencontre avec les habitants et acteurs professionnels du territoire.
- Le 22 septembre 2016: 2ème présentation par les élus aux membres du conseil de quartier des grandes orientations du projet.

7.3.2 Les Actions pour développer la participation des habitants.

Les signataires de la convention s'engagent à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- La création d'une maison du projet spécifiquement dédiée à l'opération de renouvellement du quartier des Couronneries

La Maison du projet du quartier des Couronneries regroupera deux espaces fonctionnels identifiables:

- un espace ressource, fonctionnel, agréable et bien agencé, permettant à tout un chacun de venir se renseigner :
- sur l'actualité des projets d'aménagement et de construction

- sur leurs enjeux
- sur le déroulement des chantiers
- sur les échéanciers
- sur l'incidence des travaux au quotidien
- un espace d'élaboration du projet urbain, où se tiendront :
- des réunions et des permanences occasionnelles des partenaires de la collectivité
- un espace « boîte à outils » avec des présentations innovantes exemple : une table tactile permettant de découvrir les futurs aménagements via la modélisation 3D ou des visites virtuelles (du quartier, des appartements, d'établissements, d'équipements, etc…)
- des ateliers urbains, lieu de fabrication par les habitants du nouveau quartier.
- la présence de maquettes, de plans, de documentation, de photos, des panneaux d'expositions présentant l'état des lieux, les aménagements proposés. En outre, l'état d'avancement des chantiers permettra de maintenir un lien continu avec les habitants.

Le projet de renouvellement urbain pour ce territoire impose naturellement la concertation, d'aller communiquer et informer au plus près les usagers, la prise en compte des besoins et de l'expertise d'usage des habitants est une condition indispensable à la réussite du projet de renouvellement urbain.

L'espace dédié à la maison du projet permettra de présenter l'ambition d'une telle opération et l'état d'avancement de ses différents projets. Ces rencontres (habitants, bailleurs, acteurs socio-économiques…) permettront aux uns et aux autres de se questionner sur l'avenir du quartier, à quoi ressemblera le quartier demain ? L'identité du quartier sera-t-elle préservée ? Qui travaille sur ce projet? Pourquoi dit-on que ce projet essaie de « faire la ville autrement » ? Quels équipements seront présents ? Qu'est-ce qu'un atelier d'urbanisme ou «workshop» ?...

Afin de mettre en place cette loi, il est proposé de concevoir des expositions itinérantes (commerces, mairie de quartier, bibliothèque, écoles, jour du marché), présentant les projets, qui se déplaceront sur le quartier afin de présenter aux résidents et plus globalement à la population qui transite sur ce quartier les projets à venir.

Pour des questions de logistique, un local fixe qui se situera au sein de la maison de quartier (carré bleu) a été identifié.

En ce qui concerne, la gestion de cette maison du projet, celle-ci sera confiée par convention tripartite (bailleurs, collectivité, centre d'animation) au centre d'animation des Couronneries. Cette structure agrée « Centre Social, centre d'animation» est très fréquentée par les habitants. C'est elle qui anime le Conseil Citoyen et ses compétences font qu'elle bénéficie d'une reconnaissance par la population et les acteurs locaux. Le lieu sera ouvert 4 demi-journées par semaine avec des horaires qui prendront en compte la temporalité des habitants et des acteurs. En tant que de besoin cet espace pourra également accueillir les enfants des écoles pour partager les évolutions proposés au territoire

Enfin, cet espace servira de lieu de rencontre pour le Conseil Citoyen.

Ce projet a un coût global estimé à 200 000 € par an lié aux postes d'animateur de la Maison du projet (1 poste) et animateur du Conseil Citoyen (1 poste), qui pourraient être financés en partie par l'ANRU.

- La mise en place d'un conseil citoyen

Les Conseils Citoyens ont été officiellement mis en place le 13 octobre 2016.

Pour cadrer au plus près avec l'esprit de la loi et afin de permettre l'émergence d'une nouvelle dynamique participative sur ces quartiers, la collectivité a mis en œuvre les modalités suivantes pour constituer les conseils citoyens :

Collège habitants :

- tirage au sort pour 10 personnes sur la liste des bailleurs. Ne seront concernés par le tirage au sort que les habitants du périmètre du quartier prioritaire.

- l'appel à volontaires sera lancé sur l'ensemble du quartier sans se limiter au quartier prioritaire (quartier vécu). Un acte de candidature formalisé devra être envoyé pour se porter volontaire et 16 personnes seront retenues.

Collège « associations et acteurs locaux » :

Ce collège est composé des principaux acteurs socio-économiques du quartier, volontaires pour participer aux travaux du conseil de quartier. Là aussi, pour favoriser la participation du plus grand nombre, le collège « associations et acteurs locaux » n'est pas limité en nombre de sièges. Dix-neuf acteurs socio-économiques se sont portés volontaires pour participer aux travaux du conseil citoyen.

Ce scénario est le plus proche de l'esprit de la loi en ce qui concerne le renouvellement de la participation citoyenne, notamment avec la mise en place d'un tirage au sort.

Le conseil citoyen a été mis en place suite à un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives existantes sur le quartier et sa mise en œuvre pour la période nouvelle :

- s'est appuyée sur les pratiques et cadres de la démocratie participative locale, mais aussi sur l'intégration et le développement des pratiques et compétences en développement social
- a renforcé la représentation des habitants dans le cadre de l'animation de quartier
- s'est inscrite et s'est traduite opérationnellement dans chacune des thématiques et domaines d'action de la politique de la ville.

Il est donc nécessaire de maintenir une animation et une impulsion particulière, transversale aux politiques spécifiques mais avec plus de proximité au quartier et aux lieux de vie des habitants.

La mise en place de conseils citoyens est considérée comme une opportunité pour mailler la stratégie de participation existante et conforter les instances, groupes et dispositifs déjà présents sur les territoires. Dès lors, le conseil citoyen sera perçu comme un « espace interstitiel » qui trouve sa place entre les initiatives existantes sans faire doublon et en apportant une plus-value (développer le pouvoir d'agir, les compétences citoyennes et l'émergence de projets). Par ailleurs, le conseil citoyen s'inscrira dans une stratégie globale de participation, évitant ainsi les stigmatisations des quartiers en difficulté.

La ville de Poitiers a engagé une large consultation afin de construire les conseils en y associant la plus grande représentativité possible des habitants, notamment dans le cadre de la «maison de projet».

Le conseil citoyen est une organisation indépendante du pouvoir politique, ayant pour objectif la participation active et directe de l'ensemble des habitants et des acteurs du quartier, dans l'élaboration et la mise en œuvre du contrat de ville et du NPNRU.

La première mission du conseil citoyen est de favoriser l'expertise partagée en garantissant l'expression des habitants dans leur diversité aux côtés des associations et des acteurs économiques du quartier.

Il a pour objectif de créer un espace favorisant la co-construction par l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des actions qui seront présentées dans le cadre du contrat de ville.

Ce lieu d'expression sera une source de stimulation et d'encouragement pour la prise d'initiatives citoyennes.

Un règlement intérieur est en cours d'élaboration, en prenant appui sur le guide réalisé par la Ville de Poitiers, qui s'inscrira dans le cadre fixé par le contrat de ville et précisant son rôle ainsi que ses modalités d'organisation et de fonctionnement.

Deux membres du conseil citoyen et l'animateur vont suivre au cours de l'année 2017 la formation nationale de 5 jours proposée par l'école du renouvellement urbain sur la co-construction des projets de renouvellement urbain dans le cadre de la maison du projet.

- La mise en place d'une démarche de concertation spécifique avec les acteurs éducatifs

Une démarche méthodologique pilotée par la Direction Education – Egalité des chances est proposée afin d'élaborer un projet propre à chacun des trois groupes scolaires et d'être intégrée au projet global de réhabilitation du quartier des Couronneries :

1. Les directions Education - Egalité des chances et Construction rencontrent les chefs d'établissements pour expliquer le cadre général des objectifs et de la démarche de réhabilitation, présenter une matrice support de réflexion sur la répartition des espaces, les flux, les accès…, et établir un recueil des caractéristiques générales des différents usages et besoins spécifiques, existants ou à développer.

   Selon besoins, les principales associations susceptibles de mener des activités au sein des locaux scolaires sont associées.

2. A partir de la matrice proposée par la Ville, travail du Directeur avec l'équipe enseignante au sein de l'école pour la définition détaillée des besoins en termes d'espaces et d'organisation spatiale pour ce qui concerne la vie scolaire et les interactions sur le temps scolaire, avec possibilité de modification de la matrice.

   Le même travail est réalisé séparément ou en commun avec les autres usagers.

3. Deuxième rencontre entre les deux directions, les équipes enseignantes et les autres usagers. Croisement entre les propositions et la faisabilité, et vérification de cohérence avec les objectifs.
4. En parallèle, les réflexions et/ou propositions qui émanent de la Coordination éducative territoriale (CET) du quartier des Couronneries sont prises en compte.
5. Rapprochement avec les directions Voie publique et Urbanisme - mixité sociale pour ce qui concerne les accès, la circulation, le stationnement, les liens avec l'habitat, les espaces publics, …
6. Réalisation d'un pré-projet intégré, retravaillé par aller/retour avec les différents usagers scolaires ou non.
7. Présentation en Conseil d'école, échanges avec les représentants des parents d'élèves.
8. Présentation au Conseil des citoyens des Couronneries par la Direction Politique de la Ville - Solidarité, échanges avec ses membres.
9. Elaboration du programme définitif de fonctionnalité opérationnelle, en incluant in fine le respect de la réglementation thermique, la mise en conformité de l'accessibilité, les recommandations sur la qualité de l'air intérieur.

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 :

Pour la Communauté d'Agglomération et la Ville de Poitiers :

- un coordonnateur au sein des services techniques
- une équipe composée d'un ingénieur et d'un technicien, responsable des opérations, différente selon le type de l'opération (bâtiment, aménagement d'espace public ou espaces verts)

Pour EKIDOM (OPH de Poitiers) : à mettre à jour

- un chef de projet rénovation urbaine, politique de la ville chargé du pilotage de la coordination entre les directions, des relations avec les partenaires ;
- un monteur d'opérations, pour chacun des sites, en charge de la réalisation des programmes de démolition et de construction ;
- deux agents de développement social, en charge du relogement des familles et de leur suivi.

Le chef de projet et les monteurs d'opérations sont à la direction du patrimoine, les agents de développement social à la direction de la gestion locative.

Pour HABITAT de la Vienne (OPH de la Vienne) :

- pilotage et coordination : le Directeur de la Construction et de la maintenance du Patrimoine pilote et coordonne les actions de rénovation urbaine en interne et externe, sous l'autorité du Directeur Général ; assisté par la Responsable d'Agence pour la gestion locative et par la Gestionnaire Marchés Publics Travaux et Renouvellement Urbain
- Montage d'opération : un monteur d'opération spécialiste des dossiers de réhabilitation et du projet de cabinet médical

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le pilotage du projet de renouvellement urbain s'appuie sur un dispositif d'évaluation local comme outil de pilotage, qui repose notamment sur les instances de suivi décrites à l'article 12 de la présente convention. 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.

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

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, les signataires s'engagent à mettre en place un projet de gestion partenarial, coconstruit avec les habitants et usagers du quartier concerné, visant à améliorer la gestion urbaine du quartier et à anticiper et accompagner les impacts du projet urbain sur son fonctionnement.

Ce projet de gestion repose sur les trois outils suivants :

- Une convention GUP

La mise en œuvre d'une politique de gestion urbaine de proximité sera l'outil principal d'amélioration du cadre de vie des personnes résidentes sur ce quartier. A partir d'un diagnostic partagé entre les bailleurs sociaux, la collectivité, l'Etat et les acteurs sociaux, un programme d'intervention a été défini durant le premier semestre 2016.

Il se décline selon les 8 axes suivants :

- Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)
- Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité
- Axe 3 : Sur-entretien
- Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves
- Axe 5 : Tranquillité résidentielle
- Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires
- Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble
- Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Les engagements des différents partenaires et le mode de pilotage sont définis dans une convention.

Le comité de pilotage politique du contrat de ville constitue l'instance de portage politique de l'opération de gestion urbaine de proximité.

Pour faciliter la coordination entre les partenaires, il est constitué un comité suivi GUP, chargé d'arrêter le programme d'action annuel, de le proposer et de le faire valider au comité de pilotage.

Le comité de suivi est composé par la Ville de Poitiers, Grand Poitiers Communauté d'agglomération, l'Etat, l'ANRU, les bailleurs sociaux. Le comité de suivi se réunit au moins une fois par an.

L'animation de la démarche comprendra :

- un coordonnateur

  Au-delà du pilotage, de manière plus opérationnelle, afin de faire vivre le dispositif de GUP, il est nécessaire qu'une personne soit identifiée pour animer, fédérer les acteurs, lancer et structurer cette dynamique de travail partenarial. Le chef de projet du Programme de renouvellement urbain est désigné chef de projet coordonnateur de l'opération Gestion Urbaine de Proximité. Il est suppléé par le chef de projet du Contrat de ville.

  Placé sous l'autorité fonctionnelle de Grand Poitiers et commandité par les signataires de la présente convention, il est chargé de garantir la dynamique opérationnelle des projets, de préparer les comités de suivi et d'en assurer le secrétariat.

- des référents pour chaque institution

  Chaque signataire désignera un référent qui sera l'interface externe pour les partenaires. Il participera au comité de suivi. Ils sont les interlocuteurs privilégiés du coordonnateur.

- des outils

  En complément des moyens propres à chacun des signataires, l'animation de la démarche de gestion urbaine de proximité de l'agglomération de Poitiers repose sur les outils suivants :

  1. Tableau de suivi des actions GUP :

     Ce tableau de suivi comprendra pour chaque action: sa description précise, le calendrier de mise en œuvre, le pilote, les partenaires, les moyens (financiers, humains, matériels…), le résultat attendu et l'état d'avancement.

     L'actualisation du tableau sera faite une fois par an par le coordonnateur de la démarche et sera présenté au comité de suivi.

  2. Répertoire GUP :

     Afin de garantir la mobilisation de chacun des acteurs indépendamment des mouvements de personne, un annuaire GUP actualisé régulièrement sera constitué. Cette actualisation sera réalisée annuellement par le coordonnateur de la démarche.

  3. Les diagnostics en marchant :

     Réalisée pour l'élaboration du diagnostic partagé, la méthode du diagnostic en marchant sera utilisée pour maintenir une bonne connaissance des quartiers. Ainsi ceux menés chaque année par la collectivité sur l'ensemble des quartiers pour la mise en œuvre des budgets participatifs seront complétés par un diagnostic en marchant approfondi sur un des quartiers, en lien avec l'observation approfondie menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et en impliquant tous les acteurs concernés (centres socio-culturels, Vitalis, services Ville et Grand Poitiers – espaces verts, espace public, tranquillité publique, propreté…, associations, Conseils Citoyens, etc.). Le choix de ce quartier sera arrêté chaque année par le comité de suivi en fonction des évolutions constatées par les partenaires. Les diagnostics des années précédentes seront ajustés par le comité de suivi en cas de besoin (actualisation).

  4. Les ateliers de proximité:

     Selon les besoins, des ateliers de proximité seront mis en place pour apporter une réponse à des problèmes spécifiques nécessitant un travail partenarial renforcé. Ce sont des lieux de partage des points de vue, des connaissances, de réflexion et si possible, d'élaboration collective. Ils doivent permettre de contribuer à la définition de stratégie de résolution de problèmes.

La collecte des encombrants et la tranquillité résidentielle sont des problématiques déjà identifiées pour faire l'objet de cette démarche.

Dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité afin de diversifier les secteurs d'activités concernés par les clauses d'insertion, de favoriser des parcours inscrits dans la continuité et d'élargir le public concernés (public féminin notamment), le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans le cadre des marché liés à la Gestion Urbaine de Proximité en réservant 10% des heures travaillées dans le cadre de ces marchés.

Seront notamment concernés les marchés suivants :

- Marchés de collecte et de tri des déchets ;
- Marchés d'entretien des espaces verts ;
- Marchés d'entretiens des locaux (nettoyage) ;
- Marchés d'encombrants ;
- Marchés de maintenance du patrimoine ;
- Marchés de gardiennage…

- Un dispositif d'abattement de la TFPB

Le comité interministériel des villes du 19 février 2013, puis le pacte signé entre l'État et l'Union Sociale pour l'Habitat le 8 juillet 2013, ont acté l'adaptation du dispositif d'abattement à la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, et à la nouvelle contractualisation.

À compter de 2016 et jusqu'en 2020, la base d'imposition à la TFPB des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville fait l'objet d'un abattement de 30%. L'abattement est subordonné à la signature par l'organisme HLM du contrat de ville, à un engagement de réaliser un programme d'actions triennal, renouvelable, validé dans des conditions précisées au contrat de ville ; et à la transmission annuelle aux signataires du contrat de ville des documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises en contrepartie de l'abattement.

Le cadre national rappelle l'ambition de cette mesure fiscale, à savoir contribuer à atteindre un même niveau de qualité de vie urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville que dans les autres quartiers. L'abattement doit donc permettre aux organismes Hlm de compenser partiellement les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des quartiers.

En date du 19 juillet 2016 les collectivités (Grand Poitiers et la Ville de Poitiers) les 3 bailleurs (Logiparc, SIPEA, et HABITAT de la VIENNE) et L'État, ont cosigné des conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB, qui fixent les objectifs, le programme d'actions et les modalités de suivi annuel. Elles constituent une annexe au contrat de ville.

- Des Budgets Participatifs

Les budgets participatifs sont destinés à financer des opérations légères d'investissement qui participent au bien vivre ensemble en créant un sentiment de démocratie permanente et continue.

Les budgets participatifs ont pour objectifs, outre le fait d'inciter les d'habitants à s'intéresser à leur quartier, de leur donner la parole et la capacité d'apporter des améliorations à leur cadre de vie en les rendant acteurs.

Cette démarche permet de renouveler la formule des diagnostics en marchant et prend en compte l'expertise d'usage de l'habitant qui parfois dans sa mise en œuvre s'avère compliquée car elle peut bousculer l'expertise technique.

Pour aider les habitants à cadrer leurs projets et réfléchir à la chose publique la collectivité a défini les critères suivants :

- Ils doivent concerner l'intérêt général
- Ils relèvent de la compétence de la ville
- Ils dépendent du budget d'investissement.

Au quotidien, les habitants élaborent leurs projets avant de rencontrer la collectivité et les services. Cette coconstruction participe et renforce les liens entre les citoyens, les institutions et leurs représentants. Elle permet également d'assurer davantage de transparence dans la gestion des finances municipales et d'inventer une pédagogie de l'action publique.

Chaque année la collectivité consacre 400 000 € au budget participatif dont 40 000 € dédiés au quartier des Couronneries. En 2015 les habitants ont choisi de financer un projet de street workout présenté par un groupe de jeune, un espace fitness, un parcours d'orientation et des boites à livres.

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

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru, approuvée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

A cette fin, les signataires élaborent un Plan Local d'Application de la Charte Nationale d'Insertion (PLACI) conformément aux orientations fixées la Charte Nationale.

Celui-ci précise les engagements du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans la mise en œuvre des mesures d'insertion pour favoriser l'emploi et l'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le cadre du projet de renouvellement des Couronneries.

8.2.1 - Les engagements quantitatifs liés à la nouvelle charte Nationale

a) Dans le cadre des opérations d'investissement

Les différents maîtres d'ouvrage s'engagent à insérer des clauses sociales dans leurs marchés publics de façon à réserver au minimum 5% du nombre d'heures travaillées en priorité aux habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville.

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	**137 745 267 € HT**	**1 377 453 h**	**5%**	**68 873 h**
GRAND POITIERS	**13 262 500 € HT**	*132 625 h*	*5%*	*6 631 h*
VILLE DE POITIERS	***36 809 532 € HT***	*368 095 h*	*5%*	*18 405 h*
EKIDOM	***60 363 536 € HT***	*603 635 h*	*5%*	*30 182 h*
HABITAT DE LA VIENNE	***13 288 500 € HT***	*132 885 h*	*5%*	*6 644 h*
AUTRES MAITRES D'OUVRAGE (copropriété, EESI)	***14 020 200 € HT***	*140 212 h*	*5%*	*7010 h*

b) Dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité

Afin de diversifier les secteurs d'activités concernés par les clauses sociales, de favoriser des parcours inscrits dans la continuité et d'élargir le public bénéficiaire (public féminin notamment), le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à promouvoir l'insertion et l'emploi dans le cadre des marché liés à la Gestion Urbaine de Proximité en réservant 10% des heures travaillées dans le cadre de ces marchés.

Le plan local d'application de la charte insertion précisera les marchés concernés par l'inscription de ces clauses.

Dans ce cadre, les clauses sociales seront appliquées au fur et à mesure du lancement de ces marchés, pendant la durée de la convention de renouvellement urbain.

8.2.2 - Les engagements qualitatifs

Dans le cadre d'une démarche partenariale, en lien avec le volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, la mise en place des clauses sociales dans le projet de renouvellement urbain doit également répondre aux objectifs suivants :

a) Cibler le public éloigné de l'emploi résidant dans les QPV

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires (Bel Air, Trois Cités, Beaulieu, les Couronneries-Saint Eloi).

Parmi le public bénéficiaire, sont concernés les publics rencontrant des difficultés sociales et professionnelles particulières d'accès à l'emploi (DELD, bénéficiaires du RSA, travailleurs handicapés, jeunes sans qualification…).

b) Développer des parcours professionnalisant inscrits dans la durée

Afin de favoriser une mobilisation optimale des demandeurs d'emploi résidant dans les quartiers prioritaires, Grand Poitiers travaillera en lien étroit avec les partenaires emploi-insertion présents dans les quartiers (Centre socioculturel des Couronneries, la Mission Locale d'Insertion, les structures d'insertion SATE 86 et l'Eveil, l'équipe de prévention, Vienne Emploi Insertion).

Ce partenariat renforcé avec les acteurs de Couronneries prolongera la dynamique engagée à l'échelle de l'agglomération avec l'ensemble des acteurs emploi-insertion dans le cadre du volet « emploi-développement économique » du contrat de ville.

c) Poursuivre la généralisation des clauses sociales au-delà du NPNRU

La nouvelle charte nationale d'insertion stipule que « les démarches menées dans les projets de renouvellement urbain doivent avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique ».

Cet objectif est d'ores et déjà atteint pour le territoire de Grand Poitiers qui s'est engagé dans cette démarche de généralisation à deux niveaux, et ce, depuis 2004 :

- au sein de la collectivité, en systématisant les clauses à l'ensemble de ses marchés ;
- à l'échelle de son territoire, en proposant aux maîtres d'ouvrage intervenant sur Grand Poitiers d'être accompagnés « gratuitement » par le guichet opérationnel de gestion de la clause dès lors qu'ils souhaitaient mettre leur commande publique au service de l'emploi et de l'insertion.

Avec l'appui des maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire, Grand Poitiers entend poursuivre cette politique de généralisation pour :

- développer quantitativement le nombre de « marchés clausés » et augmenter ainsi le volume d'activité généré en faveur du public en insertion. Les clauses sociales participent ainsi à **la cohésion sociale des territoires** où elles s'inscrivent en permettant de proposer des emplois et des parcours d'insertion aux personnes qui sont le plus impactées dans la conjoncture actuelle (jeunes, demandeurs d'emploi de longue durée, personnes sans qualification…) ;
- poursuivre cette diversification des activités de façon à multiplier les possibilités de parcours d'insertion avec une palette de métiers plus importante et à élargir cette offre à un public plus large (femmes notamment) ;
- inciter les entreprises à s'engager dans la proposition de **parcours plus longs et davantage inscrits dans une logique qualifiante** (via l'alternance notamment) et à anticiper **leurs besoins de recrutement d'une part, et la construction de parcours individuels d'intégration longs, d'autre part, avec les mesures de droits commun et l'appui des acteurs emploi-insertion.**

Ces engagements qualitatifs seront précisés dans le plan local d'application de la charte d'insertion.

8.2.3 - Pilotage, animation et coordination

a) Une structure opérationnelle désignée

Grand Poitiers est la structure opérationnelle désignée pour piloter et coordonner le dispositif des clauses sociales. Ses missions s'articulent autour des axes suivants :

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

b) Pilotage du dispositif

Afin d'articuler les clauses sociales développées dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain des Couronneries avec celles mises en place dans les autres marchés du territoire, les partenaires s'appuieront sur le Comité de pilotage clauses sociales animé par Grand Poitiers.

Présidé par Grand Poitiers et la délégation territoriale de l'ANRU, ce comité réunit chaque année tous les maîtres d'ouvrages ayant eu des marchés « clausés » l'année précédente, les acteurs du Service Public de l'Emploi (PLIE, Mission locale, Pôle Emploi, CAP Emploi), les services de l'Etat (DIRECCTE, DDCS, la délégation du Préfet), les représentants des entreprises du BTP (FFB, SDTP, CAPEB) et l'Union Locale des Structures d'Insertion par l'Activité Economique (CAPEE).

Son rôle est :

- d'impulser la politique d'insertion en déterminant les modalités de mise en œuvre des clauses et de contribuer à un développement harmonieux sur le territoire de l'agglomération ;
- d'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur les actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville ;
- de veiller à l'atteinte des objectifs fixés dans la convention de renouvellement urbain ;
- d'évaluer la démarche à travers les indicateurs définis dans le plan local d'application de la charte.

Afin d'assurer une bonne coordination des actions conduites sur les clauses sociales, il sera rendu compte des actions conduites dans le cadre du PLACI lors des instances suivantes :

- Comité de pilotage stratégique de Renouvellement Urbain des Couronneries co-présidé par Grand Poitiers et l'ANRU ;
- Comité de pilotage du Contrat de Ville qui s'assurera du respect des objectifs et de la bonne articulation avec le volet « emploi-développement économique » de la politique de la Ville.

c) Les instances d'animation et de coordination des parcours d'insertion

- **LE COMITE TECHNIQUE**

Le comité technique a pour objectif d'initier et de mettre en œuvre des actions visant à informer les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et faciliter leur accès aux marchés en s'appuyant sur l'offre de service de chacun des partenaires et des actions emploi programmées dans le cadre du volet emploi du contrat de ville.

Cette instance sera composée du chef de projet politique de la ville, des directeurs des structures emploi-insertion ou de leur représentant désigné.

Elle se réunira une fois par trimestre pour élaborer la programmation des actions à conduire en lien notamment avec le contrat de ville.

- **LA CELLULE OPERATIONNELLE CLAUSE D'INSERTION (COCI)**

Cette instance a été mise en place pour mobiliser les partenaires et les impliquer dans le cadre du suivi des parcours d'insertion des personnes accompagnées dans le dispositif.

Elle associe les prescripteurs et les partenaires emploi-insertion du territoire représentées chacune par un référent.

Le COCI se réunit quatre fois par an pour réaliser la coordination des parcours des personnes accompagnées dans le dispositif.

Le plan d'application de la charte nationale insertion précisera les indicateurs et modalités d'évaluation.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers, conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

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

Le recueil de la mémoire des habitants contribue à leur reconnaissance sociale et à celle des quartiers populaires. Le recueil de la mémoire des différents acteurs de la politique de la ville permet d'écrire l'histoire des politiques publiques autrement que par une approche purement institutionnelle. Lorsque ce travail est accompagné au plan méthodologique et scientifique et qu'il est valorisé à travers des opérations significatives (concours photo, ateliers d'écritures…), il peut jouer un rôle important dans le resserrement du lien social et intergénérationnel.

Pour le quartier des Couronneries, la Ville de Poitiers s'engage à poursuivre les objectifs suivants :

- Prise en compte des personnes les plus fragiles et notamment celles en difficulté sociale ou économique ;
- Développement de l'éducation citoyenne et notamment de l'éducation à l'image
- Développement des PEAC avec pour objectif une meilleure égalité territoriale dans l'accès à la culture. Prise en compte de l'expression des diversités culturelles
- Présence de l'art et de la culture dans la ville, au plus près des citoyens, au cœur du développement urbain avec une politique ambitieuse d'installation d'œuvres d'art dans l'espace public, la présence des équipements culturels municipaux au cœur des quartiers et le soutien aux projets culturels développés par les centres sociaux et maisons de quartier de la ville.

Ils contribuent à la valorisation de la mémoire et de l'histoire des quartiers.

La Culture est un vecteur essentiel de l'accompagnement des habitants dans les mutations profondes que le quartier va connaître.

D'une façon générale, l'objectif sera de mettre l'humain au centre du processus de rénovation, permettant l'expression des habitants, dans une démarche veillant à mettre en valeur l'histoire du quartier et ses évolutions.

Parmi les objectifs du projet culturel accompagnant la rénovation on peut notamment évoquer :

- la (re)découverte de l'histoire du quartier
- la mise en avant du patrimoine et des spécificités architecturales
- la collecte et la valorisation de la mémoire des habitants
- l'appropriation des mutations envisagées
- la compréhension des enjeux architecturaux et de leurs conséquences sur les aspects économiques, sociaux, culturels
- un accompagnement sensible de l'émotion des habitants par le témoignage de leur vécu sur le quartier
- l'implication directe des habitants dans la création et la restitution de productions artistiques
- la réalisation de productions artistiques à partir des contenus et témoignages apportés par les habitants
- la mise en avant des formes artistiques qui structureront le projet culturel spécifique au quartier (éducation à l'image, spectacle vivant, cultures urbaines notamment)
- la prise de conscience d'une culture partagée sur le quartier, transdisciplinaire et intergénérationnelle, vecteur du mieux vivre ensemble
- la pérennité d'une présence culturelle et artistique sur le territoire.

D'une façon générale, le développement de ce projet culturel aura notamment pour vocation de rendre les habitants fiers de leur quartier grâce à ses spécificités culturelles, de participer au mieux vivre ensemble par l'implication des habitants dans la vie artistique locale (pratique amateur, enseignement, actions de médiation, transmission, découverte d'œuvre et d'artistes, propositions de spectacles…).

L'Art et la culture deviendront des marqueurs forts de l'identité du quartier, corroborant l'idée d'une deuxième centralité dans une ville avec une politique culturelle forte.

A – Contenu des interventions culturelles

Pour cela, différentes modalités d'intervention seront déclinées au cours des prochaines années.

De manière générale l'ensemble des actions envisagées impliquera d'une façon ou d'une autre des habitants des Couronneries. Ils seront, pour cela, accompagnés par des structures culturelles et des artistes principalement issus du territoire, et notamment par ceux qui s'installeront dans le quartier, notamment au sein du futur Pôle Culture et Animation. Le Centre d'Animation des Couronneries sera une courroie centrale de développement du projet.

1 – Histoire, patrimoine et architecture

Il est essentiel de connaitre son passé pour comprendre le présent et construire le futur.

Seront donc être envisagés, sous le pilotage du pôle patrimoine de la Direction Culture Patrimoine de Grand Poitiers, labellisé VPAH :

- des visites patrimoniales régulières du quartier, pour raconter aux habitants la manière dont il s'est construit. Cette construction étant récente, nous disposons de nombre d'archives et notamment audiovisuelles, qui sont très parlantes pour le public.
- des expositions seront présentées dans le quartier (dans la maison du projet, au sein de la médiathèque des Couronneries) mais aussi dans le reste de la ville pour raconter son histoire et son évolution future (Hôtel de Ville, Musée, Médiathèque, etc). De même des publications (« Laissez-vous conter les Couronneries ») déclinées pour adultes et enfants, seront publiées
- des workshops proposés par la Maison de l'Architecture, animés par des étudiants en écoles d'architecture et de paysage, pour inciter les habitants à représenter et imaginer le futur quartier ; des actions spécifiques avec les scolaires seront déclinées sous forme de Parcours d'Education Artistique et Culturelle (PEAC).

Une réflexion sera engagée en vue de la labélisation au titre du Patrimoine du XXème siècle par le Ministère de la Culture et de la Communication, pour les éléments patrimoniaux les plus emblématiques.

2 – Image et audiovisuel

Avec la présence historique de l'ORTF et celle actuelle de France Télévision sur le quartier, puis avec le développement du projet d'éducation à l'image par la maison de quartier, les Couronneries ont un rapport fort et ancien avec l'audiovisuel et l'image en général.

Ce lien s'est encore récemment renforcé avec l'installation récente de l'éditeur indépendant FLBLB sur le quartier. Cette spécificité devra encore se renforcer dans le cadre du NPNRU avec l'installation possible de plusieurs structures travaillant autour de l'image et de la vidéo sur le quartier.

Dans ce contexte, il paraît donc incontournable qu'images et production audio-visuelles soient des supports privilégiés de l'accompagnement des habitants dans les changements à venir.

On peut notamment envisager :

- La production de documentaires sur l'histoire vécue des habitants avec témoignages et images d'archives (partenariat avec France TV à rechercher) ;
- La réalisation de fictions sur le quartier s'appuyant un travail d'écriture avec les habitants (histoire fictive du quartier, futur improbable des Couronneries,…) ;
- Expositions photos avec portraits d'habitants (travail déjà engagé par la Fanzinothèque avec l'artiste Julien Michaud) ou points de vue sur le quartier pris par les habitants ;
- Diffusion de films et documentaire sur des projets de rénovation urbaine ou sur l'histoire de la reconstruction et la politique des grands ensembles ;

- Réalisation d'un film accompagnant toutes les phases de la rénovation (déconstruction, rénovation, construction, réunions de concertation, de chantier, témoignages d'habitants, d'architectes, d'élus, de techniciens, d'artistes,…) ;
- Productions d'images (dessins, photos,…) autour de la question de l'habitat et de l'architecture (travail engagé cette année sur la Ville avec des enfants dans le cadre du PEAC *Sous mon toit* coordonné par la Direction Education – Egalité des Chances, en collaboration avec la Direction Culture – Patrimoine ; également en 2014-2015 par les Beaux- Arts dans le quartier de St Eloi autour du projet *Architectures et Utopies*),
- Production d'expositions et de recueils graphiques autours des images produites (photos, dessins, films…).

3 – spectacle vivant

Le spectacle vivant est un autre élément constitutif de la vie culturelle sur le quartier, notamment avec la présence de Carré Bleu, mais aussi grâce aux interventions depuis années du Conservatoire dans les écoles Perrault (Classe Orchestre) et Andersen (Musidanseurs).

En outre, des créations artistiques se sont développées dernièrement ou sont en cours, impliquant la participation spécifiques d'habitants du quartier. On peut notamment citer le projet *Avec Elle* proposé par la Compagnie l'Homme Debout (2015) ou encore *Musique Cuisinée #2* avec Ars Nova et le TAP (2016-2017).

Le spectacle vivant est donc naturellement un axe important qui sera développé dans le cadre du NPNRU notamment avec le projet de nouveau Carré Bleu, l'installation d'une antenne du Conservatoire sur le quartier ou encore l'installation de compagnies dans le Pôle Associatif et Culturel.

C'est aussi de façon évidente l'un des vecteurs choisi pour l'accompagnement culturel des habitants, à la manière du projet «Hier, Aujourd'hui, Demain» qui avait été développé en son temps dans le quartier des Trois Cités. La Ville de Poitiers, dans le cadre de ses premières opérations PRU sur le quartier des Trois Cités, avait financé cette action mettant en valeur la mémoire des acteurs de la politique de la ville et des habitants de ce quartier populaire. Elle a contribué à modifier le regard porté par les Poitevins sur les habitants de ce quartier et, en tant que telle, est un levier dans la lutte contre les discriminations.

On peut notamment envisager, notamment au moyen d'une résidence d'un artiste sur un temps long dans le quartier :

- Des veillées et des ateliers d'écritures visant à la collecte de témoignages ;
- L'écriture de fictions ou pièces de théâtre s'appuyant sur ces témoignages ;
- La mise en scène et l'interprétation de ces pièces par les habitants et/ou des comédiens (élèves du Conservatoire ou compagnies) ;
- Des impromptus artistiques in situ (concerts, danse, théâtre, performances…), chez l'habitant ou dans des espaces méconnus ou improbables du quartier, permettant de révéler des éléments remarquables du quartier ;
- Diffusion de pièces de théâtre traitant de la question du logement ou de l'architecture,
- Créations artistiques participatives, s'appuyant sur le projet de rénovation urbaine :
    - création musicale « concrète » à partir d'objets de la rénovation : outils, matériaux, gravats, sur le modèle de « Musique Cuisinée » qui favorisera donc la rencontre entre les ouvriers et les habitants ;
    - performance dansée sur chantiers ou engins de chantier (« Transports Exceptionnels » de Dominique Boivin).

4 - Cultures urbaines

Cette forme d'expression, protéiforme, est aujourd'hui arrivée à l'âge de maturité (le hip hop est né dans les années 1970). Les Cultures Urbaines sont aujourd'hui parmi les plus inventives, souvent ouvertes aux autres formes artistiques. Elles ont aussi pour intérêt de pouvoir capter des publics plus jeunes, notamment adolescents, parfois difficile à toucher par des formes artistiques plus classiques.

Enfin, sans réduire les quartiers à cette seule dimension, les Cultures Urbaines sont nées et se nourrissent des spécificités de la vie des grands urbains. Sur les Couronneries, elles sont présentes aujourd'hui notamment au Centre

d'Animation qui propose des cours de hip hop et possède un studio d'enregistrement, ainsi qu'au Foyer Kennedy qui accueille un atelier slam au succès important notamment auprès de jeunes en décrochage.

Ces cultures connaîtront un développement important sur le quartier avec l'installation de collectifs dans le futur Pôle Associatif et Culturel, ainsi que par l'usage de nouveaux équipements sportifs de rue qui seront installés.

Les Cultures Urbaines sont en conséquence un outil d'accompagnement intéressant des habitants, notamment des moins de trente ans. Elles permettront de révéler d'une façon encore différente les richesses et le potentiel du quartier et de ses habitants.

On peut notamment envisager :

- des ateliers d'écriture rap et slam sur la vie du quartier ;
- des créations de danse hip hop intégrant la question de la rénovation et du renouveau ;
- un travail faisant collaborer ateliers rap, slam et hip hop et projets musique et danse du Conservatoire ;
- réalisation de graffs éphémères sur des bâtiments voués à la déconstruction ;
- des ateliers et visites décalées du quartier avec des personnes pratiquant le parkour ou d'autres sports urbains.

B- Mise en réseau et modalités de mise en oeuvre

Si les propositions sont ici déclinées de façon thématiques, elles seront dans leur mise en œuvre, mêlées les unes aux autres, dans une volonté de décloisonnement et de mixité artistique et culturelle, à l'image du quartier.

Les structures seront donc invitées à travailler collectivement, afin de donner une logique globale au projet mis en œuvre. Des créations impliqueront ainsi simultanément plusieurs structures et artistes.

Le projet culturel d'accompagnement se construira collectivement, en impliquant les habitants aux différentes phases de conception et de réalisation. Pour l'essentiel, les actions mises en œuvre se feront en petits groupes de travail et veilleront à toucher le plus largement possible les habitants, notamment les plus exclus.

L'ensemble des ressources culturelles et éducatives de la Ville sera invité à s'emparer de ce projet. Ainsi, par exemple, des Parcours d'Education Artistique et Culturelle seront développés en priorité dans ce cadre.

Si les espaces de la Maison du Projet le permettent, elle sera le point d'ancrage principal des actions proposées en étant tout à la fois lieu de collecte de témoignages et espace d'atelier, de création, de restitution publique.

Des restitutions publiques (petites formes) seront régulièrement proposées au fil de la réhabilitation. Quelques propositions plus spectaculaires et évènementielles ponctueront aussi différentes phases de réhabilitation, afin de mettre en lumière les avancées de la rénovation et de valoriser les actions culturelles réalisées avec les habitants et les artistes sur le quartier.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES

Article 9. Les opérations programmées 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.

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 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 de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel, et l'ensemble des cofinancements 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 correspond au plus tôt à la date signature de la présente convention, ou par exception à la date du comité d'engagement examinant l'opération ou à la date autorisée par le directeur général de l'Anru.

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

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

- maison du projet : financement de l'animateur de la maison du projet et de l'animateur du conseil de quartier

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	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
Maison du projet		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	200 000€	50%	100 000 €		S2 2017	10

L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages
- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

À compléter (le cas échéant)

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages par typologie	Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Relogement des ménages avec minoration de loyer (33)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	33 19 T3-T4 14 T5	146 000 €		S2 2017	
Relogement des ménages avec minoration de loyer (2)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de la Vienne	2 1 T3-T4 1 T5	9000 €		S2 2017	

La conduite du projet de renouvellement urbain

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

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

- Mission d'urbanisme coordonnateur. Financement des prestataires auxquels la direction de projet fera appel en tant que de besoin pour l'aider dans l'élaboration des cahiers des charges pour les opérations de construction ou d'aménagement menées par les maitres d'ouvrage.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	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
Mission urbaniste coordonnateur		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	150 000€	50%	75 000 €		S1 2018	6

- La coordination interne des organismes HLM (non concerné)

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

- démolition partielle du bâtiment Schuman (21 lots dont 15 logements logements) EKIDOM

- démolition partielle du bâtiment L52), 32 à 58 rue de Slovénie (10 logements) EKIDOM

- démolition partielle du bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (10 logements) EKIDOM

- démolition partielle du bâtiment L46, 20 à 40 rue Henri Dunant (10 logements) EKIDOM

- démolition du Foyer de Jeune Travailleur (FJT) Kennedy, 1 avenue John Kennedy (184 logements) EKIDOM.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV)	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 partielle du bâtiment Schuman (21 lots dont 15 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	1 309 791.60 €	70%	916 854.12 €		S1 2019	2
démolition partielle du bâtiment L52), 32 à 58 rue de Slovénie (10 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	741 026.90 €	70%	518 718.83 €		S1 2021	2
démolition partielle du bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (10 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	732 800.60 €	70%	512 960.12 €		S1 2021	2
démolition partielle du bâtiment L46, 20 à 40 rue Henri Dunant (10 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	637 176.29 €	70%	446 023.40€		S1 2021	2
démolition du Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) Kennedy, 1 avenue John Kennedy (184 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	1 475 100 €	70%	1 032 570 €		S2 2018	6

- **Le recyclage de copropriétés dégradées (non concerné)**

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé (non concerné)**

- **L'aménagement d'ensemble**

- Aménagement du secteur centralité, Ville de Poitiers
- Aménagement du secteur Carré bleu /Kennedy, Ville de Poitiers
- Aménagement du secteur copropriété Provence, Ville de poitiers
- Aménagement du secteur centralité /Kennedy réseaux eau/assainissement, Grand Poitiers
- Aménagement du secteur de l'école Andersen, Ville de Poitiers
- Aménagement du secteur de l'école Daudet, Ville de Poitiers

- Aménagement du secteur Daudet/Andersen réseaux eau/assainissement, Grand Poitiers
- Aménagement du secteur Slovénie/Bourgogne, Ville de Poitiers
- Aménagement du secteur Slovénie/Bourgogne réseaux eau/assainissement, Grand Poitiers
- Aménagement de la connexion Carré bleu/lycée Aliénor d'Aquitaine, Ville de Poitiers
- Aménagement de jeux extraordinaires secteur Daudet, Ville de poitiers
- Aménagement de la rue Nimègue/cheminement doux, Ville de Poitiers.
- Aménagement du secteur Dunant, Ville de Poitiers
- Aménagement du secteur Dunant réseaux eau/assainissement, Grand Poitiers

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	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
secteur centralité,		86194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	3 879 300 €	20%	775 860 €		S1 2021	6
Aménagement du secteur Carré bleu /Kennedy,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	1 018 980 €	20%	203 796 €		S1 2021	6
secteur copropriété Provence,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	910 265 €	20%	182 053 €		S1 2021	3
secteur de l'école Andersen,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	700 000 €	20%	140 000 €		S1 2023	2
secteur de l'école Daudet		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	365 040 €	20%	73 008 €		S2 2019	2
secteur Slovénie/Bourgogne,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	465 200 €	20%	93 040 €		S1 2023	2
connexion Carré bleu/lycée Aliénor d'Aquitaine,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	104 800 €	20%	20 960 €		S1 2023	2
jeux extraordinaires secteur Daudet,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	800 000 €	20%	160 000 €		S2 2019	2
rue Nimègue/cheminement doux,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	300 000 €	20%	60 000 €		S1 2019	2
Secteur Dunant		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	269 100 €	20%	53 820 €		S1 2024	2

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	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
secteur centralité /Kennedy réseaux eau/assainissement		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	2 221 000 €	10%	222 100 €		S1 2019	2
secteur Daudet/Andersen réseaux eau/assainissement		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	615 000 €	10%	61 500 €		S1 2019	2
secteur Slovénie/Bourgogne réseaux eau/assainissement,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	483 333.33 €	10%	48 333.33€		S1 2019	2
Secteur Dunant réseaux eau /assainissement		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	966 420 €	10%	96 642 €		S1 2019	2

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

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

Présenter la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et renseigner les deux tableaux ci-dessous.

Pour les opérations qui ne sont pas encore précisément identifiées, indiquer les objectifs de reconstitution de l'offre par maître d'ouvrage et les étapes nécessaires (calendrier) pour achever leur programmation.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'Anru.

- Construction de 15 logements sociaux individuels sur la commune de Saint-Benoît (EKIDOM)
- Construction de 15 logements sociaux collectifs sur la commune de de Fontaine le Conte (EKIDOM)
- Construction de 15 logements sociaux individuels sur la commune de Migné-Auxances (EKIDOM)
- Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 100 logements sur le quartier des Couronneries dont 80 en places de FJT et 20 pour des étudiants (EKIDOM)

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Autre (sur accord du CE)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	18		18		
PLUS AA					
Total PLUS	18		18		
% PLUS sur le total programmation	14%		40%		
PLAI neuf	127		27	100	
PLAI AA					
Total PLAI	127		27	100	
% PLAI sur le total programmation	86%		60%	100%	
Total Programmation	145		45	100	

Libellé précis (adresse…)	IDTOP	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Construction de 15 logements sociaux individuels sur la commune de Saint-Benoît		86 OPH de Poitiers	11 PLAI 4 PLUS	Subvention 85 800 € Prêt bonifié 157 000 €		S1 2021	4
Construction de 15 logements sociaux collectifs sur la commune de de Fontaine le Conte		86 OPH de Poitiers	5 PLAI 10 PLUS	subvention 31 500 € Prêt bonifié 106 500 €		S2 2017	4
Construction de 15 logements sociaux individuels sur la commune de Migné-Auxances		86 OPH de Poitiers	11 PLAI 4PLUS	subvention 85 800 € Prêt bonifié 157 000 €		S1 2022	4
Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 100 logements sur le quartier des Couronneries		86 OPH de Poitiers	100 PLAI	Subvention 630 000 € prêt bonifié 790 000 €		S1 2019	4

- **La production d'une offre de relogement temporaire (non concerné)**

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

- Requalification du bâtiment Schuman (64 logements) EKIDOM
- Requalification du bâtiment L52, 32 à 58 rue de Slovénie (124 logements) EKIDOM
- Requalification du bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (94 logements) EKIDOM
- Requalification du bâtiment L 46, 20 à 40 rue Henri Dunant (199 logements) EKIDOM

Libellé précis (adresse, nombre de logements)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Bâtiment Schuman (64 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	subvention 545 240 € Prêt bonifié 1 255 754.34€		S1 2020	6
Bâtiment L52, 32 à 58 rue de Slovénie (124 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	subvention 867 995.40 € prêt bonifié 1 006 154.34€		S1 2021	4
Bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (94 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	Subvention 690 290.59€ prêt bonifié 1 656 120.30 €		S1 2021	4
Bâtiment L46, 20 à 32 rue Henri Dunant (120 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	Subvention 669 048.72 € prêt bonifié 525 510.30 €		S1 2022	4
Bâtiment L46, 34 à 40 rue Henri Dunant (79 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	Subvention 604 951.28 € prêt bonifié 345 961.29 €		S1 2022	4

- **La résidentialisation de logements**
  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

- Résidentialisation du bâtiment Schuman (64 logements) EKIDOM

- Résidentialisation de la résidence Véga (214 logements) Habitat de la Vienne

- Résidentialisation L52, 32 à 58 rue de Slovénie (124 logements) EKIDOM

- Résidentialisation du bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (94 logements) EKIDOM

- Résidentialisation du bâtiment L 46, 20 à 40 rue Henri Dunant (199 logements) EKIDOM

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV)	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
bâtiment Schuman (64 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	216 000 €	40%	86 400 €		S1 2023	2
Résidence Véga (214 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de la Vienne	448 000 €	40%	179 200 €		S2 2019	2
Bâtiment L52, 32 à 58 rue de Slovénie (124 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	424 023 €	40%	169 609.20€		S1 2023	2
Bâtiment L52b, 60 à 80 rue de Slovénie (94 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	336 247 €	40%	134 498.80€		S1 2023	2
Bâtiment L 46, 20 à 40 rue Henri Dunant (199 logements)		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de Poitiers	661 370 €	40%	264 548 €		S1 2024	2

- La résidentialisation de copropriétés dégradées (Non concerné)

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée (non concerné)**

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

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

- Réhabilitation de l'école Andersen, Ville de Poitiers

- Ecole Andersen création d'une salle spécifique pour les arts vivants, Ville de Poitiers

- Création d'un pôle culture Animation, construction de locaux pour le Centre d'Animation des Couronneries (CAC) et requalification du carré bleu, Ville de Poitiers

- Création d'un pôle culture animation, construction d'une antenne du conservatoire régional de musique, Grand Poitiers

- Construction d'une antenne, Habitat de la Vienne.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV)	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
Pôle culture animation, construction d'une antenne du conservatoire régional de musique,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	3 733 333.33 €	10%	373 333.33€		S2 2021	4

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV)	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
Réhabilitation de l'école Andersen		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	9 166 666,67 €	10%	916 666.67€		S2 2021	4
Ecole Andersen création d'une salle spécifique pour les arts vivants		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	750 000 €	10%	75 000 €		S2 2021	4
Pôle culture Animation, construction de locaux pour le Centre d'Animation des Couronneries (CAC) et requalification du carré bleu,		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 commune de Poitiers	6 620 833.33 €	10%	662 083.33€		S2 2021	4
Antenne Habitat de la Vienne		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de la vienne	500 000 €	10%	50 000 €		S1 2018	2

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

- Maison de santé : développer à partir du pôle médical actuellement implanté dans la résidence Véga d'Habitat de la Vienne Ce développement, initié par les professionnels de santé, restera au même endroit et son extension accompagnera le nouvel axe Schuman Andersen. Cette opération comprend une extension de bâtiment d'environ 88 m2 de SHON dur 2 niveaux et la transformation de 4 logements en espaces dédiés à la maison de santé.

- Centre commercial des Couronneries : restructurer le centre commercial afin de le redynamiser en créant un lien entre la place et l'arrière pour régler les problèmes de sécurité et redonner de l'attractivité aux commerces et services situés à l'arrière. Cette opération comprend la démolition de surface commerciale (environ 500m2) et la reconfiguration et extension de 6 cellules commerciales (reconstruction d'environ 700 m2)

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	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
Maison de Santé		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 OPH de la Vienne	1 035 000 €	150 000 €	01/06/2018	02/2018	3
Restructuration du centre commercial		86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	1 547 500 €	773 750 €	01/01/2020	01/2020	6

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence

Conformément aux décisions du comité d'engagement du …, *ou du directeur général de l'Agence (pour les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain non soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Agence),* le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence et les conditions d'attribution de cette majoration :

À compléter (le cas échéant)

Libellé et nature de l'opération	Taux de subvention (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention Anru prévisionnelle) avant majoration pour caractère d'excellence	Taux de subvention majoré (ou montant de l'aide forfaitaire de la subvention Anru prévisionnelle majoré) pour caractère d'excellence	Objectifs fixés (indicateurs et cibles)

Le versement de la majoration d'aides est conditionné à l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention pluriannuelle.

<u>Article 9.2 Les opérations du programme non-financées par l'Anru</u>

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

Néant

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe C5.

- Mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur le quartier des Couronneries pour un montant subventionnable de 416 666.67 € et une participation de l'ANAH de 208 333.34 € (50%).

- Requalification de la copropriété 4 rue Nimègue (4eme tour Rose) pour un montant subventionnable de 1 021 200 € HT et une participation de l'ANAH de 138 750 €.

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe C6. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

- Co financement du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) sur le quartier des Couronneries pour un montant subventionnable de 416 666.67 € et une participation de CDC de 104 166 .67€ (25%).

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières des signataires de la présente convention sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru ou, à titre informatif, celles financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- 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 des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers Anru, déclinés entre montant de subventions Anru et les volumes de prêts bonifiés. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts et consignations, 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 des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

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 subvention non actualisable, de 13 993 954.43 €
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 347 083.34 €.
- l'aide financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 104 166.67 €. La mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts estimée à 49 597 018.49 €. 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 Région Nouvelle Aquitaine s'entend pour un montant de 0 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- la participation financière du Département de la Vienne s'entend pour un montant de 0 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.

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

À compléter

Les opérations faisant l'objet d'un cofinancement de l'Anru au titre du NPNRU doivent démarrer XXX

Les aides de l'Anru sont attribuées et versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU applicables à la date de signature de l'engagement juridique de l'opération (décision attributive de subvention).

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur et du respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

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

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 2.1 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015. L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur distribution par 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 et consignations

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, 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

(Le cas échéant) Les modalités de financement de l'Anru au titre du PIA sont précisées dans la convention spécifique à signer entre l'Anru et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. Cette convention figure en annexe C7.

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

Les signataires s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, conformément à l'instruction du directeur général de l'Anru sur le suivi des projets, 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

Les signataires participent au minimum à une revue de projet annuelle à l'initiative du délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens y sont associés.

La revue de projet 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 à 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.

Conformément à l'article 8.1.1 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes seront réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet. Ils permettront 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.

Conformément à l'article 8.1.2 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, le porteur de projet s'engage à transmettre le rapport de chaque point d'étape à l'Agence, comprenant notamment le tableau de bord de suivi des objectifs complétés avec les résultats atteints (cf. annexe A).

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 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 13. Les modifications du projet

Conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relatif à la modification des projets, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain doit se faire dans le respect de la présente convention pluriannuelle.

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 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Donnent notamment lieu à un avenant au contrat (au maximum une fois par an), les évolutions sur les points suivants :

- Les objectifs du projet de renouvellement urbain décrits à l'article 2.2 et notamment les cibles fixées dans le tableau de bord figurant en annexe A ;
- Les opérations du programme décrites à l'article 9 ;
- Les contreparties pour Action Logement décrites à l'article 5.2 et détaillées en annexes B1 et B2 ;
- Le calendrier opérationnel de réalisation en cas de dépassement des délais prévus dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU ;
- Des évolutions des aides de l'Anru dans le plan de financement des opérations programmées conformément au règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 13.2 Les décisions gérant 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. L'instruction du directeur général sur les modifications de projet précise la notion de modifications techniques et d'évolutions mineures et les modalités de leur mise en œuvre.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions gérant 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 au porteur de projet, aux signataires de la convention pluriannuelle, ainsi qu'au directeur général de l'Anru dès leur signature. Ces modifications sont traduites dans le prochain avenant à la convention pluriannuelle.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Anru assurent la traçabilité des modifications apportées à la convention. La convention initiale, y compris ses annexes, devra être réécrite intégralement à chaque avenant pour consolider les modifications apportées.

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans la présente convention avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

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 décrite à l'article 7 du titre III du 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 de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour Action Logement 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. Un bilan final des engagements contractuels est réalisé par le porteur de projet et transmis à l'Anru au moment de la date limite de lancement opérationnel de la dernière opération du projet contractualisé.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, 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 à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des projets. Ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 14.4 La clause de renégociation de la convention

La présente convention pluriannuelle 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.

Article 14.5 La durée de la convention

14.5.1 La durée 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 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel s'applique entre la date de démarrage autorisée par l'Anru, à savoir le XXXX et le XXX

14.5.2 La durée administrative de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à partir duxxx 2017 (date de signature de la convention par l'Anru).

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève le 01 janvier 2025

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

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 conduisent 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, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent 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 p**our une mise en ligne sur le site internet **www.anru.fr**.

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

Article 17. La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'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[1]

Signatures

[1] Apposée par le dernier signataire

TABLE DES ANNEXES

A – Présentation du projet :

- Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment
- Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- Tableau de bord des objectifs urbains
- Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- Plan guide du projet urbain
- Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Action Logement

B – Contreparties en faveur d'Action Logement (des apports en faveur de la mixité) **:**

B1 Description des contreparties foncières pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

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

C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

C2 Plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

C4 Tableau financier relatif aux opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant

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

D1 Convention d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014

D2 Convention de gestion urbaine de proximité le cas échéant

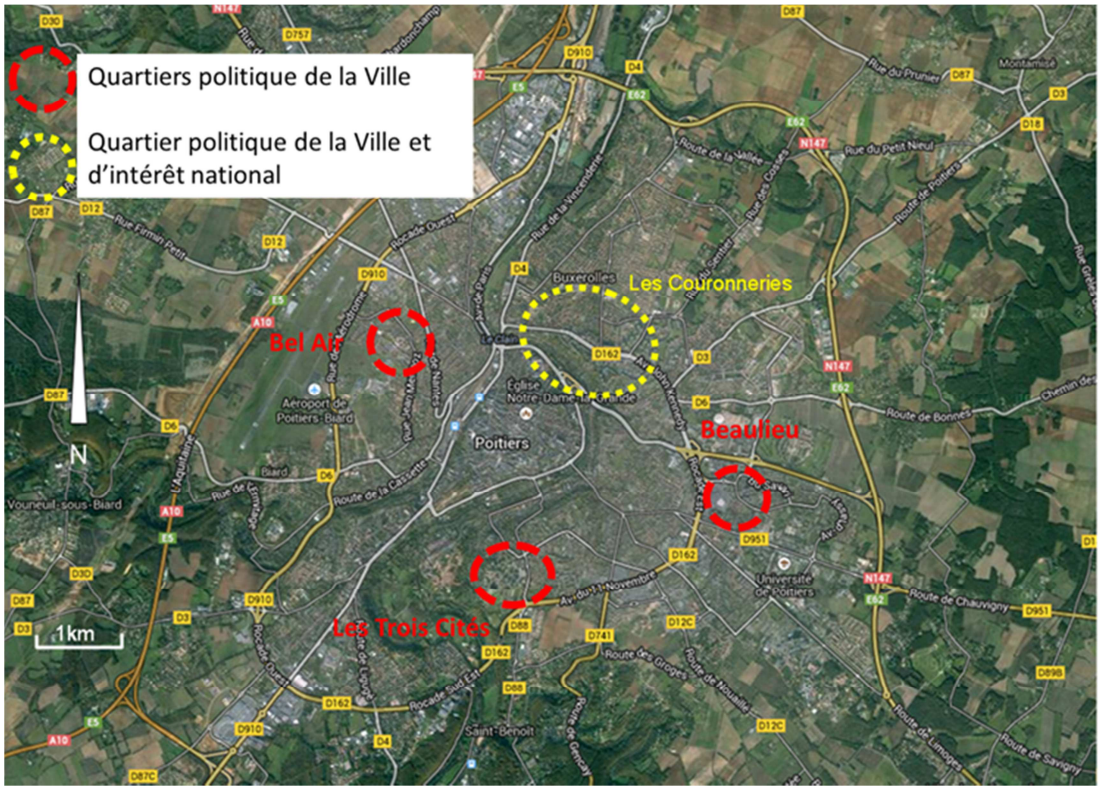
D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Convention spécifique relative au programme d'accession aidé par l'Anru liant le maître d'ouvrage de l'opération, le porteur de projet et l'Anru le cas échéant

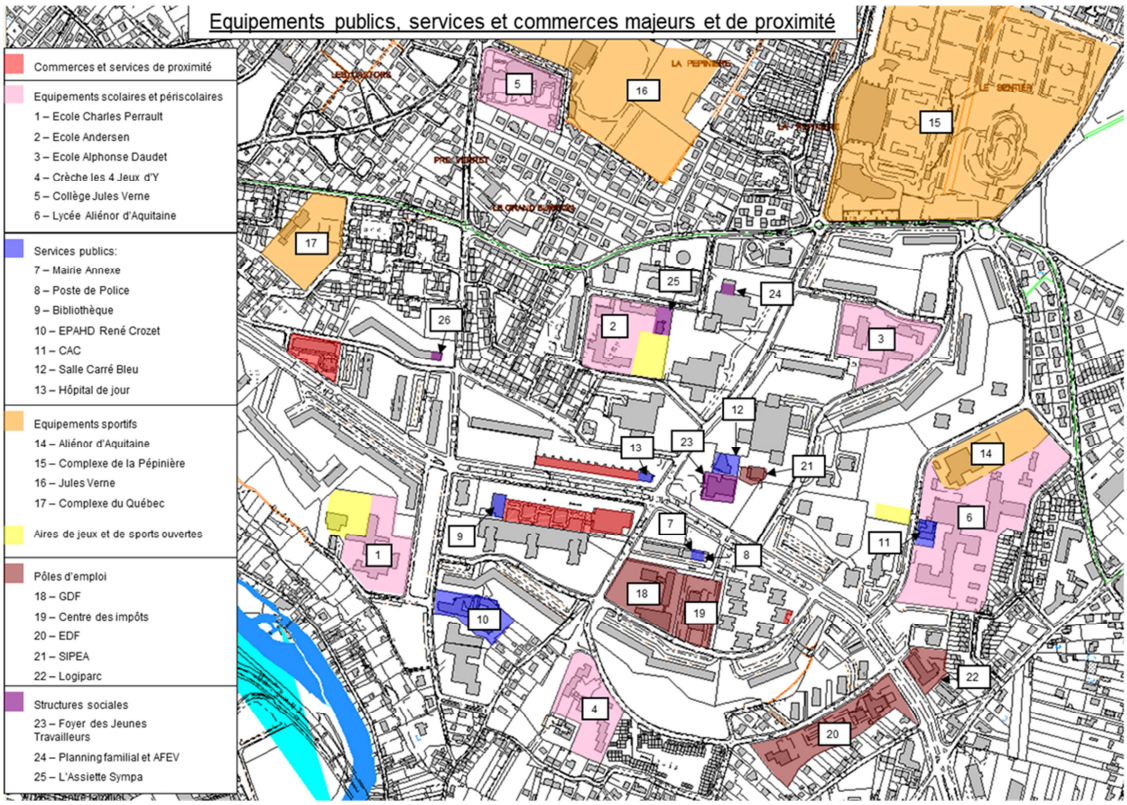
D5 Autre, le cas échéant

Annexe A – PRESENTATION DU PROJET

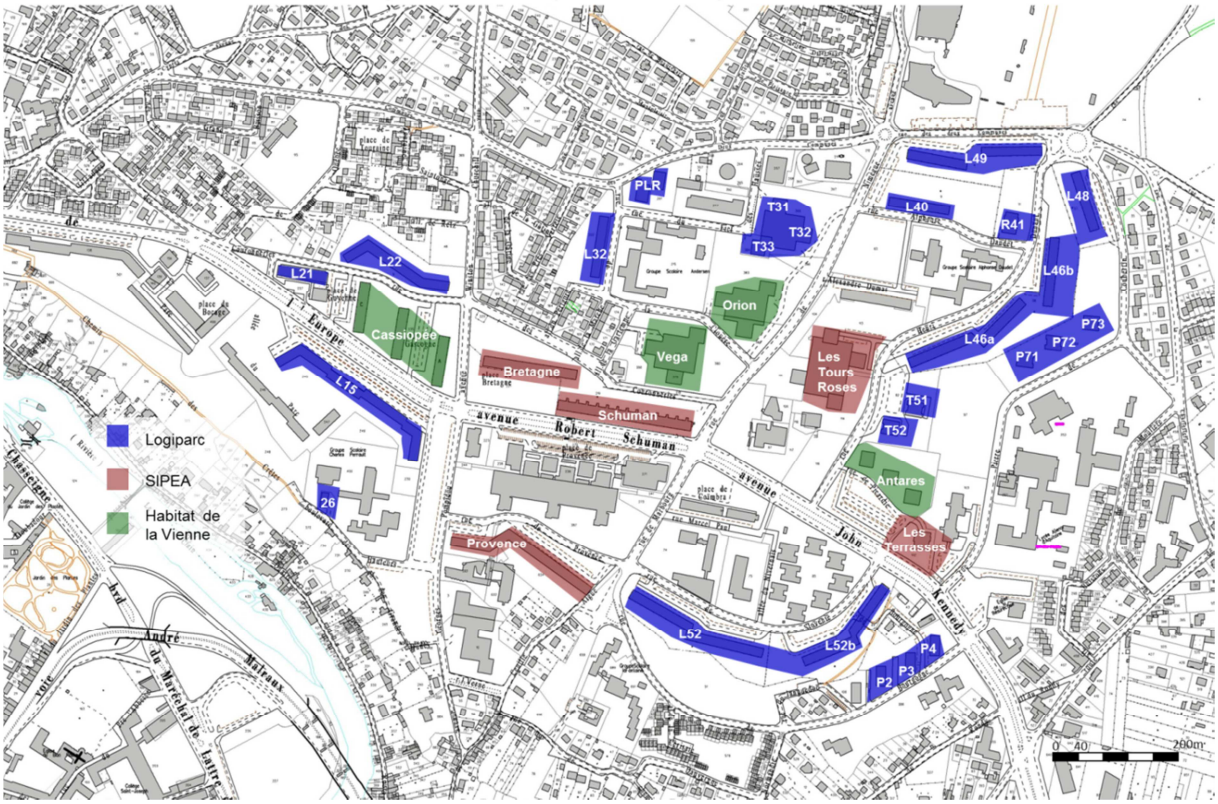
Annexe A1 – PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIES A L'ARTICLE 1 AU SEIN DU TERRITOIRE DU CONTRAT DE VILLE



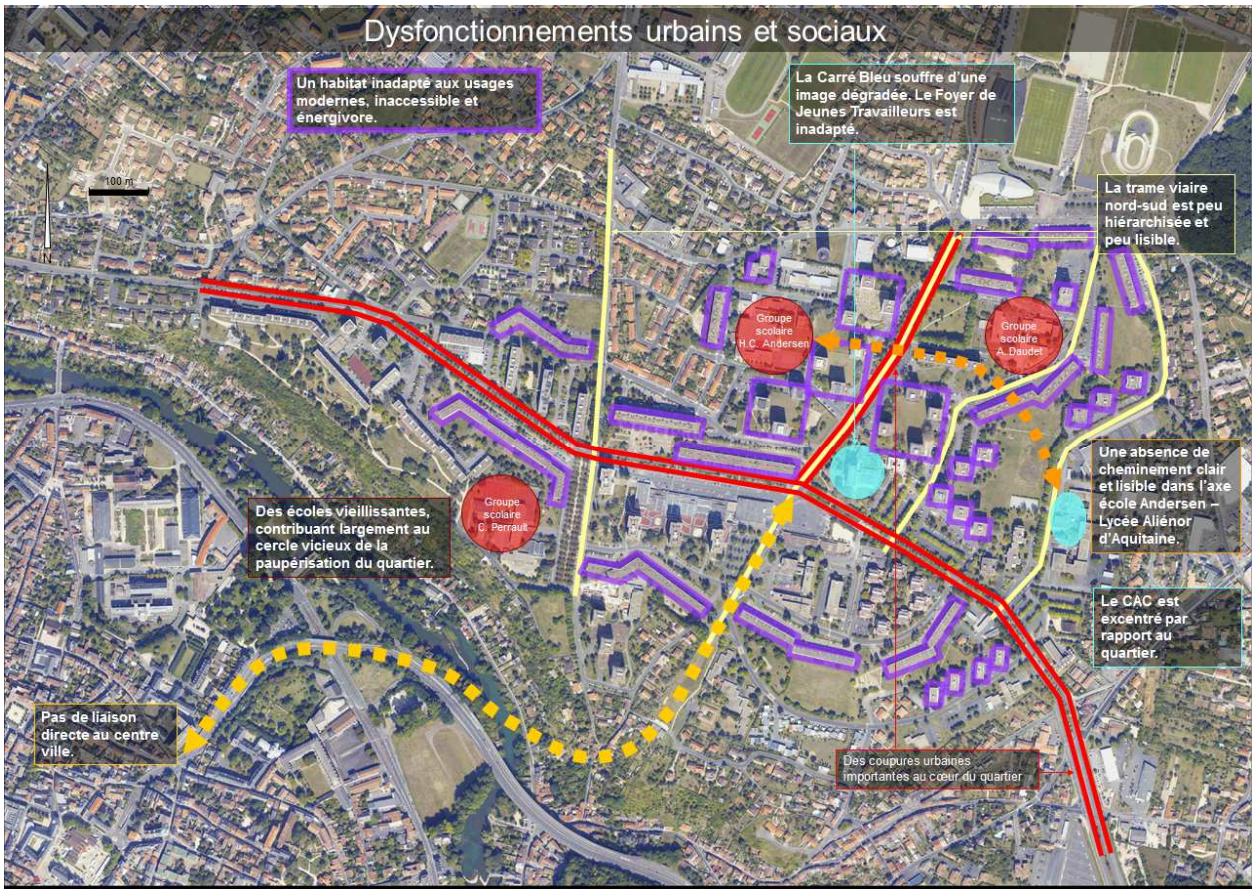
Annexe A2 – CARTES DE PRESENTATION DU QUARTIER QUI FAIT L'OBJET DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN PERMETTANT DE LOCALISER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET LE PATRIMOINE DES DIFFERENTS ORGANISMES HLM



Répartition du parc social par bailleur



Annexe A3 – CARTE PRESENTANT LES DIFFERENTS ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIEREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER



Annexe A4 – Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A – Les préconisations issues de la phase protocole

Lors de l'écriture du protocole pour le quartier des Couronneries plusieurs axes d'intervention ont été identifiés :

- la réhabilitation, la restructuration ou la démolition de l'habitat devenu inadapté à l'usage moderne (inaccessible et énergivore) pour accroitre son attractivité et par conséquence la mixité sociale ;

- la rénovation des équipements vieillissants, éclatés et inadaptés (écoles, centre socio culturel, équipements sportifs…) et l'adaptation des pôles commerciaux et d'emploi avec pour objectif de conforter les fonctions de centralité et de proximité ;

- le réaménagement des espaces publics déqualifiés afin d'améliorer leur lisibilité et ainsi leur redonner une qualité d'usage ;

- l'intégration des grandes lignes de transport en commun dans la trame urbaine.

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

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

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

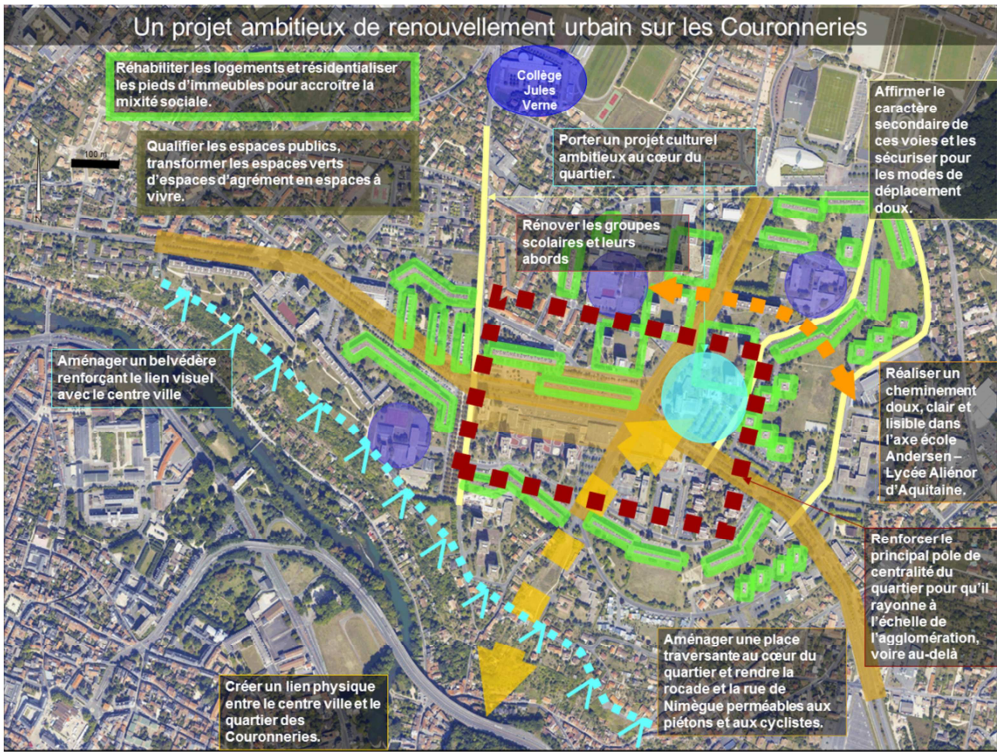
- redonner au quartier son rôle de 2ème pôle de l'agglomération en concevant une centralité avec un positionnement visible qui favorise les flux et donne envie de fréquenter le quartier.

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

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

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

Ces ambitions étaient traduites par le schéma suivant :



Pendant l'élaboration du protocole, l'ANRU a insisté sur la nécessité pour le porteur de projet de compléter voire réinterroger sa stratégie de long terme et de court terme avec l'appui d'une étude urbaine en étant vigilant sur les aspects suivants :

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

B – Le travail réalisé suite au protocole

En complément des études déjà réalisées, en vue d'élaborer la future convention de renouvellement urbain, plusieurs études et réflexions ont alors été menées de novembre 2015 à septembre 2016 :

- Avec le groupement SCET – Lambert/Lenack – SEP, une étude urbaine comportant trois volets : le positionnement du quartier à l'échelle de l'agglomération, de la Ville de Poitiers et de ses différentes polarités en premier volet. Le deuxième a été une réflexion sur les principes de fonctionnement urbain et d'organisation et de traitement des espaces publics à mettre en place à l'échelle du quartier. Enfin, il s'agissait de définir précisément le projet d'aménagement et de programmation urbaine et sociale de la centralité du quartier. Grand Poitiers a donc fait appel à un prestataire extérieur afin d'apporter un nouveau regard sur le quartier. Il s'agissait de mener des réflexions sur la cohérence de tous les aménagements à mettre en place, d'un

espace central sur le quartier et de définir un programme d'action. Les questions de mixité sociale et d'intégration urbaine et architecturale devaient être abordées précisément. Cette étude intégrait aussi la réflexion sur le pôle à créer sur le site actuel de la tour Kennedy.

- Grand Poitiers a également fait appel à l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) pour enrichir sa réflexion sur les commerces du quartier. Suite à la visite de son directeur le 3 juin 2015, l'EPARECA a confirmé que le quartier des Couronneries est un vrai lieu de commerce où il n'y avait pas de carence du secteur privé nécessitant une intervention de sa part en tant que promoteur. Il a été décidé lancer une étude sur les potentialités commerciales du quartier afin d'apporter une aide à la décision concernant les possibles créations de locaux d'activité dans le cadre des restructurations des bâtiments existants.

- Pour les copropriétés, en lien avec l'Anah, il a été mené un audit par le cabinet URBANIS auprès des syndics afin d'avoir un panorama du profil des propriétaires et des occupants et de définir par copropriété la qualité de la gestion (dysfonctionnements particuliers, problèmes de gestion locative, gouvernance de la copropriété). Cette première étape a guidé les acteurs pour mettre en place des diagnostics plus complets sur deux copropriétés, certainement préalables à une action de réhabilitation globale. Pour cela, il s'agissait d'établir un diagnostic complet des résidences permettant de donner un avis sur le niveau de fragilité et de dégradation de chaque résidence. Pour les résidences en cours de fragilisation repérées, l'étude, en lien avec l'Anah, a permis de proposer comme première piste opérationnelle la mise en place d'un POPAC.

L'ensemble de ce programme de travail, mené en lien étroit avec les partenaires du projet (bailleurs, DDT de la Vienne, associations, syndics, habitants…), la délégation territoriale de l'Anru et celle de l'Anah, a permis d'élaborer et de détailler le projet et toutes les opérations qui seront conduites dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Par ailleurs, ce programme de travail a permis de définir les contreparties (en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux) qui sont proposées à Action Logement dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Plus particulièrement, à l'étape de définition d'un schéma de cohérence urbaine pour le quartier des Couronneries, le dialogue avec les habitants a pris différentes formes riches de sens (2 rencontres d'information avec les habitants pour, tout d'abord, présenter le pré projet puis le projet de territoire et le dossier de candidature, 5 rencontres de co-construction avec l'organisation de 5 ateliers d'urbanisme qui ont permis d'élaborer le projet du territoire en lien avec les acteurs et les habitants).

Les principales étapes de la concertation ont été :

- Le 14 décembre 2015 : - réunion du comité de pilotage du Contrat de Ville et annonce de l'accord de l'ANRU sur le protocole et présentation de la démarche aux habitants et aux acteurs.

- Le 16 décembre 2015 : rencontre du cabinet avec les bailleurs et la DDT.

- Le 17 décembre : rencontre du cabinet et des services de la collectivité.

- Le 18 décembre 2015 : rencontre du cabinet d'étude en charge de l'étude urbaine avec les acteurs locaux et premiers ateliers d'information sur le projet auprès d'un panel d'habitants mais également d'acteurs professionnels.

- janvier / février 2016 : rencontre entre Urbanis, les présidents des conseils syndicaux et les syndics

- Le 1er mars 2016 : 2ème rencontre avec les bailleurs.

- Le 1er avril 2016 : 2ème rencontre avec les agents de la collectivité.

- Le 25 avril 2016 : rencontre avec les habitants et acteurs professionnels du territoire.

- Le 22 septembre 2016 : 2ème présentation par les élus aux membres du conseil de quartier des grandes orientations du projet.

- En octobre 2016 :

- déambulation sur le quartier avec les élus et les acteurs socio-professionnels
- soirée d'information auprès des habitants avec présentation du projet.

C – Les conclusions des études et leur prise en compte

Concernant l'étude sur les copropriétés privées, un diagnostic conduit sur ces copropriétés a montré qu'aucune n'était en difficulté. Elles semblent toutes, avec plus ou moins de difficultés, en capacité d'assurer le financement des travaux courants d'entretien. La principale cause de leur perte d'attractivité est la dégradation de l'image du quartier des Couronneries.

Cependant, les travaux sont menés le plus généralement au coup par coup, sans rénovation globale. Aucun travaux lourds n'ont vraiment été entrepris sur ce bâti vieillissant, en dehors des travaux d'amélioration énergétique réalisées par deux copropriétés. Il semble vraisemblable que les autres résidences privées se limiteront au minimum de travaux, pour des raisons budgétaires et de retour sur investissement trop long notamment (surtout pour les propriétaires retraités, très nombreux).

Les copropriétés ont été classées en 2 catégories :

- CATEGORIE A : Les copropriétés en bon état et/ou au fonctionnement satisfaisant ;

- CATEGORIE B : celles rencontrant des difficultés de fonctionnement ou dont l'évolution semble incertaine et pour lesquelles une investigation supplémentaire est nécessaire.

La seconde phase a consisté à mener une analyse patrimoniale et socio-économique basée sur une enquête auprès des occupants volontaires des 15 copropriétés et des investigations ciblées sur les copropriétés appartenant à la catégorie B, soit les copropriétés n° 9 et 13. Une analyse approfondie de leur fonctionnement a été réalisée (analyse des comptes, des participations aux AG, des impayés, des charges, des engagements de travaux…).

A court terme, cette étude a souligné l'importance de mettre les copropriétés sous surveillance et aider les syndics à monter des opérations de rénovation ambitieuses.

Dans le cadre du NPNRU, les actions suivantes ont été décidées :

- Mettre en place un dispositif POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) pour l'ensemble des copropriétés privées. Il doit notamment porter sur l'accompagnement des copropriétés pour monter des projets de rénovation adaptés à chaque résidence et sur l'aide aux études. Dans un premier temps, l'aide à la gestion ne parait nécessaire, mais sera envisagée en tant que de besoin.

- Dans le cadre du POPAC, mise en place d'un suivi des copropriétés, sur un certain nombre d'indicateurs (taux de bailleurs et d'occupants, impayés, variation des charges, prix de vente…).

Dans le cadre de l'étude menée par l'EPARECA, un diagnostic spécifique en matière d'offre commerciale a permis de faire ressortir les principaux points suivants :

<u>- Centre commercial Place de Provence : Composition actuelle :</u>

Le centre commercial Place de Provence concentre 45 activités commerciales et de services qui représentent une forte part dans l'offre globale (6 agences bancaires).

La vacance commerciale s'élève à 12% (6 cellules vides) localisée sur l'arrière du bâtiment principal, disposant d'une commercialité moindre.

- Forces et faiblesses du centre commercial Place de Provence :

Forces	Faiblesses
- Un centre commercial situé le long de la rocade nord-ouest avec un flux et une visibilité favorable. - Une polarité commerciale entretenue et dynamique dans sa composition. - Une diversité d'activités et un volume de cellules commerciales important. - Une densité de population et fonctionnalité (parking, accès, desserte, …) très favorables.	- Concurrence sur les abords immédiats. - Difficulté de lisibilité de l'ensemble de l'offre sur la Place de Provence. - Six cellules vacantes, ce qui amorce un léger mitage sur l'arrière du centre commercial.

D'après cette étude EPARECA, le maintien d'une offre commerciale est conditionné au :

- Redimensionnement du centre sur une intervention de remembrement en abandonnant les cellules situées sur l'arrière à des fins commerciales. Ces cellules auront vocation à accueillir des activités de services.

- Développement de la diversité et de la qualité de l'offre du centre commercial, afin d'améliorer la réponse aux besoins de la clientèle.

- A la restructuration des îlots végétalisés en devant de polarité.

Cette étude a permis à la collectivité de définir la reconfiguration du centre commercial des Couronneries comme sa priorité. En réponse aux préconisations de l'Epareca, la volonté du projet est de rouvrir le centre commercial sur son futur parvis afin de favoriser les flux.

Le cabinet en charge de l'élaboration du projet urbain a donc intégré toutes ses préconisations, ainsi que celles des habitants et des acteurs du territoire, pour définir un projet urbain, global, cohérent et partagé. Il a en particulier affiné et détaillé les enjeux repérés comme fondamentaux dans le protocole. Le projet a ainsi été précisé autour de six axes stratégiques (définis dans la convention) qui vont permettre de transformer le quartier et son peuplement :

1 – Faire des Couronneries une extension moderne du centre-ville

2 – Porter une ambition éducative forte

3 – Redonner toute son ampleur au centre commercial et développer l'emploi

4 – Recoudre le quartier et en faire un quartier agréable à vivre

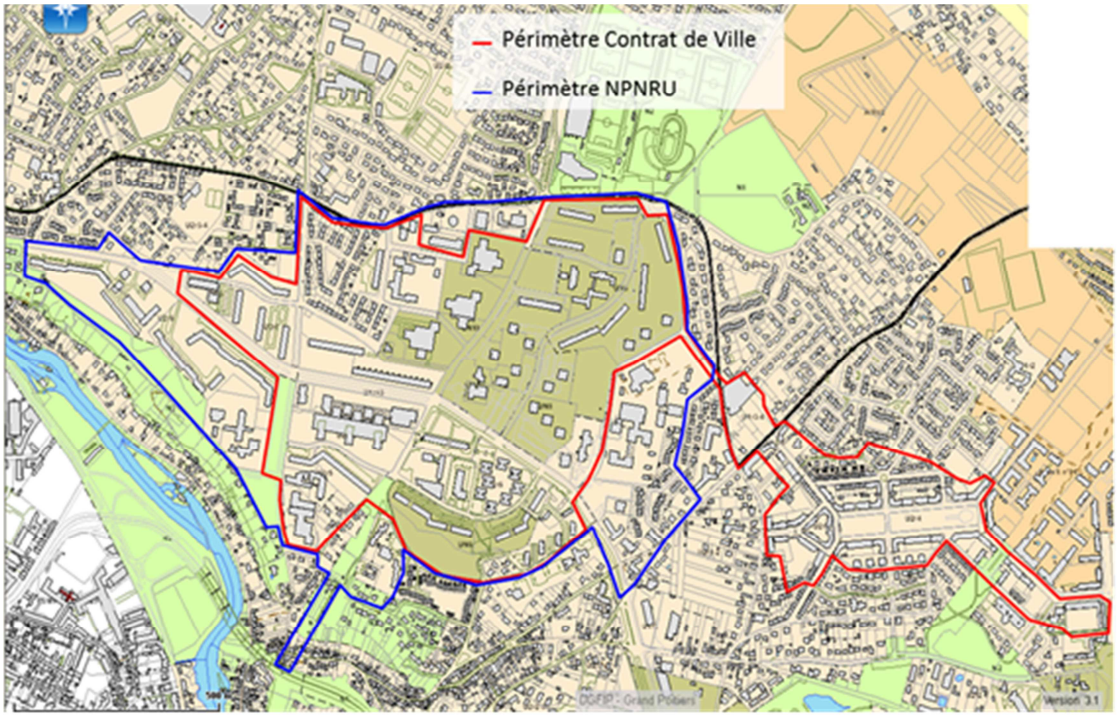
5 – Rénover l'ensemble des logements, tant publics que privés

6 – Réaliser la transition énergétique du quartier.

Il se traduit dans les différents plans et schémas qui composent les annexes suivantes.

Annexe A5 – SCHEMA PERMETTANT D'IDENTIFIER LES SECTEURS EVENTUELLEMENT IMPACTES PAR LE PNRU ET LE PERIMETRE D'INTERVENTION PROPOSE POUR LE NPNRU

La convention de renouvellement urbain concerne le périmètre suivant :



Annexe A6 – Tableau de bord des objectifs urbains

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

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Temps de parcours à pied des Couronneries au centre-ville	S'assurer que l'offre en déplacement modes doux soit adaptée aux besoins des usagers	Temps de parcours entre la centralité des Couronneries et la place du Général de Gaulle en 2016	Améliorer les temps de parcours en modes alternatifs	Observation Grand Poitiers

- Mesure de base : Temps de parcours Place de Provence / Place du Général de Gaulle en 2017 :

- à pied : 33 minutes

- à vélo : 14 minutes

- Objectif : Diminuer les temps de parcours en modes alternatifs :

- à pied : Moins de 15 minutes

- à vélo : Moins de 10 minutes

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Fréquentation du pôle culture et animation	Améliorer l'offre en services de proximité	Fréquentation en 2016	Développer la fréquentation du PCA	Observation Grand Poitiers

- Mesure de base : nombre d'adhérents au CAC en mars 2017 : 1 252

- Objectif : augmenter le nombre d'adhérents au CAC de 15%.

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Taux d'équipement et de services	Améliorer l'offre de services et de commerces	Offre présente en 2016	Développer l'offre présente dans le quartier	Observation Grand Poitiers

- Mesure de base : nombre de commerces ou services vacants en 2016 : 6

- Objectif : faire disparaître la vacance de commerces ou services.

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Mixité sociale dans les écoles	Mesurer l'évolution de la mixité sociale	Répartition statistique des quotients familiaux en septembre 2016 (année scolaire 2016-2017)	Rééquilibrage de la répartition statistique des quotients familiaux	Ville de Poitiers – Direction Education et Egalité des chances

- Mesure de base :

2016 - 2017 Quotient familial	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	SANS qf
Prix du repas Ecole	0,45 €	1,10 €	2,35 €	2,94 €	3,72 €	4,44 €	4,85 €	5,07 €	5,07 €
Elémentaire ANDERSEN	52%	22%	16%	2%	1%	0%	0%	1%	6%
Elémentaire Alphonse DAUDET	52%	18%	18%	4%	1%	1%	2%	0%	4%
Elémentaire Charles PERRAULT	58%	17%	15%	3%	3%	1%	0%	0%	4%
Maternelle ANDERSEN	53%	18%	19%	3%	1%	0%	0%	0%	6%
Maternelle Alphonse DAUDET	54%	18%	18%	1%	3%	2%	0%	0%	5%
Maternelle Charles PERRAULT	52%	18%	13%	3%	8%	0%	0%	0%	6%
TOTAL Poitiers	35%	13%	16%	7%	8%	5%	4%	3%	9%

- Objectif : A l'horizon 2025, que le taux de ménages par tranche de quotient familial rapproche de la moyenne de la Ville de Poitiers définie ci-dessus :

- avec une tranche 1 proche des 40%

- avec les tranches 2 et 3 égales à 30%

- avec l'ensemble des tranches au-delà de la tranche 3 proche des 30%.

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Revenus des ménages	Contribuer à améliorer la mixité sociale sur le quartier	Revenu disponible médian par unité de consommation en 2012	Améliorer le niveau de vie à l'échelle du quartier	INSEE-DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi

- Mesure de base :

2012	1er quartile (en euros) du revenu disponible par unité de consommation	**Médiane (en euros) du revenu disponible par unité de consommation**	3ème quartile (en euros) du revenu disponible par unité de consommation
QPV Couronneries – Saint-Eloi	10 032	**13 575**	17 591
Poitiers	12 708	**18 009**	25 249
Grand Poitiers		**19 872**	

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal – Mesure initiale : 2012

- Objectif : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le QPV de la moyenne de l'agglomération en réduisant l'écart à la moyenne de la médiane de 5 points pour passer de 25% à 20%.

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Statut d'occupation dans le parc privé	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Part de PO dans le parc privé en 2012	Favoriser la diversité sociale sur le quartier et notamment l'arrivée de ménages en situation d'emploi	INSEE Recensement de la population

- Mesure de base :

2012	Parc privé	Propriétaires occupants	**Part des PO dans le parc privé**
Provence (hors immeuble Provence)	573	410	**72%**
Couronneries-Europe	881	555	**63%**
Couronneries-Nimegue	180	97	**54%**
Alienor d'Aquitaine	151	73	**48%**
Total Couronneries	1 785	1 135	**64%**
Poitiers	36 861	14 241	**39%**
Grand Poitiers	57 488	28 990	**50%**

Source : INSEE Recensement de la population – Mesure initiale : 2012

- Objectif : A l'horizon 2025, augmenter le nombre de propriétaires occupants dans le parc privé pour se rapprocher de 75% et à terme viser 400 nouveaux propriétaires occupants.

Indicateur	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Mesure initiale**	**Cible recherchée**	**Source**
Revenus des ménages du parc locatif social	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Part des ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS en 2014	Favoriser la diversité sociale sur le quartier et notamment l'arrivée de ménages en situation d'emploi	Enquête d'occupation du parc social (OPS)

- Mesure de base : la part des ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS en 2014 :

2014	Ensemble des ménages (renseignés)	Ménages avec des ressources inférieures à 20% du plafond PLUS	Ménages avec des ressources de 20 à moins de 40% du plafond PLUS	Ménages avec des ressources de 40 à moins de 60% du plafond PLUS	Ménages avec des ressources de 60 à moins de 100% du plafond PLUS	Ménages avec des ressources de 100% ou plus du plafond PLUS	**Part des ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS**
Provence (hors immeuble Provence)	190	51	35	54	37	13	**45%**
Couronneries-Europe	708	171	117	155	192	73	**41%**
Couronneries-Nimegue	730	265	112	124	173	56	**52%**
Alienor d'Aquitaine	522	128	84	117	140	53	**41%**
Total Couronneries	2 150	615	348	450	542	195	**45%**
Poitiers	8 544	2 545	1 374	1 670	2 259	696	**46%**
Grand Poitiers	10 271	2 908	1 612	2 077	2 811	863	**44%**

Source : Enquête d'occupation du parc social (OPS)- Mesure initiale : 2014

- Objectif : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le quartier de la moyenne de l'agglomération.

Indicateur	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Mesure initiale**	**Cible recherchée**	**Source**
Profil des attributaires du parc locatif social	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Parmi les attributaires 2015 : - Part des ménages en situation d'emploi, - part des familles nombreuses, - part des demandeurs de moins de 25 ans, - part des demandeurs de plus de 64 ans	Favoriser la diversité sociale sur le quartier et notamment l'arrivée de ménages en situation d'emploi	AFIPADE Imhoweb

Source des tableaux suivants : Enquête Imhoweb 2016

Pour les ménages en situation d'emploi :

- Mesure de base :

2015	Nb attributaires	Au moins un emploi stable	Au moins un emploi précaire	**Part des ménages attributaires avec au moins une personnne en situation d'emploi (demandeur et/ou codemandeur)**
Provence (y compris immeuble Provence)	63	21	14	**56%**
Couronneries-Europe	97	28	21	**51%**
Couronneries-Nimegue	149	30	35	**44%**
Alienor d'Aquitaine	61	15	6	**34%**
Total Couronneries	370	94	76	**46%**
Poitiers	1 786	532	375	**51%**
Grand Poitiers	2 163	670	455	**52%**

- Objectif : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le quartier de la moyenne de l'agglomération.

Pour la part des familles nombreuses :

- Mesure de base :

2015	Nb attributaires	Nb familles nombreuses (avec 3 enfants ou plus)	**Part des familles nombreuses parmi les ménages attributaires**
Provence (y compris immeuble Provence)	63	8	**13%**
Couronneries-Europe	97	16	**16%**
Couronneries-Nimegue	149	12	**8%**
Alienor d'Aquitaine	61	4	**7%**
Total Couronneries	370	40	**11%**
Poitiers	1 786	152	**9%**
Grand Poitiers	2 163	188	**9%**

- Objectif : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le quartier de la moyenne de l'agglomération.

Pour la part des demandeurs de moins de 25 ans et des plus de 64 ans :

- Mesure de base :

2015	Nb attributaires	Nb demandeurs de moins de 25 ans	Nb demandeurs de 65 ans et plus	**Part des demandeurs de moins de 25 ans**	**Part des demandeurs de 65 ans et plus**
Provence (y compris immeuble Provence)	63	12	3	**19%**	**5%**
Couronneries-Europe	97	14	4	**14%**	**4%**
Couronneries-Nimegue	149	34	8	**23%**	**5%**
Alienor d'Aquitaine	61	7	6	**11%**	**10%**
Total Couronneries	370	67	21	**18%**	**6%**
Poitiers	1 786	419	77	**23%**	**4%**
Grand Poitiers	2 163	539	83	**25%**	**4%**

- Objectif : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le quartier de la moyenne de l'agglomération.

Indicateur	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Mesure initiale**	**Cible recherchée**	**Source**
Vacance dans le parc de logements	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Part des logements vacants en 2012	Assurer une attractivité des logements	INSEE Recensement de la population

- Mesure de base :

2012	Nb logements	NB résidences principales	NB résidences secondaires / logements occasionnels	NB logements vacants	Part des RP	**Part des LV**
Provence (hors immeuble Provence)	878	819	12	48	93%	**5%**
Couronneries-Europe	1 762	1 607	17	139	91%	**8%**
Couronneries-Nimegue	1 401	1 330	2	69	95%	**5%**
Alienor d'Aquitaine	900	843	10	47	94%	**5%**
Total Couronneries	4 942	4 600	40	303	93%	**6%**
Poitiers	53 750	47 840	1 253	4 657	89%	**9%**
Grand Poitiers	78 037	70 321	1 602	6 114	90%	**8%**

Source : INSEE Recensement de la population – Mesure initiale : 2012

- Objectifs : A l'horizon 2025, avoir un taux de vacance ne dépassant pas 5% pour chaque IRIS.

Indicateur	**Ce que l'indicateur contribue à mesurer**	**Mesure initiale**	**Cible recherchée**	**Source**
Performances énergétiques des bâtiments (équipements, logements, etc.)	Réduire les charges, lutter contre le changement climatique et s'y adapter	Classes d'efficacité en termes de GES et de consommation normalisée (année du DPE)	Classe B pour les logements rénovés, 100 kWH/m².an pour les écoles, 20% au-dessus des normes pour tous les bâtiments neufs	Propriétaires

- Mesure de base : pour chaque bâtiment rénové, classes d'efficacité en termes de GES et de consommation normalisée (année du DPE).

- Objectifs :

- Classe B pour les logements rénovés,

- 100 kWH/m².an pour les écoles,

- 20% au-dessus des normes pour tous les bâtiments neufs.

Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Taux d'activité des habitants du quartier	Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	Part des actifs occupés dans l'ensemble des 15-64 ans en 2012	Favoriser la diversité sociale sur le quartier et notamment l'arrivée de ménages en situation d'emploi	INSEE Recensement de la population

- Mesure de base :

2012	Population 15-64 ans	Population active 15-64 ans	Population active occupée 15-64 ans	**Part des actifs occupés dans l'ensemble des 15-64 ans**
Provence (hors immeuble Provence)	812	502	401	**49%**
Couronneries-Europe	1 739	1 144	806	**46%**
Couronneries-Nimegue	1 737	1 122	729	**42%**
Alienor d'Aquitaine	864	561	399	**46%**
Total Couronneries	5 152	3 330	2 335	**45%**
Poitiers	63 632	40 614	33 617	**53%**
Grand Poitiers	96 700	65 157	55 932	**58%**

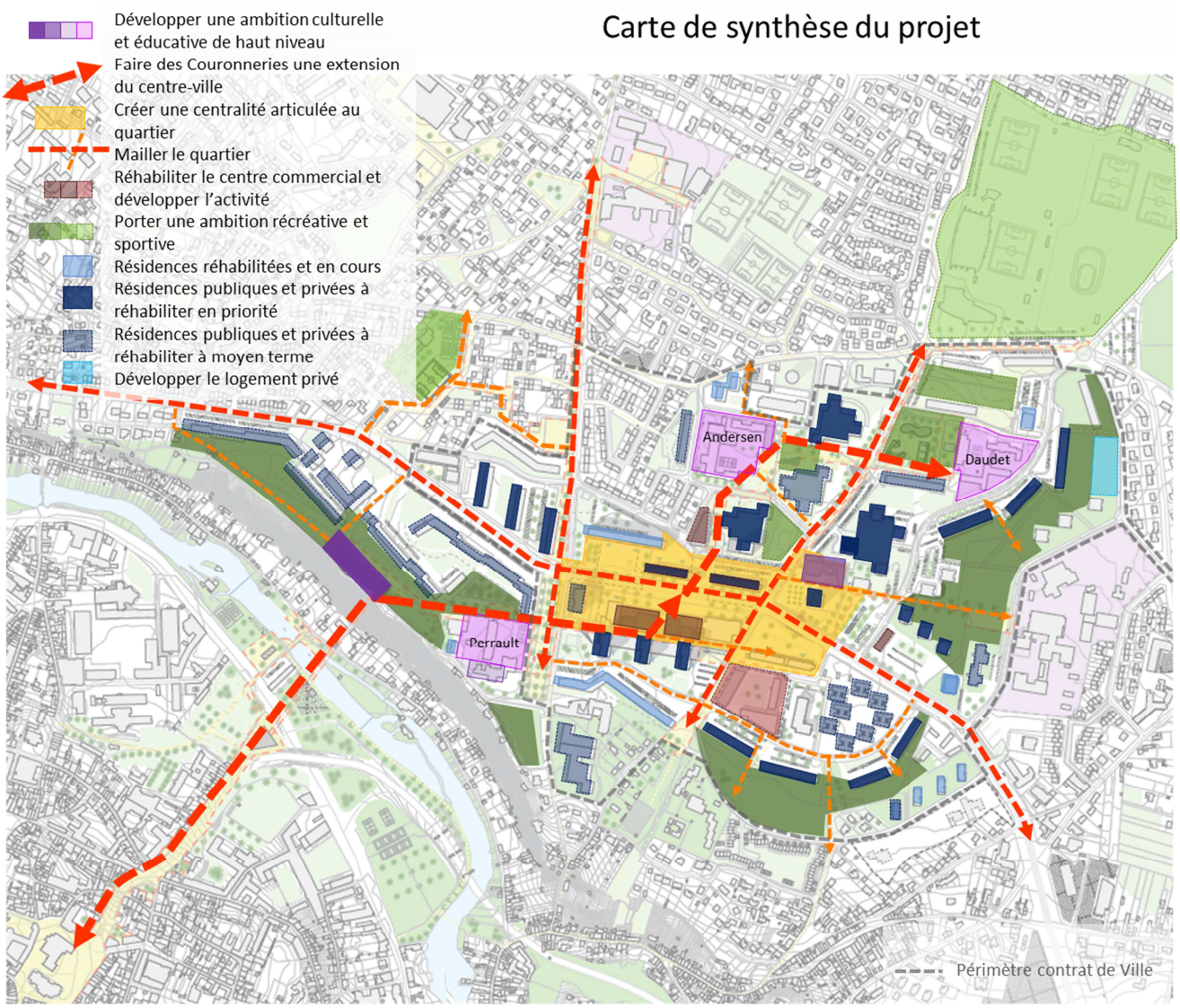
Source : INSEE Recensement de la population – Mesure initiale : 2012

- Objectifs : A l'horizon 2025, se rapprocher pour le quartier de la moyenne de l'agglomération.

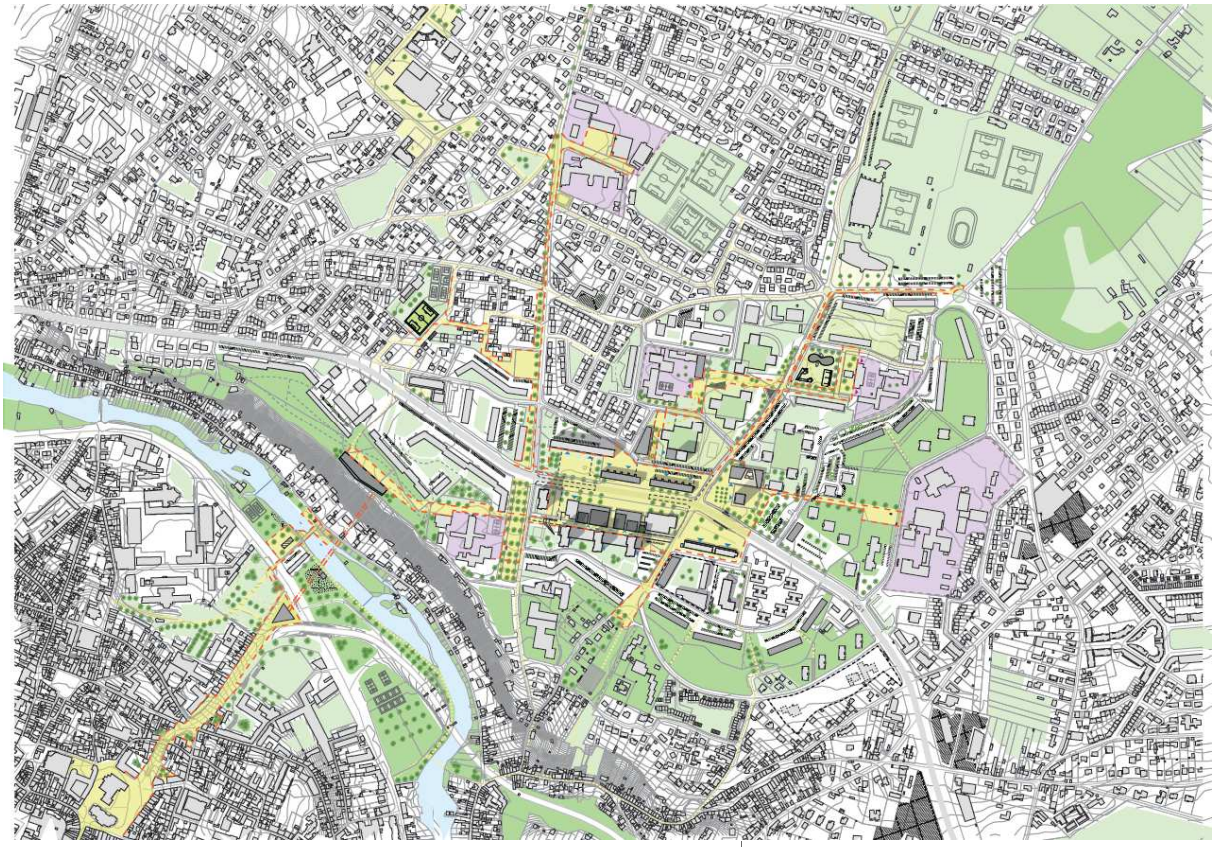
Indicateur	Ce que l'indicateur contribue à mesurer	Mesure initiale	Cible recherchée	Source
Nombre d'heures travaillées par les habitants du quartier dans le cadre du projet de renouvellement et de la GUP	Proposer une activité économique adaptée aux besoins des habitants	Nombre d'heures programmées dans la convention	Favoriser l'accès à l'emploi des habitants du quartier	Observation Grand Poitiers

- Objectifs : Réaliser a minima les 68 873 heures d'insertion prévues dans la convention.

Annexe A7 – SCHEMA DE SYNTHESE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAIN PRIORITAIRES RETENUS SUR LE QUARTIER, A UNE ECHELLE INTERMEDIAIRE ENTRE L'AGGLOMERATION ET LE PERIMETRE STRICT DU QPV



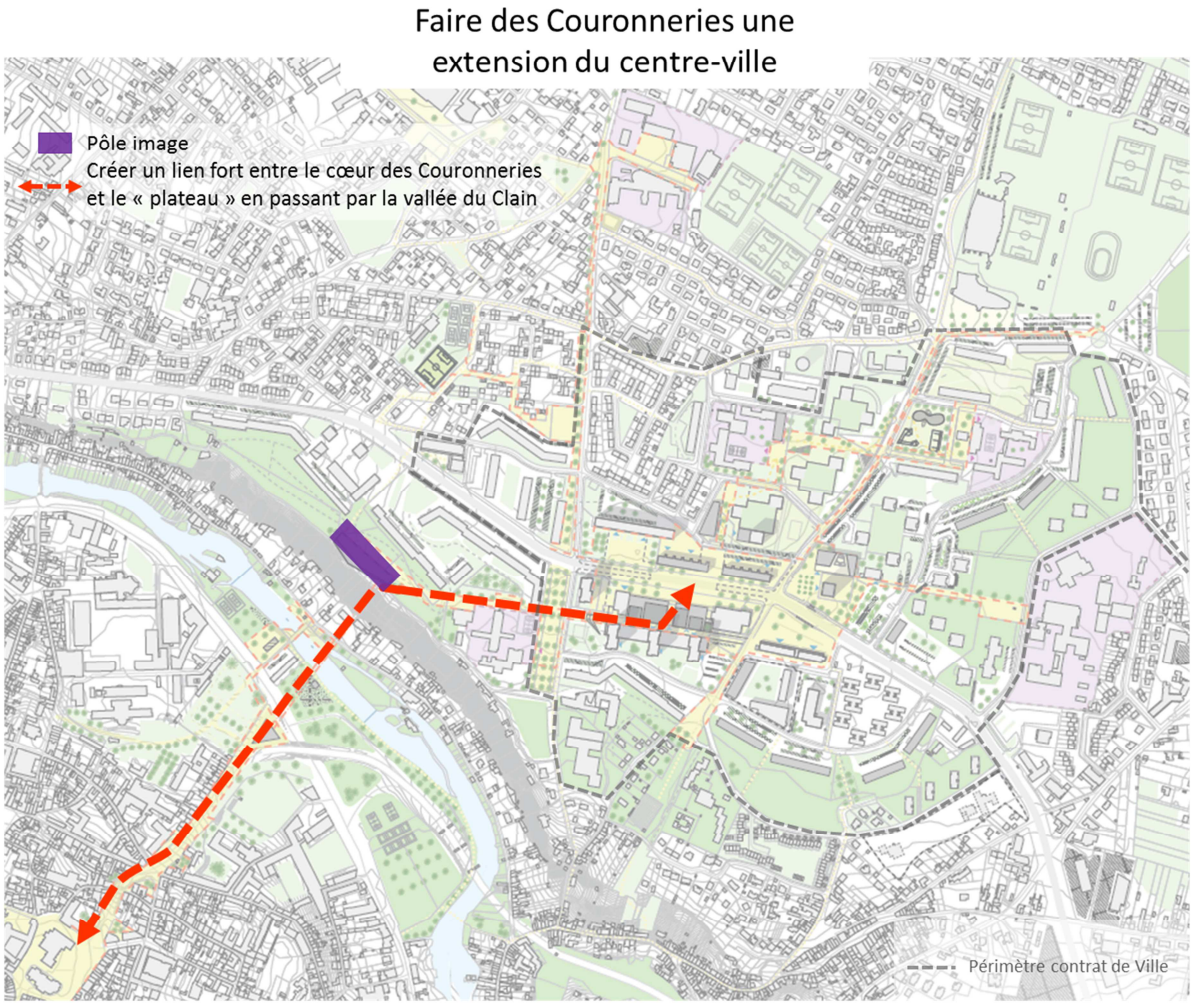
Annexe A8 – Plan guide du projet urbain



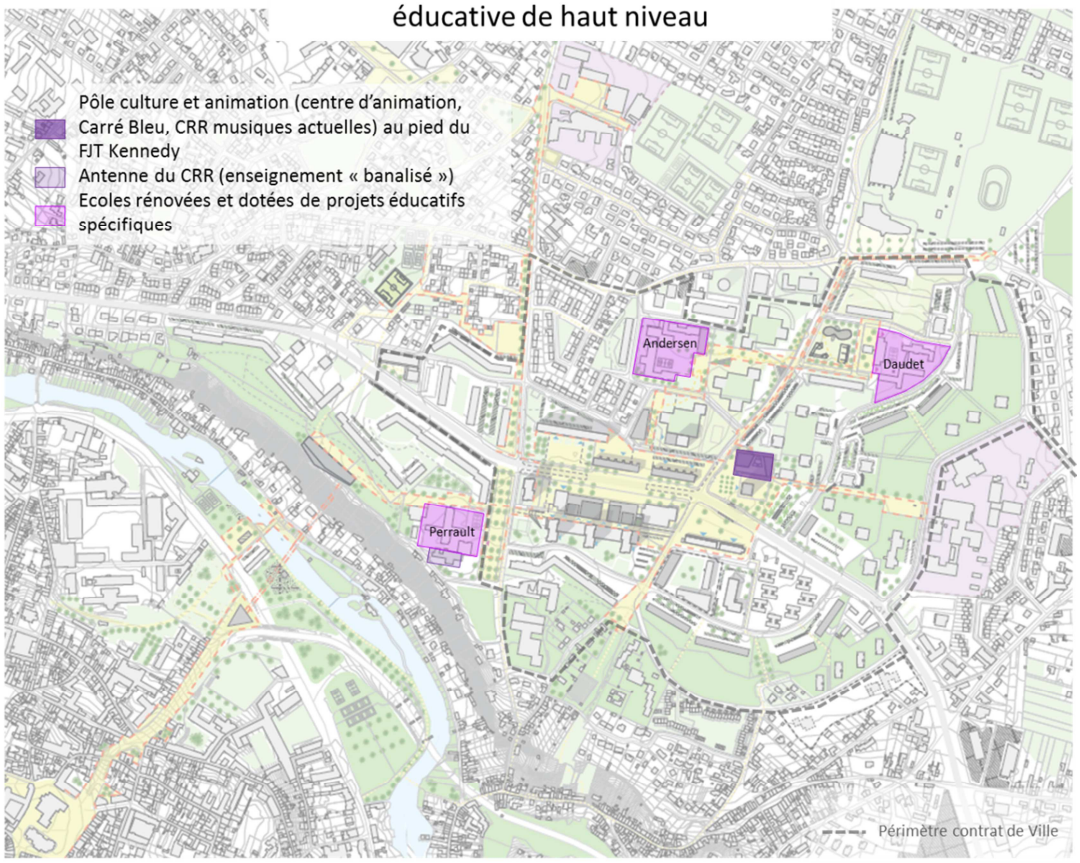
Legende

- Ecoles
- Contour des espaces publics majeurs
- Espace public
- Grand paysage urbain - Parc de crètes
- Paysage local - Paysage résidentiel
- Nature active
- Bâti
- Bâti significatif
- Parcelles EDF en questionnement
- Possible nouvelle construction
- Arbres
- Entrée bâtiments
- Parking vegetalisé
- Montée mecanique
- Cheminement public structurant
- Toit des dalles parking végétalisés

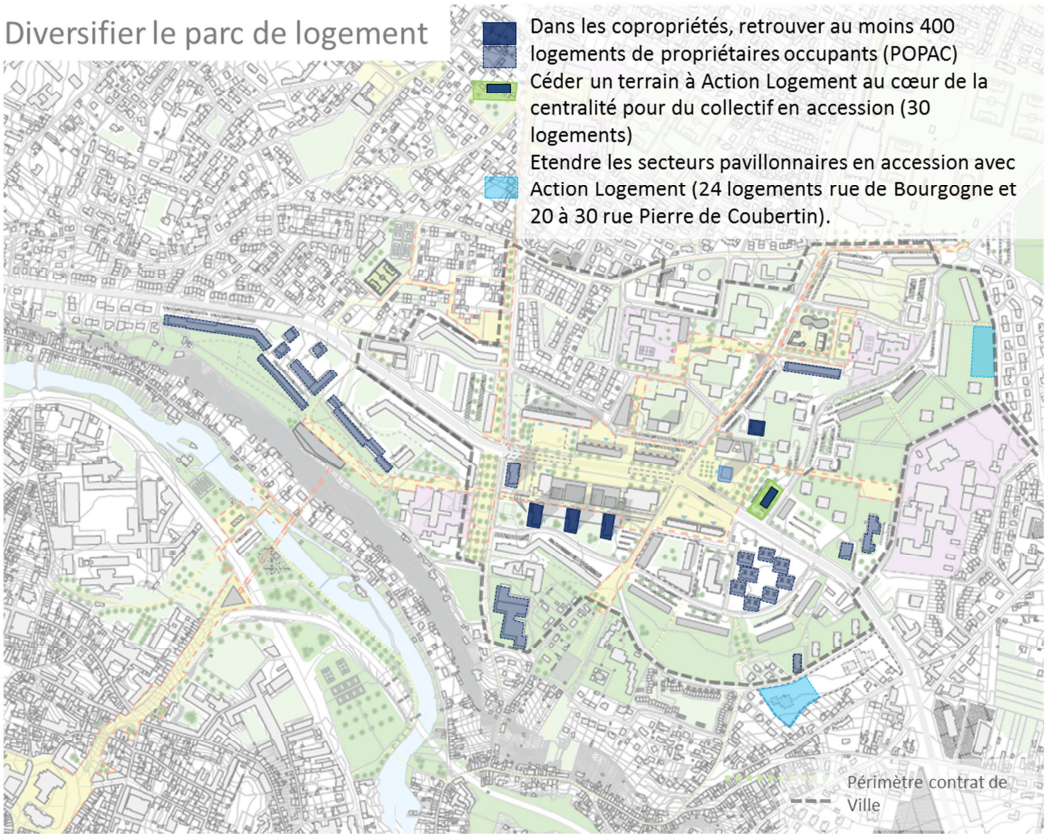
Annexe A9 – Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées



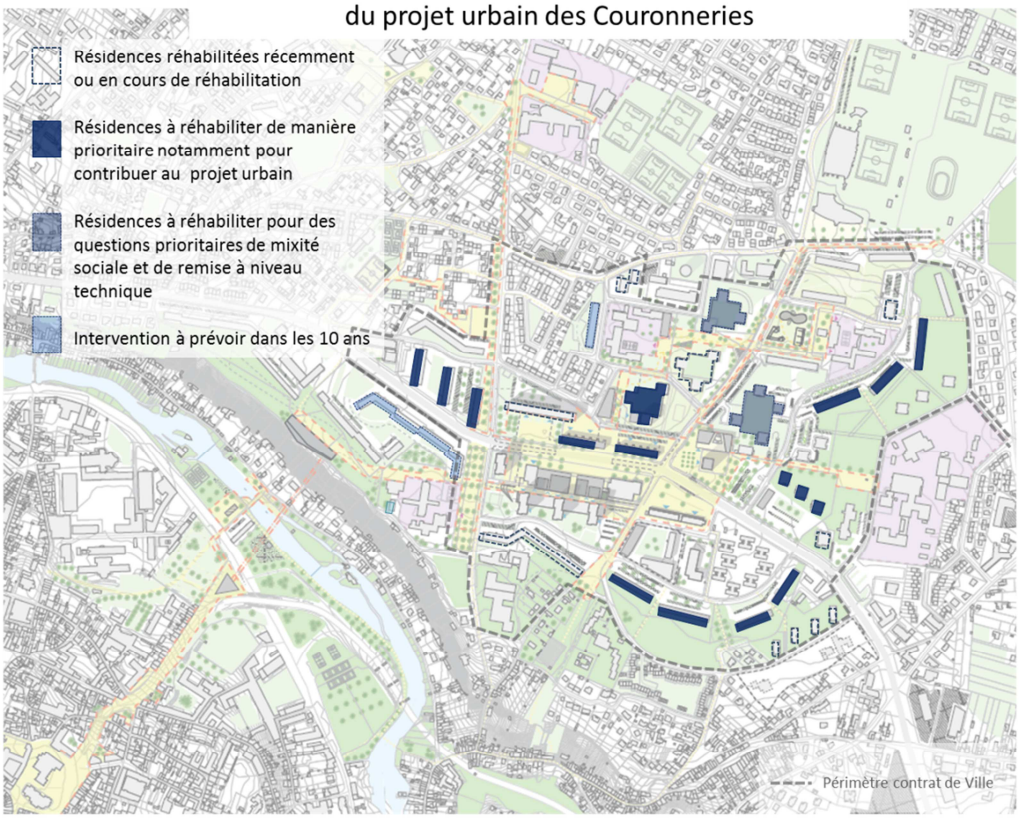
Développer une ambition culturelle et éducative de haut niveau



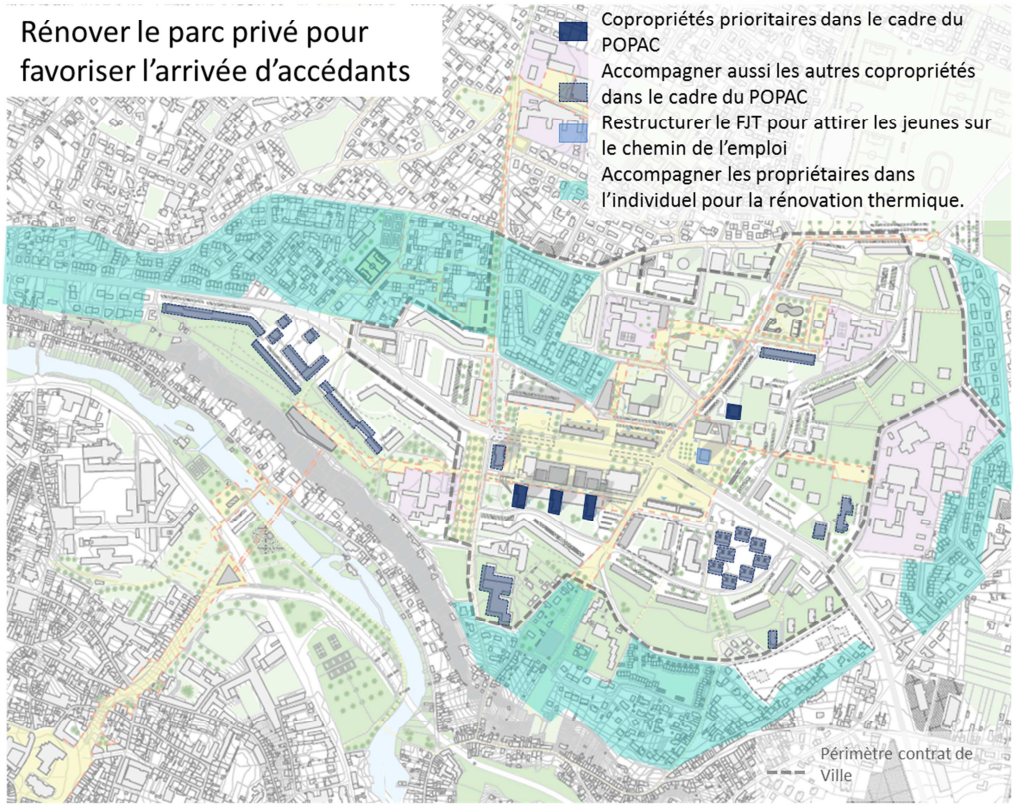
Diversifier le parc de logement



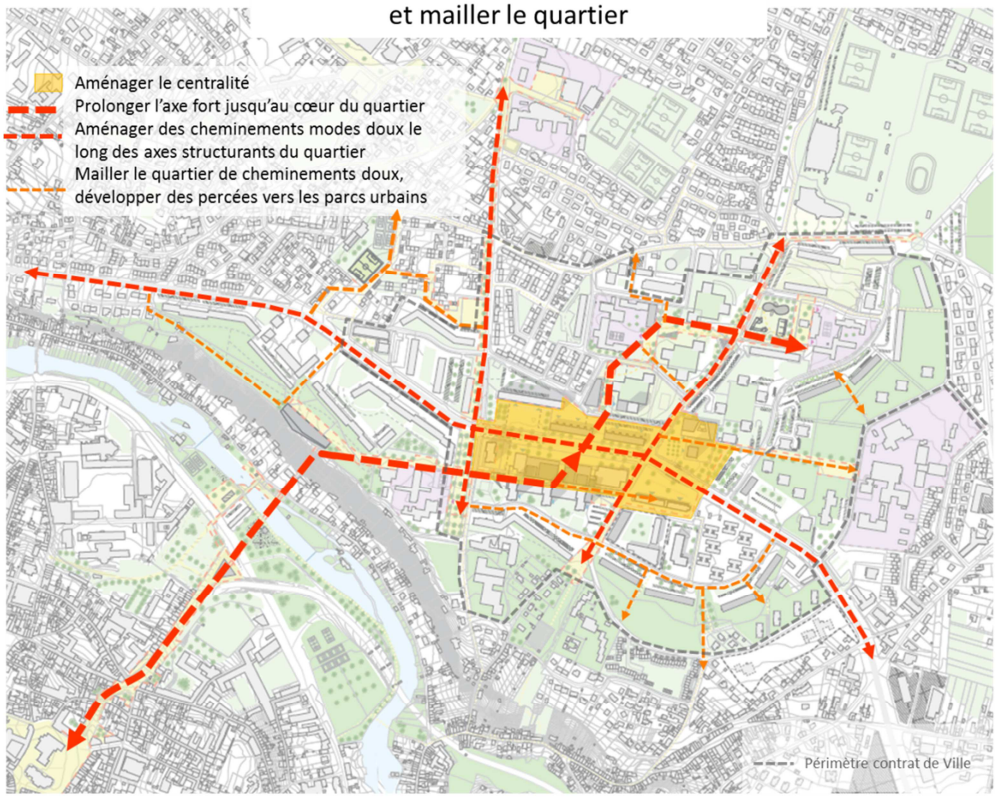
Les réhabilitations prioritaires des bailleurs dans le cadre du projet urbain des Couronneries



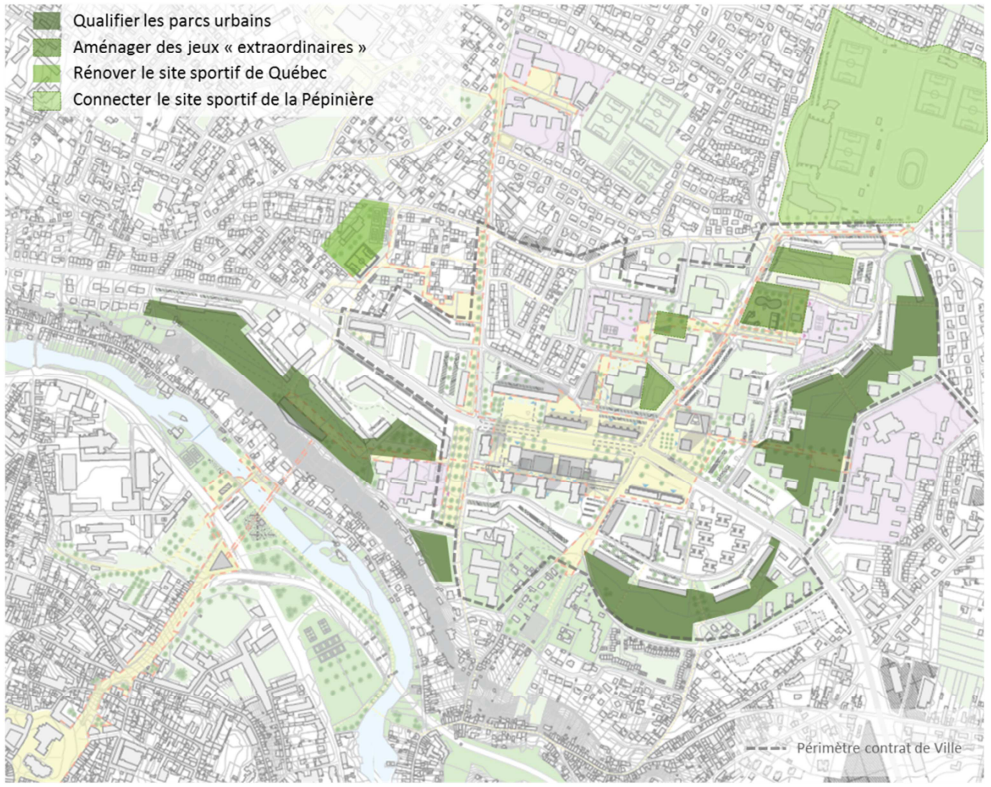
Rénover le parc privé pour favoriser l'arrivée d'accédants



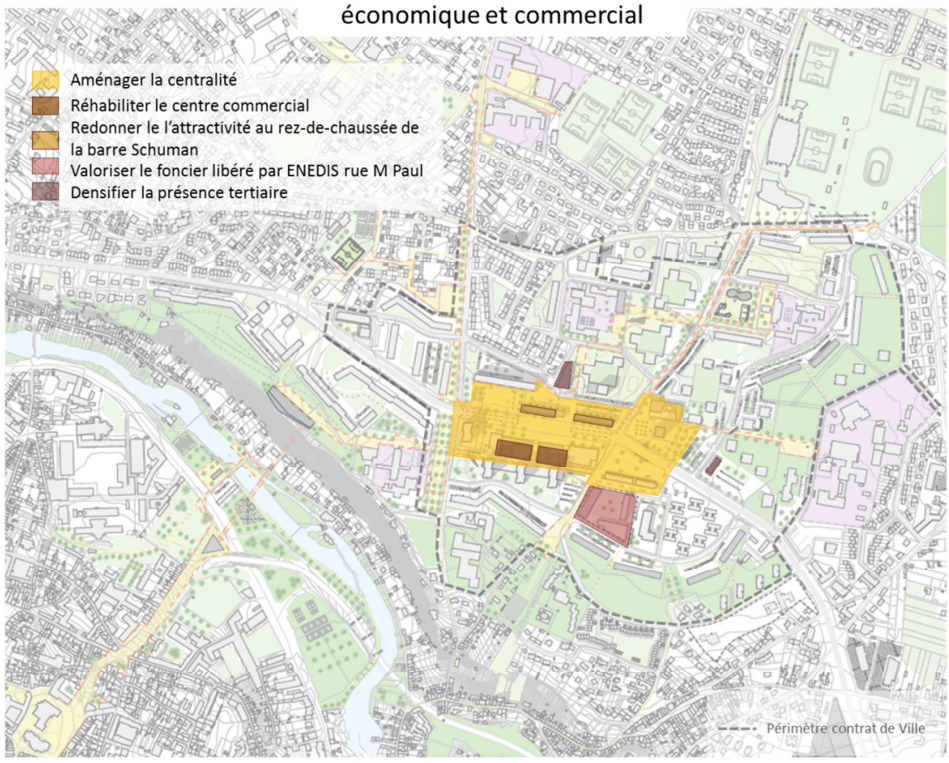
Créer une centralité articulée au quartier et mailler le quartier



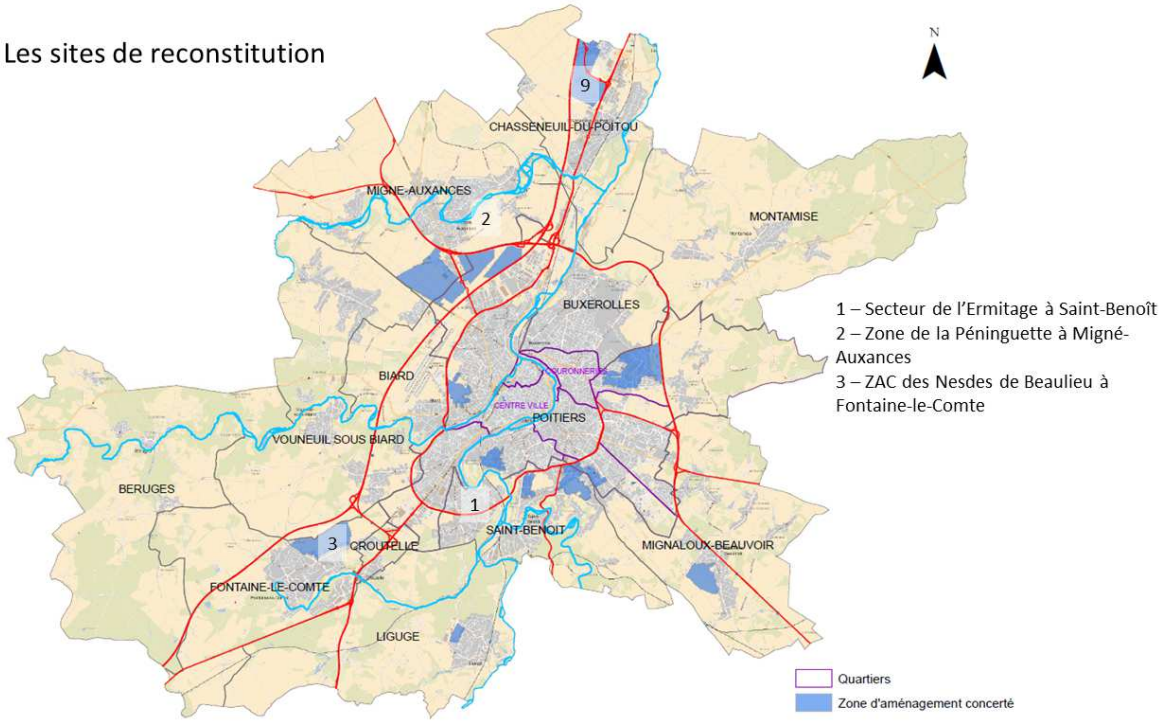
Porter une ambition récréative et sportive



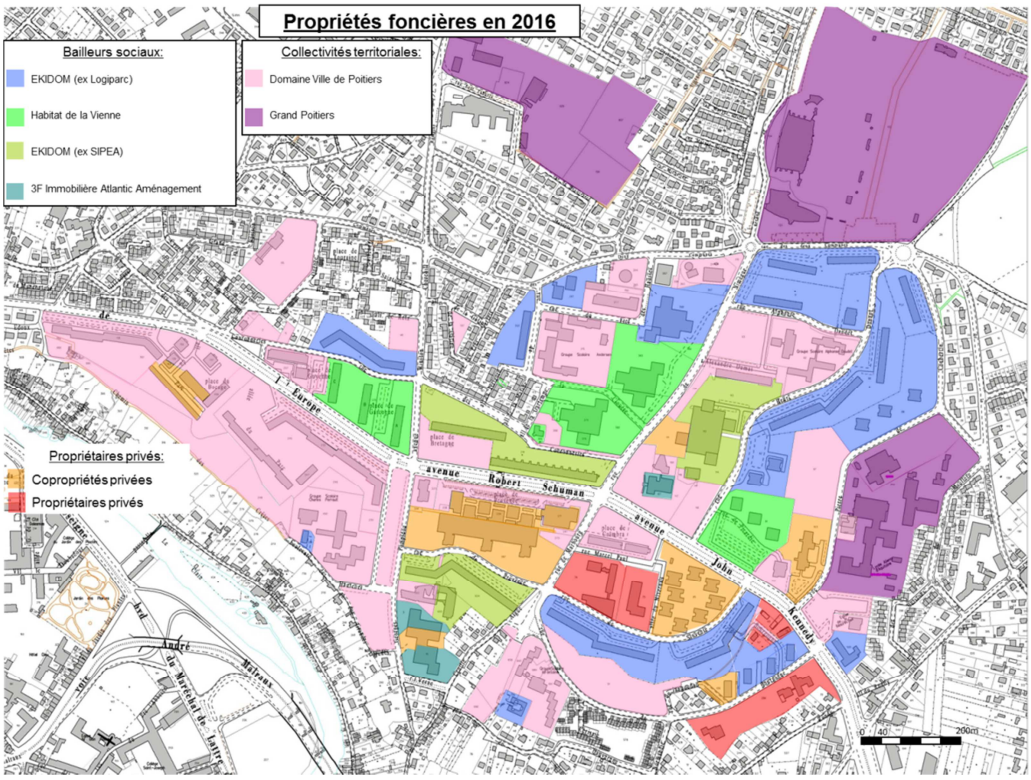
Favoriser le dynamisme
économique et commercial

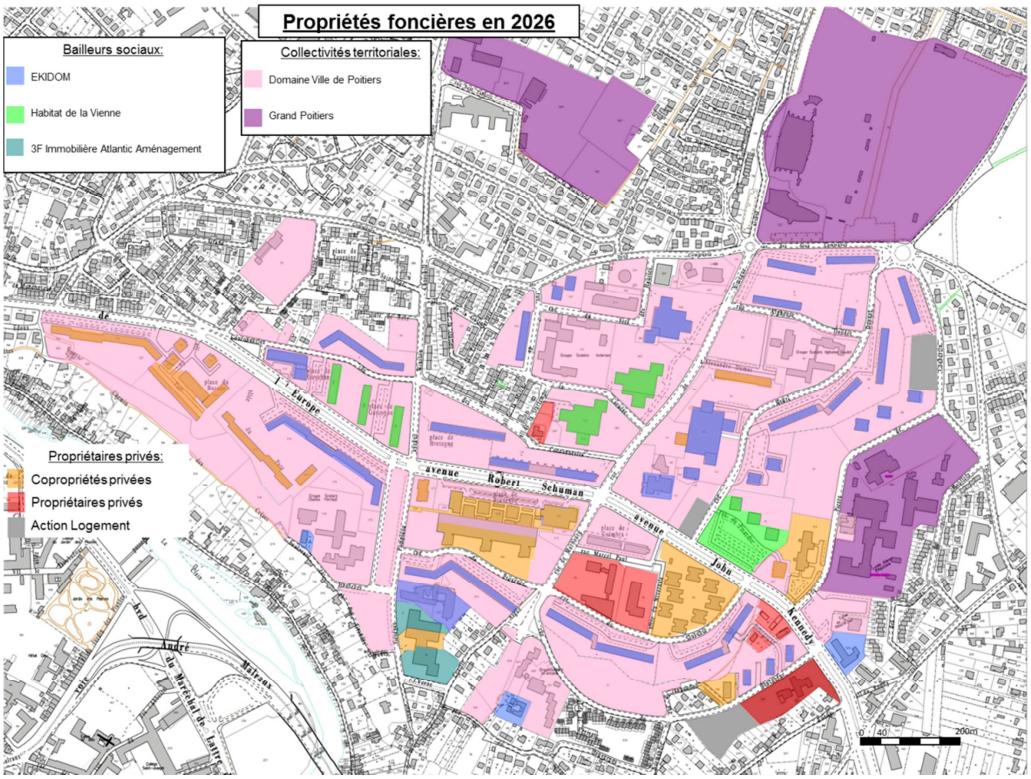


Annexe A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre



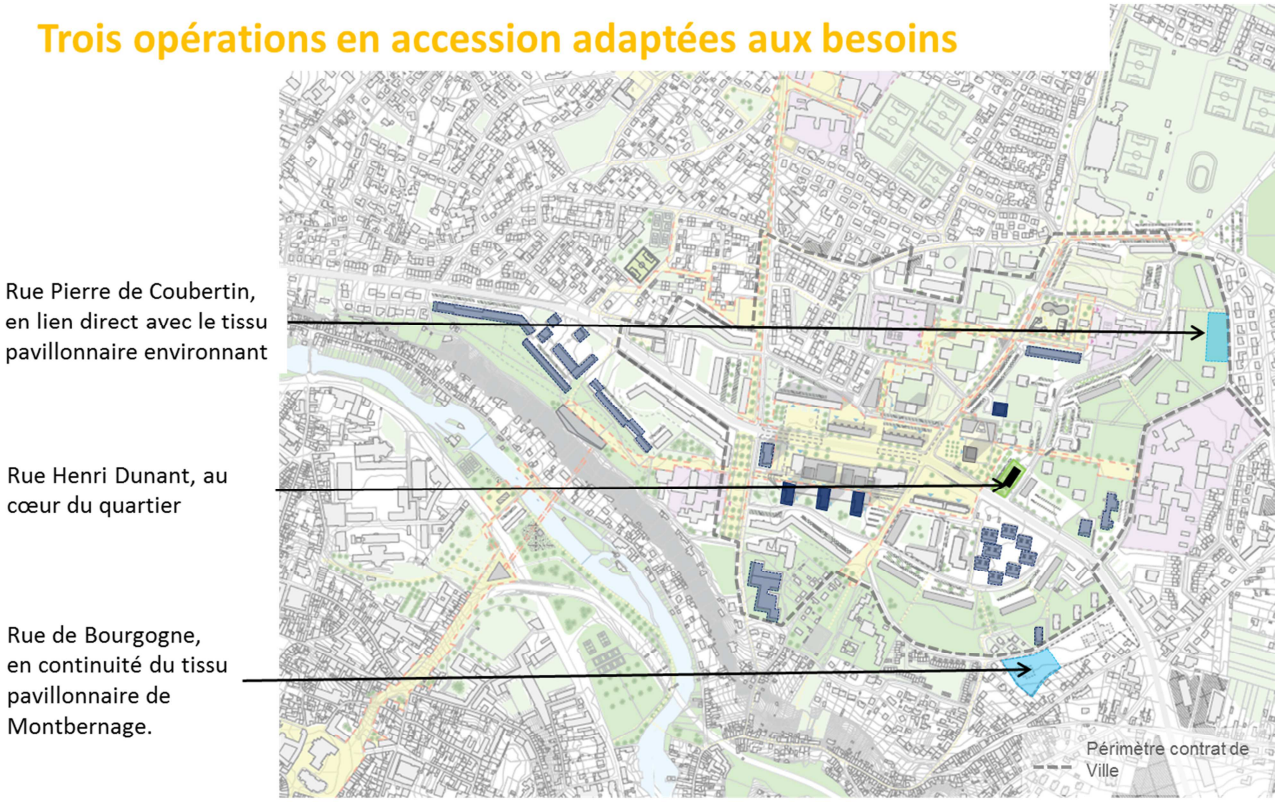
Annexe A11 – Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification





Annexe A12 – Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Action Logement

Localisation des terrains Action Logement dans le quartier :



Annexe B – CONTREPARTIES EN FAVEUR D'ACTION LOGEMENT

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

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

I. <u>Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)</u>

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : **60%** des m² des droits à construire (surface de plancher nette développable programmée dans le cadre de la présente convention) produits par les opérations financées par l'Agence (dans le cadre de la présente convention et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration) dans le périmètre du projet de renouvellement urbain. Ce volume de contreparties a été déterminé sur la base de l'avis émis par le comité d'engagement de l'Anru, réuni en date du ???, qui a validé l'appartenance des quartiers concernés à la catégorie de dynamique territoriale suivante : globalement dynamique.

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

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

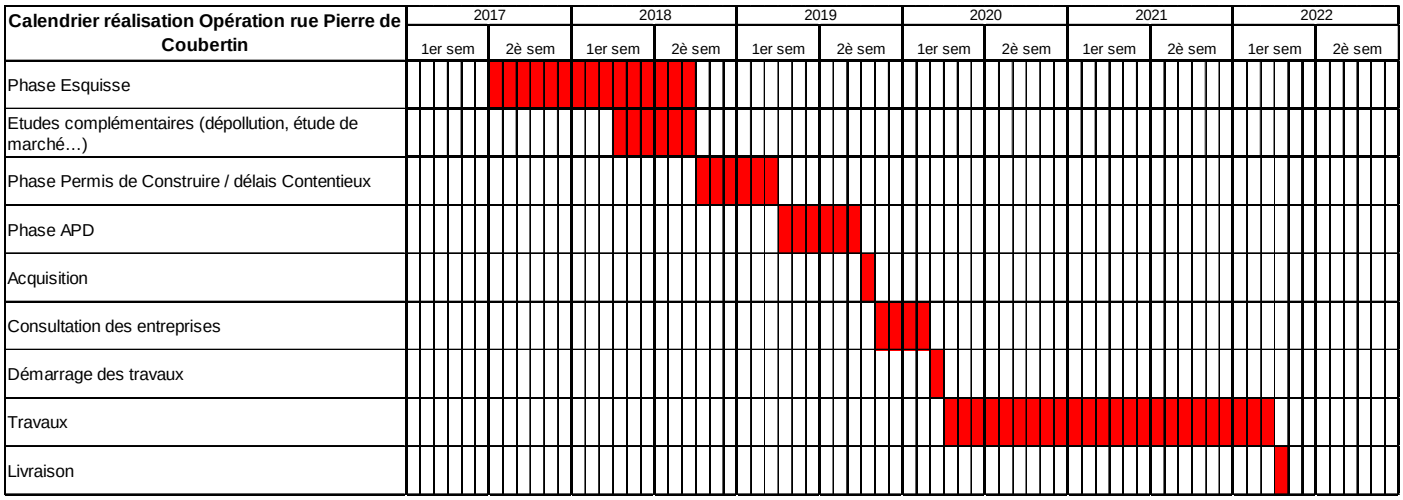
En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence.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

II. Détail des contreparties foncières mises à disposition d'Action Logement

Les contreparties foncières destinées à Action Logement sont constituées d'un terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

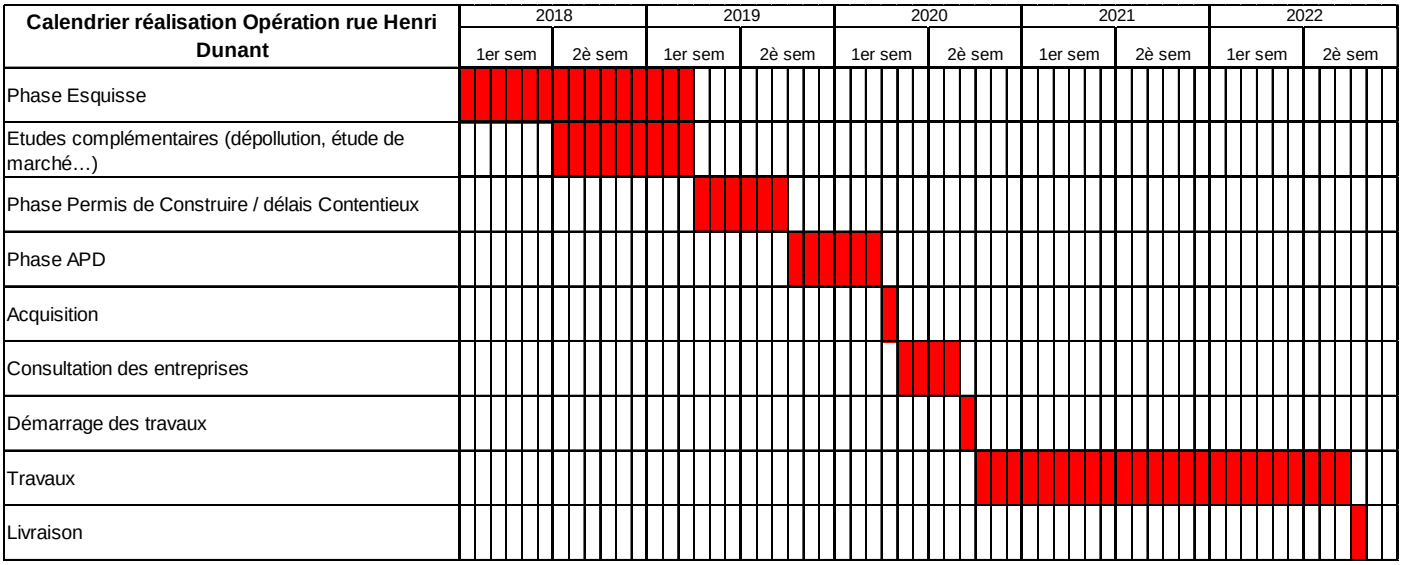
	Site 1
Adresse	Rue Pierre de Coubertin 86 000 POITIERS
Nom du QPV (préciser national/régional)	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries
Propriétaire(s) du terrain avant cession	EKIDOM
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession)	Fonction d'espace vert
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A faire - 2018
Surface du terrain (m²)	3 250 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	2 000 m²
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2018
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	860194 – IC 36
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété, - Nombre de logements individuels / collectifs - Typologie des logements - *Autres informations*	Le programme prévoit la construction de 25 logements en accession à la propriété libre de Type IV en formes individuelles ou intermédiaires.

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie.

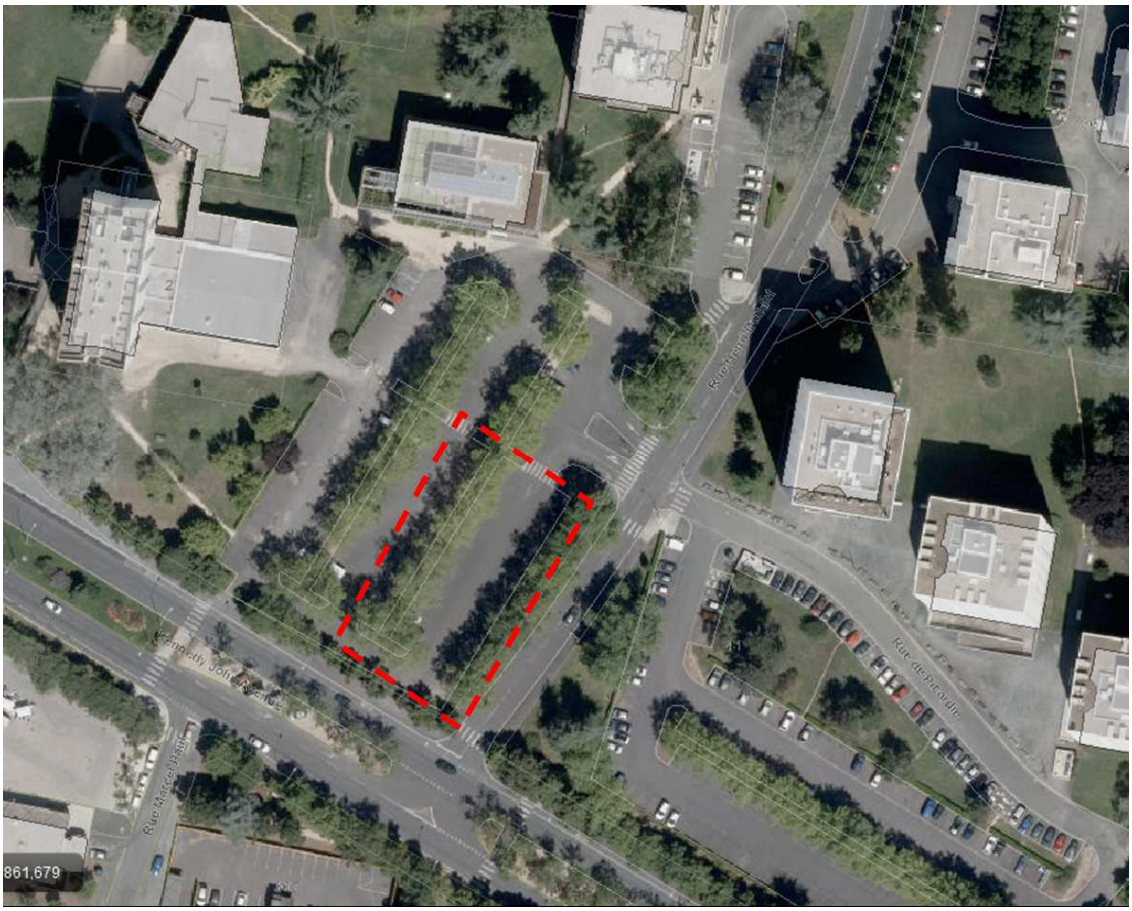


Plan au 1/1 000è :

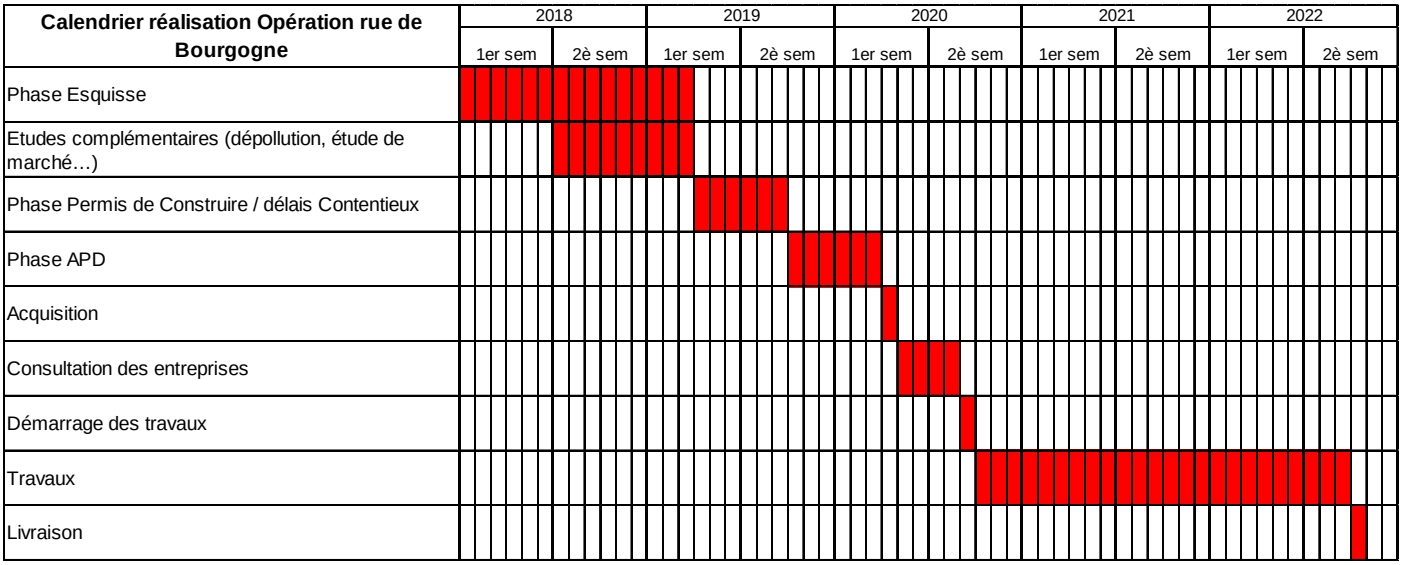
	Site 2
Adresse	Rue Henri Dunant 86 000 POITIERS
Nom du QPV (préciser national/régional)	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Ville de Poitiers
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession)	Parking public
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A faire - 2019
Surface du terrain (m²)	2 200 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	2 400 m²
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2020
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	860194 – IC 1
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété, - Nombre de logements individuels / collectifs - Typologie des logements - *Autres informations*	Le programme prévoit la construction de 30 logements en accession à la propriété libre en immeuble collectif R+4.



Plan au 1/1 000è :



	Site 3
Adresse	Rue de Bourgogne 86 000 POITIERS
Nom du QPV (préciser national/régional)	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Société foncière immobilière de location
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'Anru avant cession)	Enedis
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A faire - 2019
Surface du terrain (m²)	5 000 m²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m²)	1 920 m²
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	2020
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	860194 – IE 0152
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété, - Nombre de logements individuels / collectifs - Typologie des logements - *Autres informations*	Le programme prévoit la construction de 24 logements en accession à la propriété libre de Type IV en formes individuelles ou de maisons de ville.



Plan au 1/1 000è :

III. Modalités de mise à disposition d'Action Logement des contreparties foncières

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

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique dès la libération des sites avec l'opérateur qui sera désigné par Action Logement, comportant les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

1) Que le terrain soit cédé démoli en infrastructure et superstructure et dépollué.

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

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

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

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

Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, …) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'opérateur désigné par Action Logement réalise ou finance des renforcements de réseaux. Elles seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la propriété Action Logement ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge d'Action Logement ou ses ayants droits.

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

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

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

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

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP…) ne seront pas prises en charge par l'opérateur désigné par Action logement ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire, elles seront en conséquence supportées par le cédant.

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

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

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

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis :

- un relevé planimétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc …

- si nécessaire, une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves …).
- le bornage du terrain préalablement à l'acte authentique.

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

IV. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour Action Logement

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

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

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

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle –type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

  Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'Anru, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et Action Logement.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

  Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'Anru. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis des partenaires nationaux.

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

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 70 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction d'une part, et la requalification d'autre part, sont financées par l'Agence (dans le cadre de la présente convention et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration) dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux.

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 6 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action logement. Les contingents des collectivités territoriales et de leurs groupements, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, sont mobilisés de la façon suivante :

- 12,5 % des droits de réservation accordés sur les logements non réservés de l'organisme HLM, soit 6 droits de réservation.

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[2] :

Localisation visée	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Hors QPV – opération de 15 logements – quartier de l'Ermitage à Saint-Benoît	10 PLUS 5 PLAI	Second semestre 2021	- *Contingent EPCI : 3 droits de réservation* - *Contingent Action Logement : 2 droits de réservation* - *Logements non réservés de l'OPH : 10*	1 T3 1 T4	Le programme se composera de 15 maisons de villes.
Hors QPV – opération de 15 logements – ZAC des Nesdes à Fontaine-le-Comte	4 PLUS 11 PLAI	Dernier trimestre 2019	- *Contingent EPCI : 3 droits de réservation* - *Contingent Action Logement : 2 droits de réservation* - *Logements non réservés de l'OPH : 10*	1 T2 1 T3	Le programme se composera de 15 logements collectifs.
Hors QPV – opération de 15 logements – ZAC de la Péninguette à Migné-Auxances	4 PLUS 11 PLAI	Second semestre 2020	- *Contingent EPCI : 3 droits de réservation* - *Contingent Action Logement : 2 droits de réservation* - *Logements non réservés de l'OPH : 10*	1 T4 1 T5	Le programme se composera de 15 maisons de villes.

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux financées par l'ANRU**

   - Les opérations de requalification en milieu occupé

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

Actuellement, 88% des logements locatifs sociaux des Couronneries sont libres de droits de réservation.

60 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement sur les logements locatifs sociaux dont la requalification est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants à la date de livraison.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition du logement à Action Logement. Les contingents publics, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, sont mobilisés de la façon suivante :

- 12,5 % des droits de réservation accordés sur les logements non réservés de l'organisme HLM, soit 60 droits de réservation.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[3] :

Localisation visée	Bailleur	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Schuman	*Ekidom*	*HLMO*	1er semestre 2021	*Action Logement : 8 logements*	3 T3 4 T4 1 T5	Démolition partielle, résidentialisation, mise en accessibilité, amélioration des intérieurs, rénovation thermique
Slovénie L52a	*Ekidom*	*HLMO*	4ème semestre 2021	*Action Logement : 15 logements*	7 T3 8 T4	Démolition de 10 logements, résidentialisation, mise en accessibilité, amélioration des intérieurs, rénovation thermique
Slovénie L52b	*Ekidom*	*HLMO*	4ème semestre 2021	*Action Logement : 12 logements*	3 T2 3 T3 4 T4 2 T5	Démolition de 10 logements, résidentialisation, mise en accessibilité, amélioration des intérieurs, rénovation thermique
Dunant L46a	*Ekidom*	*HLMO*	1er semestre 2023	*Action Logement : 15 logements*	2 T1 6 T3 7 T4	Démolition de 10 logements, résidentialisation, mise en accessibilité, amélioration des intérieurs, rénovation thermique

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

Dunant L46 b	*Ekidom*	*HLMO*	1er semestre 2023	*Action Logement : 10 logements*	2 T1 2 T2 3 T3 3 T4	Résidentialisation, mise en accessibilité, amélioration des intérieurs, rénovation thermique

- Les opérations de requalification lourde ayant nécessité la libération des logements concernés

4 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement sur les logements locatifs sociaux dont la requalification est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de la livraison des logements. Les contingents publics, ainsi que les logements non réservés des bailleurs sociaux, sont mobilisés de la façon suivante :

- 12,5 % des droits de réservation accordés sur les logements non réservés de l'organisme HLM, soit 4 droits de réservation.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[4] :

Localisation visée	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Barres Slovénie	HLMO	4ème trimestre 2021	Action Logement : 3	2 T3 1 T4	La démolition de grands logements obligent favorise la mixité typologique par la suppression de grands logements et à requalifier lourdement les logements en pignon d'immeuble.
Barre Dunant	HLMO	1er trimestre 2023	Action Logement : 1	1 T3	La démolition de grands logements obligent favorise la mixité typologique par la suppression de grands logements et à requalifier lourdement les logements en pignon d'immeuble.

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution financées par l'ANRU en quartier prioritaire de la politique de la ville

184 places de Foyer de jeunes travailleurs seront également démolies, mais le relogement des personnes concernées n'est pas pris en charge par la charte de relogement. En effet, le FJT sera reconstruit avant démolition.

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

C – Dispositions communes

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

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

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

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

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

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

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

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le délégué régional d'Action Logement ou tout signataire de la convention.

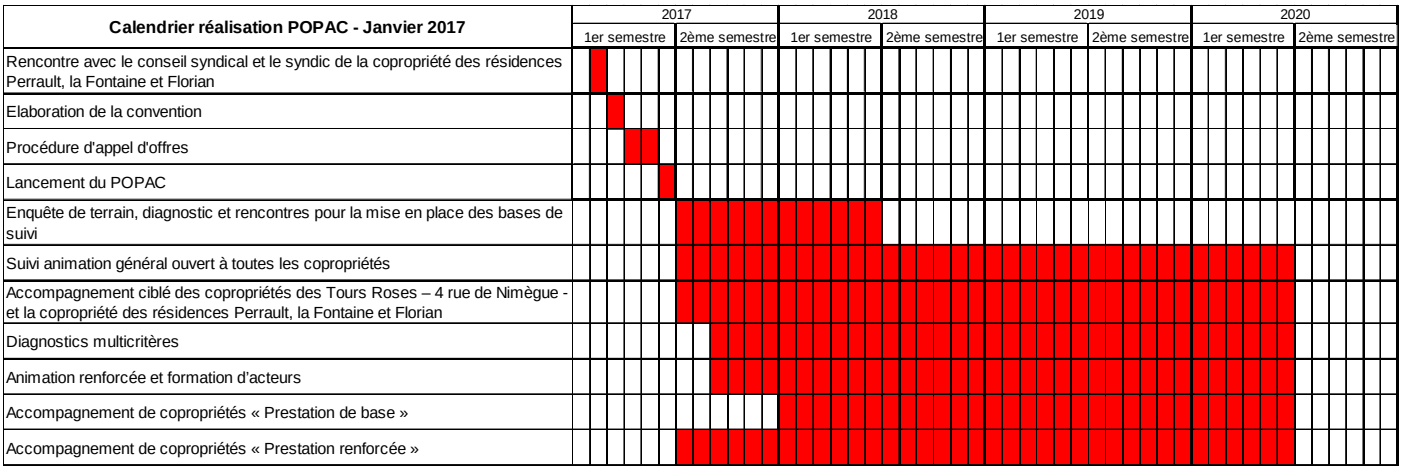
Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

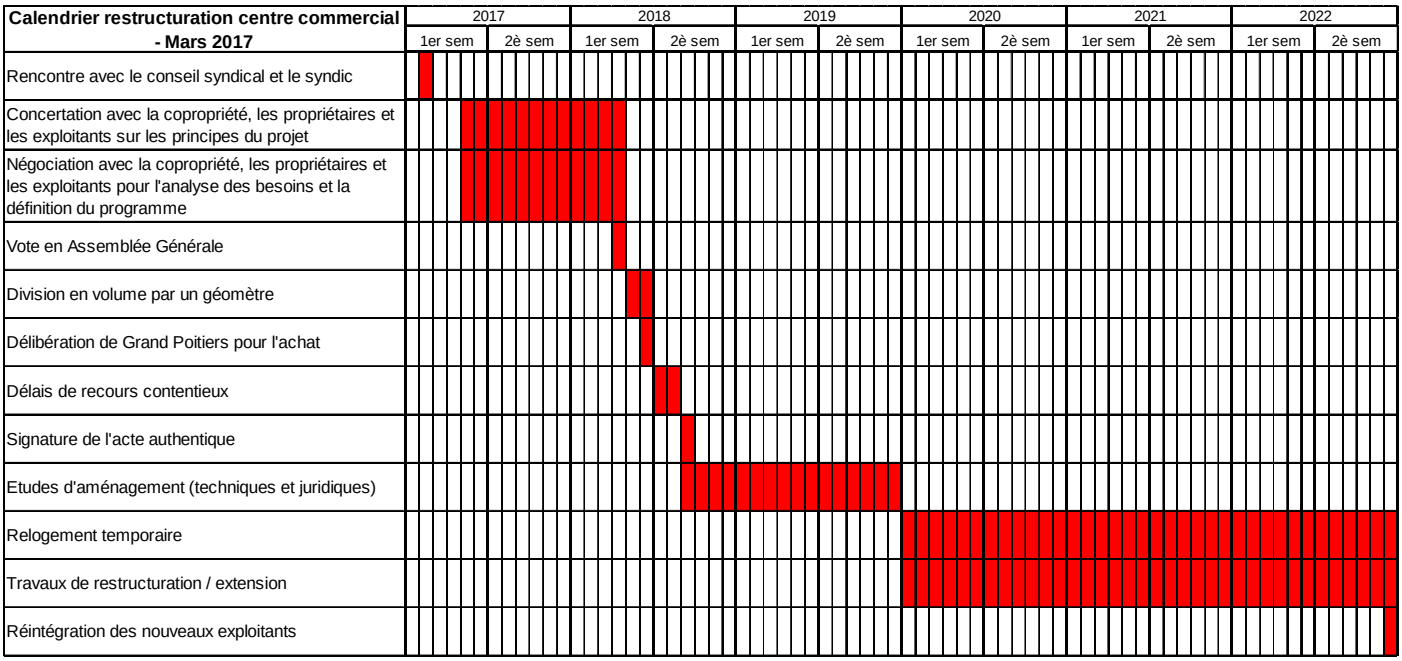
Annexe C – SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE

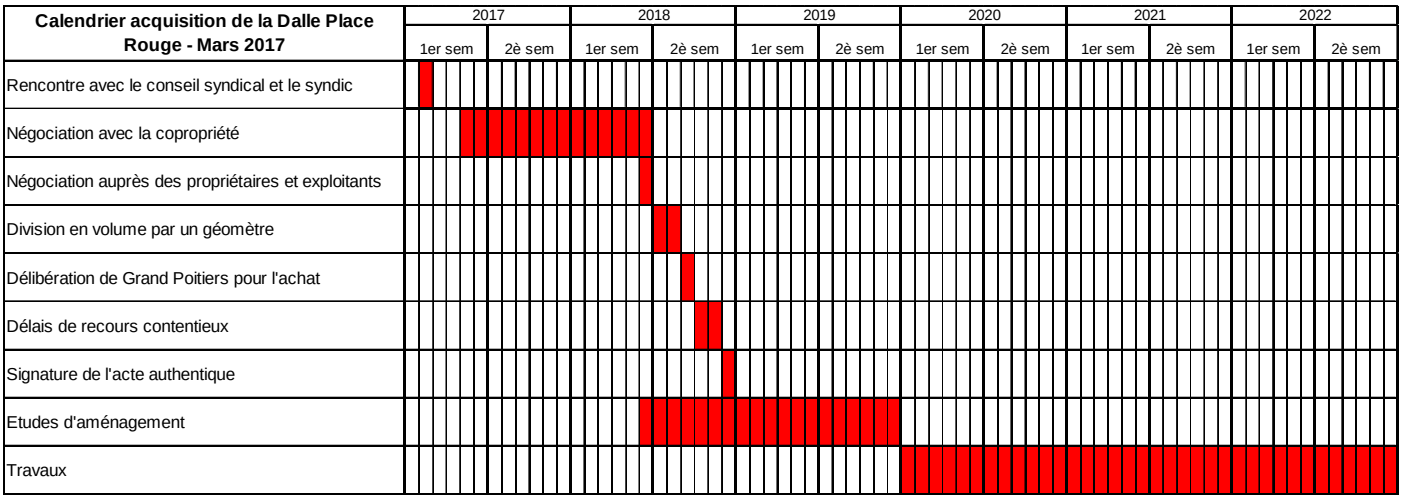
Annexe C1 – ECHEANCIER PREVISIONNEL (CALENDRIER OPERATIONNEL) PRESENTANT L'ENCHAINEMENT DES OPERATIONS

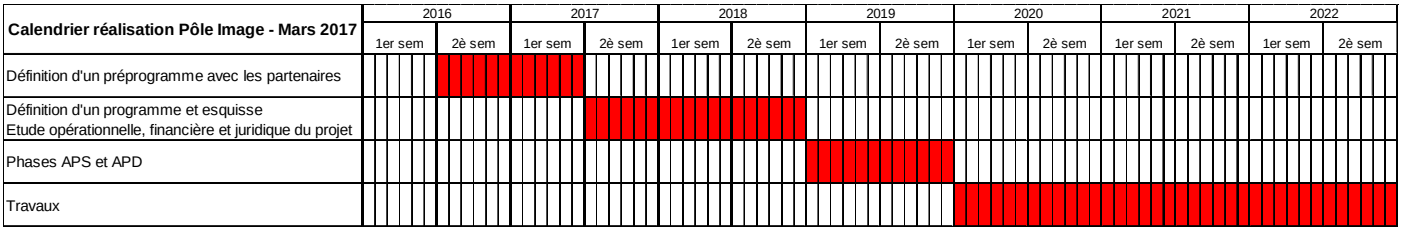
CF document en A3

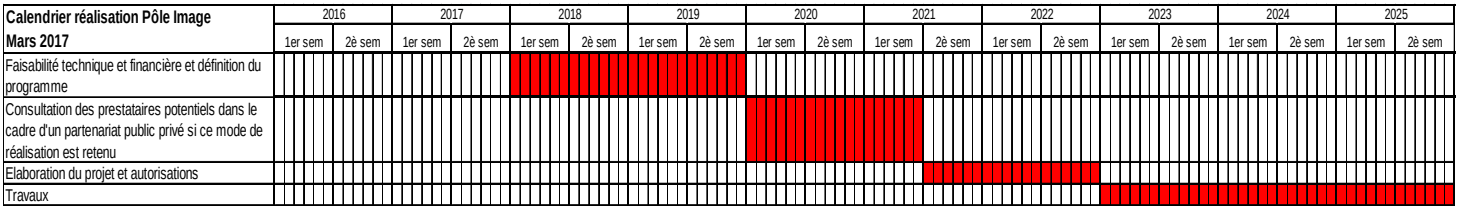
Principales opérations :






Calendrier acquisition de la Dalle Place Rouge - Mars 2017
2017
2018
2019
2020
2021
2022
1er sem
2è sem
Rencontre avec le conseil syndical et le syndic
Négociation avec la copropriété
Négociation auprès des propriétaires et exploitants
Division en volume par un géomètre
Délibération de Grand Poitiers pour l'achat
Délais de recours contentieux
Signature de l'acte authentique
Etudes d'aménagement
Travaux


Calendrier réalisation Pôle Image - Mars 2017
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
1er sem
2è sem
Définition d'un préprogramme avec les partenaires
Définition d'un programme et esquisse
Etude opérationnelle, financière et juridique du projet
Phases APS et APD
Travaux


Calendrier réalisation Pôle Image
Mars 2017
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
1er sem
2è sem
Faisabilité technique et financière et définition du programme
Consultation des prestataires potentiels dans le cadre d'un partenariat public privé si ce mode de réalisation est retenu
Elaboration du projet et autorisations
Travaux

Annexe C2 – PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPERATION DU PROJET

CF document en A3

Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, visent à présenter chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'Anru en :

- identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, …) et le maître d'ouvrage ;
- détaillant les objectifs opérationnels et les principales caractéristiques de l'opération ;
- précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- indiquant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, …) ;
- apportant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, …) ;
- présentant les modalités de financement de l'opération (date de démarrage de l'opération validée par l'Anru, conditions spécifiques de financement actées par l'Anru, calcul du financement prévisionnel Anru conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

Les fiches types par nature d'opération seront développées sous format numérique par l'Anru pour chacune d'elles.

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Fiche descriptive de l'opération

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) 86 COMMUNE DE POITIERS	**Intitulé de l'opération** secteur Carré Bleu/ Kennedy
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)

Localisation de l'opération

Adresse	**Plan de localisation ou commentaires particuliers**
Quartier de rattachement de l'opération 86194 Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	
Commune(s) concernée(s) Poitiers, Buxerolles	
Type de contrat concerné CONVENTION PLURIANNUELLE	
N° du contrat concerné 319	

Objectifs et contenu de l'opération

Objectifs et pertinence de l'opération au regard du projet d'ensemble :

Mettre en valeur le FJT et le nouveau pôle culture et animation. Relier l'ensemble FJT et pôle culture et animation au reste de la centralité et du quartier, notamment pour les modes doux. Améliorer l'articulation de cet espace à la résidence Tours Roses. Amorcer la liaison structurante centralité – Lycée Aliénor d'Aquitaine.
Restructurer l'espace public articulant le futur ensemble à l'avenue Kennedy et la rue de Nimègue en créant un nouveau parvis et des espaces verts de part et d'autre.

Principales caractéristiques :

Emprise(s) foncière(s) concernée(s) :		Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	
Nombre de m² par type de foncier concerné :	8 500,00		
dont m² de terrain	8 500,00		
dont m² de SDP d'immeuble		Démarche ou certification pour qualité :	
le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) et surface concernée en m² SDP :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	

Calendrier

Date de démarrage des actions préalables le cas échéant :		**Calendrier de lancement opérationnel prévisionnel :**	
Date de démarrage des études préopérationnelles ou des expertises préalables :	01/01/2018	Date de lancement opérationnel (cf. RF NPNRU : date de la première acquisition de terrain ou d'immobilier ou date de démarrage des travaux) :	01/01/2021
Date de la première acquisition foncière (terrain ou immobilier) :	01/01/2021	Durée prévisionnelle de l'opération (en année(s)) :	2
Date de démarrage des travaux (1er ordre de service) :	01/01/2021	Le cas échéant : date d'autorisation anticipée de démarrage validée CE/DG/DT	

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Date de démarrage (prise en compte des dépenses) de l'opération :
Taux de subvention maximal :
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :

Calcul du financement prévisionnel Anru

	ASSIETTE DE SUBVENTION PREVISIONNELLE RETENUE	TAUX DE SUBVENTION PREVISIONNEL	MONTANT PREVISIONNEL DE LA SUBVENTION ANRU
Montant des dépenses subventionnables	1 531 000,00		
Montant des recettes retenues	-		
Déficit subventionnable :	**1 531 000,00**		
Taux de subvention du déficit (70% maxi pour la catégorie 6) :		40%	
Majoration du taux de subvention (15 points maxi) :			
au regard de la soutenabilité financière de l'investissement (validation CE) :		0%	
en fonction de la solidarité fiscale et financière à l'échelle intercommunale (validation CE) :		0%	
Taux global de subvention du déficit :		**40%**	

Annexe C4 – TABLEAU FINANCIER RELATIF AUX OPERATIONS POUR LESQUELLES UN SOUTIEN FINANCIER DE L'ANRU EST SOLLICITE

CF document en A3

Annexe C5 – CONVENTION DE PROGRAMME SIGNEE AVEC L'ANAH ET ECHEANCIER FINANCIER ET CONVENTION D'OPAH/DE PLAN DE SAUVEGARDE/D'ORCOD

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en semestre
POPAC suivi copropriété	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	416 666.67€	50%	104 166.67	25% de la CDC	06/2017	6
Requalification de la copropriété 4 rue Nimègue 4eme tour Rose	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	Syndic copropriété	1 021 200€	25%	138 250 €	-	01/2019	2

POPAC

PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIETES

Convention N°86 –

Signée le 2017

La présente convention est établie entre :

Grand Poitiers Communauté d'agglomération, maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par son Président, Monsieur Alain CLAEYS,

Et

L'Agence nationale de l'habitat « Anah », établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représenté par Monsieur Bernard CORNU Délégué du Président de Grand Poitiers Communauté d'agglomération délégataire des aides de l'Anah,

* * *

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la convention de délégation de compétence du 20/12/2013 conclue entre le délégataire Grand Poitiers et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (art. L. 301-5-2) du CCH

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 20/12/2013 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2012-121 du 14 mars 2012 relative au financement, à titre expérimental, de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Grand Poitiers Communauté d'agglomération maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis du directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) rendu le ..., après observations des services du délégué de l'Anah dans la région et du délégué de l'Anah dans le département ;

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de..., en application de l'article R. 321-10 du CCH, en date du...

Il a été exposé ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

Article 1er. – Dénomination

Article 2. – Périmètre et champs d'intervention

Article 3. – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Article 4. – Volets d'actions

- Missions de repérage des copropriétés objet du programme
- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux
- Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local
- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété
- Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles
    - Aide à la résolution des premières difficultés
    - Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)
- Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire

Article 5. – Financement du programme

Article 6. – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah

Article 7. – Conduite de l'opération

Article 8. – Communication

Article 9. – Durée de la convention

Article 10. – Révision et/ou résiliation de la convention

Article 11. – Transmission de la convention

Annexes éventuelles

PREAMBULE

Présentation du territoire et contexte d'intervention :

Un quartier qui se dégrade rapidement malgré quelques atouts

- ✓ Un quartier coupé du centre-ville depuis sa création :

Le quartier des Couronneries a été conçu dans les années 1970 comme une extension moderne du centre-ville. Il devait incarner la modernité radicale : faciliter les déplacements en voiture, offrir de vastes espaces verts sur lesquels sont posées les barres et tours de logements spacieux et lumineux dotés de tout le confort, permettre à chacun de trouver sur place équipements et commerces.

Dans les faits, si la structure du quartier a été réalisée comme imaginée et les logements aussi, le principal et unique lien au centre-ville n'a jamais été réalisé.

Malgré sa proximité géographique au centre-ville, le quartier des Couronneries tourne le dos à ce dernier. Après avoir été vécu pendant des années comme un second centre-ville, il est désormais vu et vécu comme un quartier où se concentrent problèmes sociaux et de sécurité.

- ✓ Un peuplement qui se dégrade rapidement, en raison de l'obsolescence du parc de logement et de la dégradation de l'image du quartier

Avec l'obsolescence des logements et la montée de la précarité dans le parc social, l'image du quartier s'est progressivement dégradée à partir des années 2000, pour devenir aujourd'hui un quartier à éviter.

Trois bailleurs sociaux sont présents sur le quartier : Sipea Habitat et Logiparc, forment depuis janvier 2017 EKIDOM, et possède 73% des logements sociaux des Couronneries. L'ensemble de ce parc reste en grande partie à restructurer et rénover. A l'exception de quelques résidences, ce parc n'a fait l'objet que d'un entretien courant. Dans un contexte de marché non tendu, seuls les ménages particulièrement précarisés acceptent certains logements, notamment ceux situés en étages dans les barres. Il en résulte un cercle vicieux dans lequel le bailleur est obligé de faire de la vacance commerciale pour limiter une trop forte concentration de précarité, ce qui accroit davantage encore l'image déqualifiée du quartier.

L'autre bailleur social est Habitat de la Vienne, avec 27% des logements. Il a toujours entretenu son parc, avec des campagnes thématiques lourdes. Ses résidences ne souffrent pas de défaut intrinsèque d'attractivité, mais de l'image du quartier. Ce qui a tendance là aussi à les engager dans un cercle vicieux. Une résidence (Cassiopée) reste à rénover.

Autre conséquence de la dégradation rapide de l'image du quartier, les résidences en copropriétés privées, situées le long du coteau de la vallée du Clain et au cœur du quartier, sont depuis plusieurs années délaissées par les investisseurs et les propriétaires occupants. On y observe un vieillissement des occupants historiques, l'émergence d'une occupation sociale de fait et, par conséquent, un manque de capacité d'investissement des copropriétaires. Si la situation n'est catastrophique dans aucune des copropriétés, elle est inquiétante partout.

Notons enfin que le marché du logement, sans être détendu, n'est pas pour autant tendu. Sur certains segments en particulier (grands logements), le prix des loyers des logements sociaux n'est pas très éloigné de celui de certains logements privés. L'opération doit contribuer à retendre le marché.

- ✓ Une structure urbaine intéressante, mais à conforter et compléter :

La structure urbaine du quartier consiste en un ensemble de voies secondaires s'articulant sans hiérarchie à la « rocade » qui irrigue le quartier. Si cette organisation constitue une base intéressante, les voies, réalisées à l'époque du tout voiture, sont particulièrement inconfortables, voire dangereuses pour les piétons et les cyclistes. En particulier, la rocade constitue une véritable coupure du quartier et de sa centralité.

Par ailleurs, les différentes parties du quartier sont mal connectées entre elles et avec la centralité. Ce constat est encore plus vrai pour les modes de déplacements doux.

Plus près des résidences d'habitations, l'articulation entre l'espace public et ses dernières n'a jamais été traitée. Il s'est agi à l'époque de placer un maximum de stationnements au plus près des entrées des bâtiments, sans autre forme de réflexion. La structure foncière et celle des réseaux témoignent elles-aussi de l'impensé que représente cette non-organisation.

La présence d'espaces verts au pied de presque toutes les résidences témoigne de la volonté d'origine de réaliser une sorte de cité jardin, un espace vert construit. S'il en résulte une grande quantité d'espaces de respiration et un équilibre pleins / vides tout à fait confortable, la non affectation de ces espaces pose problème dans la mesure où ils ne sont pas perçus comme un argument décisif pour habiter le quartier.

- ✓ Un centre commercial qui souffre, malgré la présence d'un grand marché

L'espace central est le lieu du plus grand marché forain du département. Tous les dimanches, nombreux sont ceux qui viennent aux Couronneries pour cet événement. Toutefois, le centre commercial, qui borde la place « du marché », a perdu son attractivité d'origine, au fur et à mesure que le quartier changeait d'image.

On observe ainsi une dégradation progressive de l'occupation des cellules commerciales en quantité et surtout en qualité. Sans être moribond, le centre commercial est en difficulté et sa morphologie urbaine fait de son arrière un lieu de trafic.

Sans intervention, le déclin se poursuivra et le quartier perdra à terme sa centralité commerciale.

Eléments de diagnostics et d'études relatifs à la thématique « copropriétés »

En accompagnement, un diagnostic préalable et de cadrage sur les résidences d'habitat collectif du parc privé du quartier des Couronneries a été réalisé par un cabinet d'études afin d'évaluer le niveau de fragilisation des logements privés sur le quartier.

Le logement privé est surtout représenté sur le quartier des Couronneries par de grandes copropriétés. Sur les 1 372 logements situés dans ces copropriétés, 424 sont des logements locatifs privés, ce qui représente un peu moins de 12% du parc locatif du quartier. Il est important de noter que la part de bailleurs parmi les propriétaires privés est moins importante sur les Couronneries (30%) que sur le reste de Poitiers (50%).

Le diagnostic conduit sur ces copropriétés a montré qu'aucune n'était en grande difficulté. Elles semblent toutes, avec plus ou moins de difficultés, en capacité d'assurer le financement des travaux courants d'entretien. La principale cause de leur perte d'attractivité est la dégradation de l'image du quartier des Couronneries.

Cependant, les travaux sont menés le plus généralement au coup par coup, sans rénovation globale. Aucuns travaux lourds n'ont vraiment été entrepris sur ce bâti vieillissant, en dehors des travaux d'amélioration énergétique réalisés par deux copropriétés. Il semble vraisemblable que les autres résidences privées se limiteront au minimum de travaux, pour des raisons budgétaires et de retour sur investissement trop long notamment (surtout pour les propriétaires retraités, très nombreux).

Il est donc probable qu'un déséquilibre entre le parc social et privé se creuse dans le domaine de la rénovation énergétique globale, même si ce dernier ne sera pas forcément visible de l'extérieur.

Le diagnostic des copropriétés a également permis de mettre en exergue que certaines connaissent des difficultés de dévaluation (nombreux logements vacants, baisse des prix de vente, baisse des revenus des nouveaux acquéreurs…).

La baisse du marché immobilier semble quasi généralisée, les copropriétés les plus concernées sont néanmoins clairement géographiquement identifiées autour de la place de Provence.

Il semble, d'après les divers témoignages recueillis, que « l'ambiance urbaine dégradée » dans ce secteur ait un impact négatif direct sur l'évolution du patrimoine de ces résidences privées : il s'agit des trois tours situées sur la « place rouge » et dans une moindre mesure de la tour du Mail.

Notons enfin que toutes les copropriétés n'ont pas encore fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. Celles qui en ont eu un sont plutôt en catégorie C, certaines étant en catégorie D. Certaines bénéficient déjà d'une desserte par le réseau urbain de chauffage et de distribution d'eau chaude sanitaire. Ce réseau est peu éloigné des copropriétés actuellement non desservies.

Stratégie d'intervention globale, en cohérence avec la politique locale de l'habitat et du logement

La présente convention a pour objet un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des quinze copropriétés (POPAC) du quartier des Couronneries afin de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés de façon précoce pour que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible. Le périmètre d'intervention du POPAC correspond au quartier des Couronneries, objet de la convention NPNRU.

L'objectif est que les grandes copropriétés privées jouent à nouveau tout leur rôle en accueillant des ménages à revenus plus élevés et de préférence en tant que propriétaire occupant. L'image du quartier a aujourd'hui une fonction de repoussoir pour les investisseurs. C'est pourquoi le changement de cette image est le premier pas sans lequel rien ne se passera. A partir de là, le POPAC, qui doit être mis en place dès 2017, va permettre d'accompagner les copropriétés dans des projets de rénovations ambitieux et proposer ainsi des logements de qualité à des ménages souhaitant vivre aux Couronneries.

Le maître d'ouvrage de l'opération est Grand Poitiers Communauté d'agglomération. Elle sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect des objectifs du programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

Article 1er

Dénomination

Grand Poitiers Communauté d'agglomération décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés.

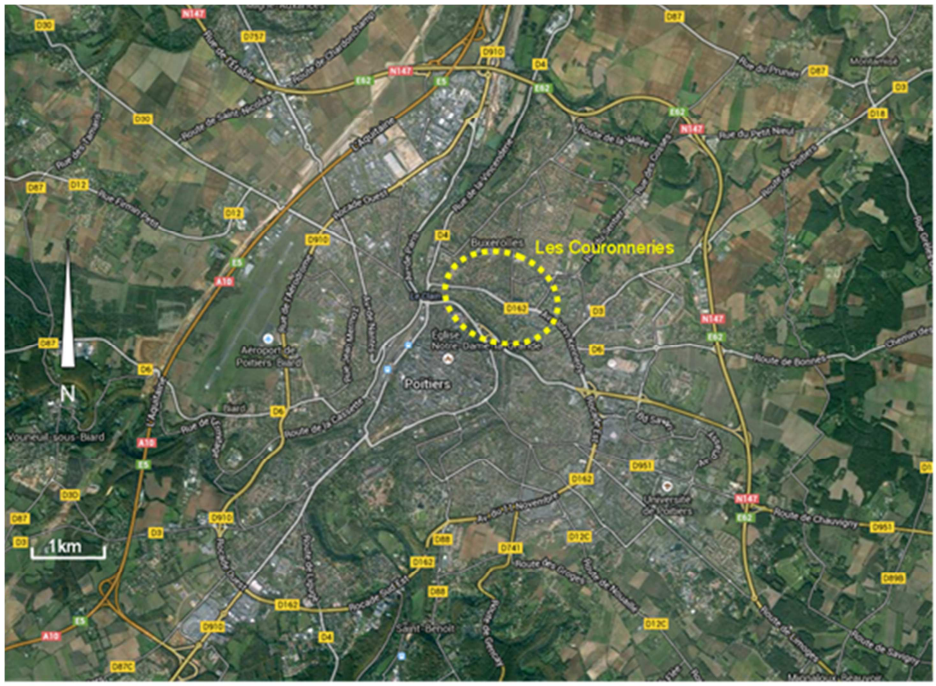
Article 2

Périmètre et champs d'intervention

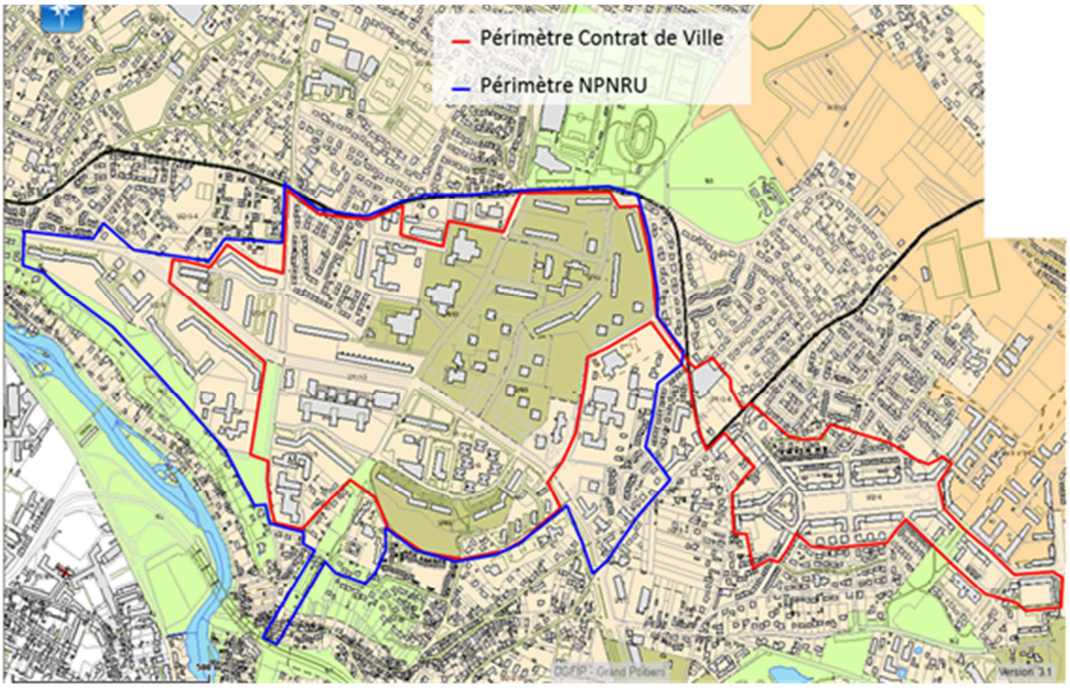
Le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit : le périmètre et le champ d'intervention dépendent étroitement des enjeux et des objectifs propres au territoire et au maître d'ouvrage, ainsi que des dispositifs existants (existence d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés, par exemple).

Le périmètre géographique du programme est le suivant :

Les Couronneries sont situées sur la ville de Poitiers, au nord du centre-ville, à l'est de Saint-Eloi et au sud de la commune de Buxerolles.



Le périmètre du POPAC, correspondant à celui de la convention NPNRU, est le suivant :



Les actions de repérage des copropriétés susceptibles de bénéficier des actions de prévention et d'accompagnement, et ces actions elles-mêmes, ne pourront être menées qu'à l'intérieur de ce périmètre.

Les critères à travers lesquels les situations de fragilité nécessitant la mise en œuvre d'actions appropriées seront repérées, seront mentionnés, en lien avec les enjeux, les objectifs et les volets d'action décrits plus loin dans la convention.

La liste, non exhaustive, des copropriétés déjà repérées et qui feront de façon certaine l'objet d'actions de prévention et de repérage est la suivante :

L'image suivante montre la répartition des copropriétés sur quartier :

Copropriété 01 - Résidence Mozart
Copropriété 02 - Résidence Tour des Dunes
Copropriété 03 - Résidence Grandes Dunes
Copropriété 04 et 05 - Résidence Grand Parc
Copropriété 06 - Résidence Le Mail
Copropriété 07 - Résidence 4 rue G. Pompidou
Copropriété 08 - Résidence Verger des Dunes
Copropriété 09 - Résidence Perrault, La Fontaine, Florian
Copropriété 10 - Résidence Les Héliotropes
Copropriété 11 – Résidence 65 rue de Bourgogne
Copropriété 12 - Résidence Les Terrasses
Copropriété 13 - Résidence 4 rue de Nimègue
Copropriété 14 - Résidence Alexandre Dumas
Copropriété 15 - Résidence 7 rue de Picardie

Article 3

Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

L'objectif est que les grandes copropriétés privées jouent à nouveau tout leur rôle en accueillant des ménages à revenus plus élevés et de préférence en tant que propriétaire occupant. L'image du quartier a aujourd'hui une fonction de repoussoir pour les investisseurs. C'est pourquoi le changement de cette image est le premier pas sans lequel rien ne se passera. A partir de là, le POPAC, qui doit être mis en place dès 2017, va permettre d'accompagner les copropriétés dans des projets de rénovations ambitieux et proposer ainsi des logements de qualité à des ménages souhaitant vivre aux Couronneries.

L'objectif de la collectivité est clairement d'améliorer l'attractivité et la mixité du parc de logements privés du quartier en lien avec le projet urbain défini dans le cadre du NPNRU. Le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) doit ainsi apporter un appui technique et logistique aux copropriétés repérées comme fragiles.

Quinze copropriétés du quartier des Couronneries doivent bénéficier de ce POPAC. L'enjeu est avant tout de sensibiliser les copropriétaires à l'importance de leur patrimoine pour les convaincre d'engager des travaux. Pour cela un appui technique et logistique leur est proposé. Il concerne le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, budget) et la stratégie de travaux à engager.

En effet, il s'agit avant tout de mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés, de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible, à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics.

Les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement intègrent également une démarche de veille et d'observation sur les copropriétés concernées.

Pour les 15 copropriétés repérées sur les Couronneries, le POPAC a pour objectifs :

- un diagnostic et une qualification précis des copropriétés repérées et de leurs dynamiques d'évolution
- l'identification des besoins des copropriétés afin de déterminer un plan d'action et des moyens ciblés
- la mise en œuvre du volet pré-opérationnel du POPAC
- un accompagnement ciblé des copropriétés repérées comme fragiles
- l'appui et le conseil aux copropriétés.

Article 4

Volets d'actions

Les actions concernées sont, notamment :

Missions de repérage des copropriétés objet du programme

L'ensemble des copropriétés du périmètre ont fait l'objet d'un premier diagnostic et de prérepérage dans le cadre des études préalables à la convention NPNRU. Ce diagnostic est annexé à la présente convention.

Il a permis un repérage fin, exhaustif et en temps réel des copropriétés manifestant les signes précurseurs de fragilité afin d'agir instantanément et efficacement.

Dans le cadre du POPAC, le prestataire mobilisera les données statistiques disponibles et identifiera les données locales à collecter. Il pourra s'appuyer sur l'étude de prérepérage réalisée par Grand Poitiers Communauté d'agglomération.

Le prestataire développera une méthodologie permettant d'aller recueillir les informations des communes, des syndics de ces copropriétés et de tout acteur pouvant disposer d'informations intéressant l'enquête (CAF, CCAS, fournisseurs d'énergie, représentants de locataires et de propriétaire etc.).

La méthodologie et les données à collecter auront préalablement été approuvées par Grand Poitiers Communauté d'agglomération en accord avec les exigences de l'Anah.

Ce volet nécessite la disponibilité des acteurs et leur adhésion et son délai d'exécution sera d'un an maximum.

Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux

Le prestataire retenu précisera les partenariats à mettre en place pour :

– le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles (statistiques, terrain...) ;

– le pilotage et le suivi du programme préventif ;

– les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité.

Des partenariats seront établis :

– pour le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles : syndics, gestionnaires de copropriétés ; professions immobilières (agences immobilières...) ; associations représentatives (de copropriétaires, de locataires...) ; fournisseurs d'énergie ; etc. Les directions Finances de Grand Poitiers Communauté d'agglomération et le CCAS de la Ville de Poitiers seront mobilisés dans ce cadre pour les données fiscales et sociales.

– pour le pilotage et le suivi du programme préventif, les organismes avec lesquels seront établis les partenariats ainsi que leur rôle dans le suivi du dispositif sont les suivants : DDT/ DREAL ; ADIL ; organismes HLM.

– pour les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité : service d'hygiène de la Ville de Poitiers ; DDT/ DREAL.

L'opérateur fera le point sur l'état d'avancement des relations, l'articulation entre les différents partenaires et les difficultés rencontrées selon une méthodologie à déterminer.

Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local

Le recueil des données de terrain sera effectué par l'équipe d'ingénierie chargée de la mise en œuvre du programme préventif. Le prestataire précisera les modalités de centralisation, de suivi et de mise à jour des données issues du repérage et des actions de traitement pour chacune des copropriétés identifiées (outil mis en place, données recueillies, moyens mis en œuvre pour son alimentation et sa mise à jour, fréquence de l'exploitation, articulation entre les informations recueillies et l'action préventive...).

Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété

La mise en place des différentes actions pédagogiques menées auprès des acteurs de la copropriété ont pour objectif de :

– comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété (bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété) afin d'éviter la spirale de déqualification ;

– améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;

– accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;

– repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;

– connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés.

Le suivi-animation a pour objet de proposer une écoute aux copropriétaires et leurs syndics et de proposer des réponses appropriées à leurs attentes.

Le prestataire identifiera à l'aide de son expérience, sur la base des demandes des syndics et des copropriétaires : des questions concernant les modalités de bonne gestion, la réglementation à respecter (notamment les nouvelles dispositions amenées par la loi Alur), les modalités de mise en œuvre d'un programme de rénovation (étapes et points de vigilance).

Les thèmes incontournables sont :

- Les modalités de fonctionnement d'une copropriété : les règles générales, les facteurs d'une bonne santé de la copropriété

- La gouvernance : à quoi sert le conseil syndical

- Le syndic : ses missions et ses obligations

- Acquérir un logement en copropriété : « package d'informations »

- Gestion quotidienne : outils, repères, réglementation

Le prestataire devra être force de proposition sur l'animation à mettre en place auprès des copropriétés du territoire en vue de faciliter le repérage des situations de fragilité et afin de prodiguer des informations et conseils aux acteurs de la copropriété (réunions d'information, permanences, outils, moyens etc.).

L'organisation de manifestations vers les propriétaires et les professionnels est souhaitable. Le prestataire sera force de proposition. Il sera en charge de l'animation de réunions publiques (support de réunion type PPT, mailing etc.). Il fera connaître, selon ses propositions, ses besoins en lieux de réunions ou de permanences de façon à ce que Grand Poitiers Communauté d'agglomération puisse y pourvoir.

L'objectif de la collectivité est que chaque copropriété repérée fasse l'objet d'actions d'information, soit 5 par an.

Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles

Il conviendra de préciser le contenu des diagnostics multicritères qui seront réalisés sur les copropriétés repérées comme fragiles. Le diagnostic doit couvrir l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées. Pour cela des indicateurs mesurables portant sur les différentes thématiques doivent être établis et évalués : l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socioéconomique et la stratégie patrimoniale des propriétaires. Le caractère évolutif de certains indicateurs nécessite de rendre également le diagnostic évolutif, notamment pour suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader.

Le diagnostic doit permettre de :

– définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité, identifier les risques d'aggravation ;

– établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété ;

– proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif.

Note bene. – Des outils méthodologiques pour la réalisation de diagnostics seront prochainement mis à disposition par l'Anah centrale.

Dans le cas où le diagnostic fait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière devra alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet d'un dispositif de redressement (plan de sauvegarde, OPAH copropriété

dégradée). Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

Aide à la résolution des premières difficultés

Les actions d'accompagnement sont être calibrées en fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés par l'opérateur dans le cadre du diagnostic multi-critères ou des informations recueillies par le dispositif de repérage.

Un premier niveau d'accompagnement comprendra notamment les actions suivantes :

- Démarches d'informations adaptées aux problématiques identifiées lors du diagnostic

- Appui aux instances de gestion

- Conseil et orientation des publics ayant des spécificités (personnes âgées …)

- Etudes de moyens de solvabilisation des copropriétaires

- Accompagnement des ménages en difficulté

- Conseil sur le traitement des impayés

- Appui de mise en place de diagnostics spécifiques (audit juridique, architecte BET thermique etc.)

- Médiation de conflits au sein de la copropriété.

Le prestataire mettra en place un tableau de bord de suivi qu'il complétera au fil de l'eau et qui comportera la fiche issue du suivi de base et le diagnostic multicritère.

Le tableau de bord de suivi des actions à engager comprendra des indicateurs de suivi de l'évolution de la copropriété. Il s'agira de constituer un outil de suivi partagé par les différents partenaires, simple d'appropriation pour le syndic et le conseil syndical.

Le prestataire proposera les modalités d'entretien requises avec les représentants de copropriétés sélectionnées (rendez-vous etc).

Dans tous les cas où cela sera possible, ces actions d'accompagnement seront réalisées via la mobilisation des partenaires locaux « de droit commun » compétents, en fonction des besoins exprimés (ADIL, Espace Info Energie, Services sociaux de secteurs, CCAS…) Dans ce cas, le prestataire identifiera les partenaires à mobiliser et préconisera les actions d'accompagnement appropriées, mais ne sera pas chargé de mettre en œuvre ces actions. La collectivité se chargera de mobiliser les partenaires compétents identifiés.

Dans tous les cas, le rôle du prestataire, se limitera donc à mettre en lien les conseils syndicaux et les syndics avec les interlocuteurs compétents partenaires du POPAC, à leur proposer des outils de travail, et à veiller à ce que des relations de travail suivies s'instaurent, pour enclencher une démarche de dynamisation de la copropriété portée par le conseil syndical et le syndic.

Sur le plan juridique et du fonctionnement, les actions doivent permettre de soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances :

– assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic ;

– aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...).

Sur le plan financier et de la gestion, les actions doivent permettre d'inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle), aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne :

– l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (contrats de chauffage...) ;

– l'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ;

– l'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes ;

– l'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente...

Sur le plan social, les actions doivent permettre d'aider à la solvabilisation voire au désendettement, améliorer des relations entre habitants et propriétaires, informer sur les droits et devoirs des occupants :

– accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes... ;

– traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;

– mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;

– aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;

– étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;

– médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire... ;

– aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;

– mobilisation des associations...

Sur le plan technique, les actions doivent permettre d'aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé intégrant la maîtrise des charges, et d'adapter le programme de travaux aux capacités financières des propriétaires :

– l'aide à la tenue d'un carnet d'entretien ;

– l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ;

– le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;

– le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...

Sur le plan administratif, le programme pourra inclure, à titre accessoire uniquement, des prestations d'accompagnement comparables à celles mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH.

Ces prestations ne devront *a priori* concerner que les cas dans lesquels la copropriété s'engage dans un programme de travaux susceptible de remédier durablement à la situation, sans nécessité de mettre en œuvre un dispositif curatif (OPAH copropriété » ou plan de sauvegarde).

Les missions pouvant être réalisées à ce titre sont, notamment : assistance au montage du plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires (avant l'assemblée générale votant les travaux), assistance au montage des éventuels dossiers individuels de demande de subvention (Anah ou autre).

Les objectifs quantitatifs maximum seront de 6 copropriétés accompagnées dans le cadre de cette convention.

Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

Le dispositif de signalement portera sur :

– les ménages en difficulté sociale (précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement...) ;

– les situations juridiques ou financières à risque (absence de règlement de copropriété, syndic défaillant, impayés de charges...) ;

– les situations techniques dangereuses (insalubrité avérée, usage à risque du logement....).

Les services ou acteurs compétents qui seront mobilisés dans le cadre des signalements seront ceux de la collectivité :

- Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Poitiers

- Service Hygiène publique de la Ville de Poitiers.

Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire

Sans objet

Article 5

Volets d'actions

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage, pour chaque année, s'établit comme suit :

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	TOTAL SUR 3 ANS
Coût des prestations	100 000 €	100 000 €	100 000 €	300 000 €

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des constations opérées.

Article 6

Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

– pour les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic multicritères, à communiquer à l'Anah certaines données, selon les modalités décrites à l'annexe I de l'instruction du 5 juin 2012 ;

– à transmettre à l'Anah les bilans semestriels ou annuels, comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage ;

– à rendre l'Anah destinataire des exploitations et publications réalisées et de faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Ces éléments sont transmis à l'Anah centrale (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés) par voie électronique (pole-coproprietes.anah@anah.gouv.fr). Les services du délégué de l'Anah dans le département et, le cas échéant, du délégataire en sont destinataires en copie.

Article 7

Conduite de l'opération

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

L'opérateur retenu par Grand Poitiers Communauté d'agglomération fera le point (au minimum une fois par mois) sur l'état d'avancement des dossiers, les actions mises en œuvre, les perspectives en matière d'objectifs et les difficultés rencontrées avec Grand Poitiers selon une méthodologie à déterminer.

Le pilotage de la se décline selon les instances suivantes pour ce qui concerne la définition de la stratégie, le suivi des objectifs et l'évaluation des actions menées :

- un comité de pilotage

- un comité technique chargé de suivre techniquement l'avancement des opérations, détecter les points de blocage, prévoir les relances, etc…

Leur composition reste à déterminer à ce jour mais comprendra a minima des représentants de Grand Poitiers et de l'Anah local.

L'opérateur, en lien avec Grand Poitiers, prépare les séances du COPIL, anime la réunion en présentant les sujets, aide à la décision et rédige les comptes-rendus.

Le COPIL se réunit au minimum une fois par an.

Son rôle est de faire le point sur l'état d'avancement de l'opération et le respect des objectifs, valider les bilans, les orientations et les évolutions de l'opération. Il peut également, en cours de POPAC, proposer de revoir le contenu de la convention.

Le comité technique se réunit autant de fois que nécessaire sous la responsabilité de Grand Poitiers. Il réunit l'opérateur, la direction Urbanisme Mixité Sociale et en tant que de besoins, les autres services de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers, la délégation locale de l'Anah et tout acteur utile en fonction des sujets à traiter. Il a pour mission de faire le bilan du travail de l'opérateur, étudier ses propositions d'action, suivre la mise en œuvre du POPAC et préparer les bilans, présentations et propositions d'actions faites au COPIL.

En fonction des problématiques à traiter, des groupes de travail seront mis en place sous la responsabilité de Grand Poitiers et animés par le prestataire afin de traiter les problématiques particulières. Il regroupera les services et acteurs locaux nécessaires en fonction de chaque thème.

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

L'opération est pilotée par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics. Les compétences requises de l'équipe sont les suivantes :

Le prestataire mobilisera toutes les compétences nécessaires au suivi et à l'animation du POPAC. Globalement, le prestataire a connaissance des dispositifs de l'Anah et des compétences professionnelles permettant l'analyse technique des bâtiments, l'aide à la prise de décision, la mise en œuvre d'une ingénierie financière et la conduite d'opération, notamment en cas d'opérations complexes de réhabilitation.

Un interlocuteur sera clairement identifié auprès de la collectivité et assurera le suivi de l'avancement de la mission.

Il appartient au candidat de justifier des compétences nécessaires requises:

- en matière d'animation, information et coordination du dispositif POPAC, de suivi, évaluation et mise en œuvre d'un POPAC

- techniques : bonne connaissance de l'habitat, expertise et ingénierie liées (architecture, diagnostics thermiques, remplissage de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, ergothérapie) à la réhabilitation du bâti et aux procédures afférentes (montage de dossiers Anah), permettant la rédaction d'un rapport d'analyse

- compétence en ingénierie en matière d'aménagement urbain et de composition des espaces publics

- compétence en ingénierie financière et juridique : montage de dossiers Anah et d'opérations de promotion immobilière publique ou privée

- compétence en ingénierie sociale

- compétence en matière de communication.

Article 8

Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site Internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site Internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site Internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'action logement.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec les services instructeur des aides de l'Anah et, le cas échéant, les services du délégataire des aides à la pierre.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'ingénierie de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet. L'équipe d'ingénierie apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le maître d'ouvrage ou tout autre signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs au programme, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe d'ingénierie s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire/à compter du 30/06/2017 *[dans ce dernier cas prévoir une date suffisamment lointaine pour permettre la signature préalable par l'ensemble des parties].*

Une prorogation éventuelle ne pourra intervenir que par voie d'avenant, et uniquement en cas de reconduction du dispositif de financement Anah dont bénéficie le maître d'ouvrage, de caractère expérimental.

Article 10

Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

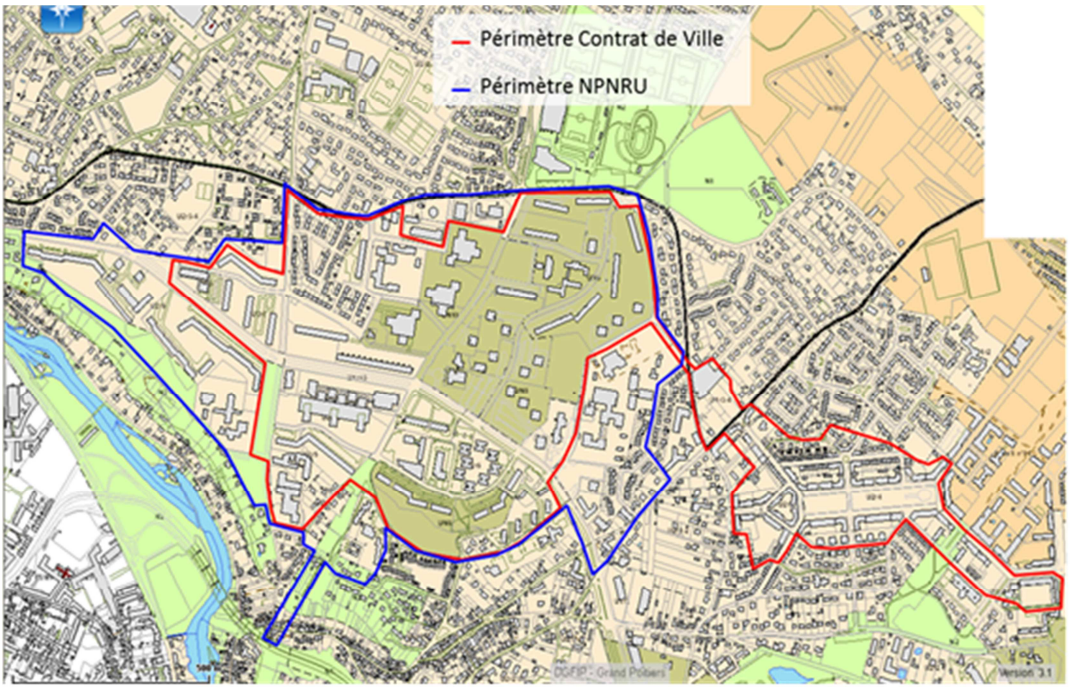
Article 11

Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région *(en délégation de compétence : «* , au délégué de l'agence dans le département »*)* et à l'Anah centrale en version PDF.

Périmètre (liste/carte) :

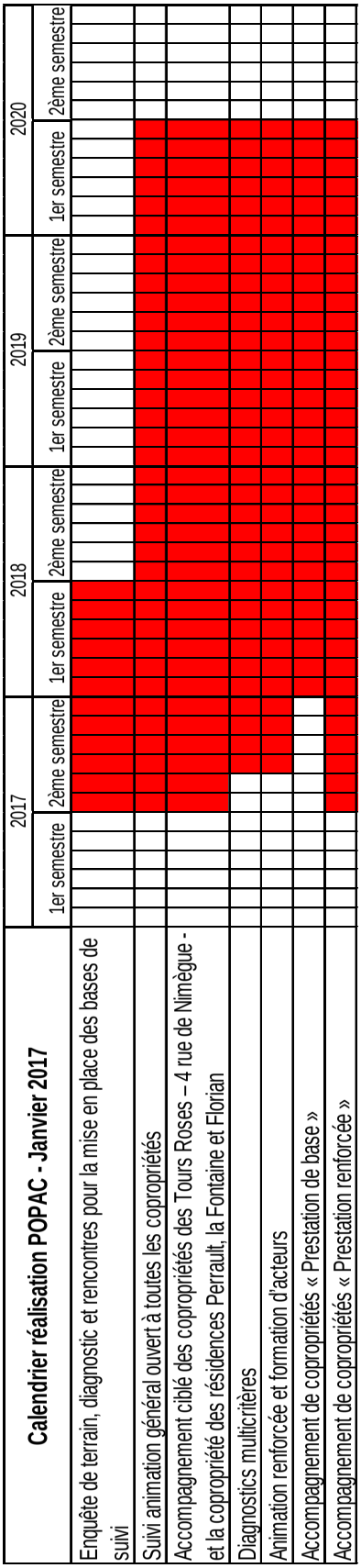
Périmètre du POPAC, correspondant à celui de la convention NPNRU:



Répartition des copropriétés sur quartier :

Copropriété 01 - Résidence Mozart
Copropriété 02 - Résidence Tour des Dunes
Copropriété 03 - Résidence Grandes Dunes
Copropriété 04 et 05 - Résidence Grand Parc
Copropriété 06 - Résidence Le Mail
Copropriété 07 - Résidence 4 rue G. Pompidou
Copropriété 08 - Résidence Verger des Dunes
Copropriété 09 - Résidence Perrault, La Fontaine, Florian
Copropriété 10 - Résidence Les Héliotropes
Copropriété 11 – Résidence 65 rue de Bourgogne
Copropriété 12 - Résidence Les Terrasses
Copropriété 13 - Résidence 4 rue de Nimègue
Copropriété 14 - Résidence Alexandre Dumas
Copropriété 15 - Résidence 7 rue de Picardie

Calendrier prévisionnel :



Annexe C6 – TABLEAU DES AIDES DE LA CAISSE DES DEPOTS

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus…)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en semestre
POPAC suivi copropriété	86 194, Poitiers, Buxerolles 6086005 Couronneries	86 CA Grand Poitiers	200 000 €	25%	104 166.67	50% de l'ANAH	06/2017	6

Annexe C7 – CONVENTION RELATIVE AU PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS D'AVENIR « VILLE DURABLE ET SOLIDAIRE »

Néant

Annexe D – CONVENTION SPECIFIQUE OU CHARTE CONCOURANT A LA REUSSITE DU PROJET

Annexe D1– CONVENTION D'EQUILIBRE TERRITORIAL PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014

Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) Grand Poitiers – 2016-2020

Adoptée par la Conférence Intercommunale du Logement de Grand Poitiers le 3 novembre 2016

DECEMBRE 2016

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

I. OBJECTIFS STRATEGIQUES EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE 5

1. La Convention Intercommunale de Mixte Sociale (CIMS) 5
2. Le Document cadre des orientations de la Conference Intercommunale du Logement (CIL) en matiere d'attributions de logements sociaux 5
3. Le Contrat de ville 6
4. La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) 7

II. OBJECTIFS TERRITORIALISES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX 7

1. Orientations en matiere d'actions sur l'environnement : Conditions de reussite 7
2. Orientations en matiere d'actions sur le parc de logements sociaux 7
3. Orientations en matiere d'attributions 8

III. MODALITES DE RELOGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES COURONNERIES 8

1. Les objectifs 8
2. Les principes de relogement 8
3. Les engagements des partenaires 9
4. Le deroulement des relogements 9
5. Le dispositif de pilotage et suivi des relogements 9

IV. OUTILS DE COOPERATION ENTRE BAILLEURS, COLLECTIVITES, AUTRES RESERVATAIRES ET ASSOCIATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS 10

1. Gestion partagee de la demande, via le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social et le fichier partage de la demande de logement social 10
   - *A. Organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social* 10
   - *B. Contenu de l'information et modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs de logement social* 11
   - *C. Enregistrement de la demande de logement social* 11
   - *D. Gestion partagée de la demande* 12
2. Meilleure qualification et traitement de la demande des demandeurs dont la situation justifie un examen particulier 12
   - *A. Demandeurs dont la situation justifie un examen particulier* 13
   - *B. Personnes connaissant des difficultés économiques et sociales* 13
   - *C. Les recours pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)* 14
3. Outils de la politique de peuplement 15
   - *A. Fiches territoriales* 15
   - *B. Cotation des résidences* 15
   - *C. Tableau de bord de suivi* 15
   - *D. Dérogations et majorations locales aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements HLM* 15
   - *E. Politique des loyers* 16
4. Gestion en flux deleguee aux bailleurs des contingents publics (Etat, Grand Poitiers) 16
   - *A. Les droits de réservations de logements sociaux* 16
   - *B. Les modalités de mobilisation des droits de réservations de l'Etat et de Grand Poitiers* 16
5. Harmonisation du processus d'instruction des demandes et de selection des candidats proposes en CAL 17
   - *A Référentiel d'instruction* 17
   - *B. Dispositif d'examen des programmes neufs* 17
6. Transparence sur l'offre disponible 18
7. Analyse des propositions d'attribution par Grand Poitiers, les communes, l'Etat en amont des CAL 19
   - *A. L'analyse des propositions d'attribution par les communes* 19
   - *B. L'analyse des propositions d'attribution par Grand Poitiers* 19
   - *C. L'analyse des propositions d'attribution par l'Etat* 19

D. Engagements des bailleurs sociaux 20
B. FONCTIONNEMENT DES CAL, DONT LA CHARTE D'ATTRIBUTION 20
A. Déroulement des CAL 20
B. Charte intercommunale d'attribution 21
C. Organisation des CAL 21

V. INSTANCES DE PILOTAGE ET DE SUIVI 22

1. LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT 22
2. LE COMITE TECHNIQUE DE LA CIL ET SES GROUPES DE TRAVAIL THEMATIQUES 23
3. ROLE ET COMPOSITION DES AUTRES INSTANCES D'ECHANGE MISE EN PLACE 24
A. Instances de coordination bilatérales 24
B. Coordination des CAL 24

VI. MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION 24

1. PILOTAGE DU DISPOSITIF D'OBSERVATION 24
2. ORGANISATION DU DISPOSITIF D'OBSERVATION 25
A. Le suivi annuel des indicateurs principaux à l'échelle de Grand Poitiers, de ses communes et des grands quartiers de Poitiers 25
B. L'observation détaillée à l'échelle des résidences 27
C. Les analyses ponctuelles 28
3. BILAN-EVALUATION 28

ANNEXE 1 : LES 39 SECTEURS DE LA CIET 31

ANNEXE 2 : FICHES TERRITORIALES 32

DIAGNOSTIC : ELEMENTS DE CADRAGE INTERCOMMUNAL 32
FICHES PAR QUARTIER / COMMUNE 37

ANNEXE 3 : CADRE JURIDIQUE 38

PREAMBULE

Suite à l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat en 2010 dont l'une des grandes orientations est "Maîtriser la mixité sociale sur l'ensemble des communes", Grand Poitiers a souhaité renforcer la diversité sociale dans le parc locatif public en mettant en place un accord entre les collectivités (Grand Poitiers et communes) et les bailleurs sociaux présents sur le territoire, visant à la fois à l'accès au logement des ménages ayant des difficultés particulières pour se loger et l'équilibre de l'occupation du parc locatif social des communes de l'agglomération.

La mise en œuvre de ce projet est basée sur un diagnostic partagé de l'occupation et du fonctionnement du parc locatif social sur le territoire de Grand Poitiers, réalisé en 2010 en co-maîtrise d'ouvrage AROSH PC (Association régionale des organismes sociaux pour l'habitat en Poitou-Charentes) et Grand Poitiers, et confié à un bureau d'études extérieur (traitement statistique de données + entretiens qualitatifs). Cela a permis l'élaboration d'une stratégie d'actions commune bailleurs sociaux / collectivités / Etat. En novembre 2011, la Convention Intercommunale de Mixité Sociale 2011-2015 (CIMS) a été signée par Grand Poitiers, toutes ses communes, les bailleurs sociaux du territoire et l'Etat, et des instances de pilotage (Commission intercommunale de mixité sociale et Comité technique de suivi) ont été mises en place.

Cette convention a pour objectif de garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur l'occupation du parc social et sur l'offre de logements.

Alors qu'il devenait nécessaire de remettre à jour cette convention, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (notamment son article 97) et la loi "Lamy" de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 (notamment son article 8) ont instauré une réforme importante de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux. Grand Poitiers s'est lancé dans la mise en œuvre de cette réforme sur son territoire lors de la réunion de la Commission intercommunale de mixité sociale du 20 mars 2015, avec le souci de définir une politique de mixité sociale intercommunale, interbailleurs et gérée localement.

D'avril 2015 à janvier 2016, de multiples réunions partenariales et rendez-vous divers ont permis de réinterroger les objectifs stratégiques de la collectivité en matière de gestion de la demande et en matière d'attributions de logements sociaux, et de redéfinir l'organisation et les outils nécessaires pour les mettre en œuvre. Cela a abouti à la première réunion de la Conférence intercommunale du logement de Grand Poitiers le 4 mars 2016, séance pendant laquelle ont été adoptés le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et le Document cadre des orientations de la CIL en matière d'attributions de logements sociaux.

L'objet de la présente Convention intercommunale d'équilibre territoriale (CIET) est multiple :

- Mise à jour de la Convention intercommunale de mixité sociale (CIMS) de novembre 2011, et notamment de ses fiches territoriales, en prenant en compte les trois piliers d'une politique de mixité sociale dans le parc social (l'environnement, le parc et son peuplement) ;
- Traduction contractuelle des orientations et du programme d'actions du Document cadre d'orientations en matière d'attributions et du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, via un engagement de chaque signataire :
    - Sur les orientations adoptées collectivement lors de la CIL du 4 mars 2016 ;
    - Sur leur mise en œuvre via le programme d'actions.
- Mise en perspective des questions de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux par rapport aux enjeux plus larges de mixité sociale et de bien-vivre dans les quartiers et les communes, via le rattachement de la CIET au Contrat de Ville.

I. OBJECTIFS STRATEGIQUES EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE

1. La Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS)

La Convention Intercommunale de Mixité Sociale (CIMS) de 2011 avait pour objectif de garantir la mixité sociale et l'équilibre au sein des communes de Grand Poitiers et des quartiers de Poitiers, en agissant sur l'occupation du parc social et sur l'offre de logements, afin de :

- Respecter la mixité sociale des communes et des quartiers en prenant en compte par secteur géographique les capacités d'accueil et les conditions du parc des bailleurs sociaux ;
- Répondre également à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande de logements des personnes défavorisées, notamment relevant du Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Cette convention répondait à plusieurs préoccupations rappelées dans son préambule :

- Souhait de Grand Poitiers de mettre en œuvre une politique concertée d'occupation des logements locatifs sociaux à l'échelle de son territoire afin d'améliorer les conditions d'accès au parc public de toutes les populations, faciliter les mobilités résidentielles et garantir la mixité sociale au sein du territoire ;
- Réflexion de l'Etat pour prendre en compte les priorités de mixité sociale dans la gestion de son contingent ;
- Engagement des bailleurs sociaux dans des pratiques visant à maintenir l'équilibre social du peuplement et à favoriser les parcours résidentiels.

En matière d'offre, la convention affirmait la volonté de travailler sur l'attractivité et la diversité de l'offre de logement social, grâce notamment à une meilleure répartition géographique des nouveaux programmes, au développement de l'offre de logements PLAI, à une amélioration et une diversification du parc existant, à la mise en œuvre d'actions de renouvellement urbain sur les quartiers concernés par le premier Programme de Rénovation Urbaine et sur les Couronneries

En matière d'occupation, 19 fiches avaient été constituées pour chaque quartier d'habitat social de Poitiers et certaines communes de Grand Poitiers. Ces fiches présentaient :

- Les constats partagés en matière de peuplement avec le rappel des éléments de diagnostic (données démographiques, nombre et pourcentage de logements sociaux, typologie du parc public, caractéristiques des ménages occupant le parc social...) ;
- Les orientations qualitatives en matière d'attributions de logements sociaux visant un rééquilibrage social ;
- Les actions complémentaires à mener participant des conditions de réussite de la mixité sociale, à mettre en œuvre par tous les acteurs publics et privés.

La CIMS prévoyait que ces fiches évoluent dans le temps en fonction de la situation des quartiers en matière de mixité sociale.

2. Le Document cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en matière d'attributions de logements sociaux

Les objectifs de la CIMS indiqués ci-dessus sont réaffirmés dans le Document cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement en matière d'attributions de logements sociaux arrêté le 4 mars 2016.

Pour les atteindre, le Document cadre liste les grands principes qui doivent guider la politique de Grand Poitiers en matière d'attributions de logements sociaux :

- Permettre à tous les ménages éligibles à un logement social du territoire de Grand Poitiers de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation et à ses choix, et dans un délai raisonnable.
- Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation sur l'ensemble du territoire de Grand Poitiers, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages :
    - D'âges différents ;
    - De compositions familiales variées ;
    - Actifs et inactifs ;
    - Avec des niveaux de ressources divers ;
    - De toutes nationalités.
- Permettre aux quartiers et aux communes de faire vivre cette mixité sociale, afin qu'elle ne représente pas seulement la juxtaposition de populations différentes mais un vrai "vivre ensemble" entre voisins, dans les écoles, etc.
- Tenir compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville, afin de ne pas aggraver leur situation socio-économique. Plus largement, prendre en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans le choix des ménages attributaires.
- Accompagner le développement économique et l'emploi sur le territoire de Grand Poitiers par le logement des salariés.
- Agir sur l'offre de logements (production neuve, réhabilitation, restructuration, résidentialisation, rénovation urbaine, politique des loyers...) afin de redonner de l'attractivité aux quartiers / immeubles qui en manquent, de mieux répartir l'offre de logement social et d'améliorer son image.
- Assurer une équité de traitement des demandes de logement social sur le territoire de Grand Poitiers et en assurer la transparence.

Le Document cadre propose un certain nombre d'outils pour atteindre ces objectifs, dans la perspective de renforcer le caractère intercommunal, inter-bailleurs et inter-réservataires du dispositif d'attributions de logements sociaux.

3. Le Contrat de ville

Parallèlement, le contrat de ville 2015-2020, signé le 11 juin 2015, repose sur 3 enjeux / domaines d'intervention : la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, le développement économique et l'accès à l'emploi, pour lesquels des orientations stratégiques ont été dégagées et les engagements de chaque partenaire pour y contribuer ont été listés.

Pour répondre à l'enjeu d'amélioration du cadre de vie et du renouvellement urbain et à l'orientation stratégique "Améliorer la qualité résidentielle des quartiers", un objectif opérationnel "Travailler sur les mixités" a été défini : il s'agit de développer la mixité sociale en travaillant aussi bien sur la qualité de l'habitat ou des équipements (idée d'améliorer l'attractivité des logements) que sur la politique d'attribution des logements et la médiation sociale.

4. La Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET)

La loi prévoit que la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) définisse des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, y compris les mutations.

La présente Convention intercommunale d'Equilibre territorial reprend et réaffirme donc les objectifs stratégiques de la CIMS, du Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux et du Contrat de Ville ci-dessus.

L'ensemble des signataires de la CIET insiste sur les trois volets indissociables d'une politique de mixité sociale :

- Les actions sur le contexte, l'environnement (développement de la mixité fonctionnelle des quartiers, amélioration de la qualité de l'espace public et des équipements, etc.) indispensables pour des quartiers / communes attractifs ;
- Les actions sur l'offre (construction neuve, réhabilitation, renouvellement urbain, etc. dans le parc social et dans le parc privé) avec des enjeux importants d'attractivité du parc ;
- Les actions sur le peuplement, notamment la politique d'attributions pour le logement social (sachant que pour le parc privé il n'y a guère de leviers d'action).

L'objet de la présente Convention d'Equilibre Territorial est de territorialiser ces objectifs de mixité par commune et quartier en fonction de la situation de chacun, de définir des outils permettant leur mise en œuvre et d'acter les engagements de l'ensemble des signataires.

II. OBJECTIFS TERRITORIALISES EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le territoire de Grand Poitiers a été divisé en 39 secteurs (cf. annexe 1) de façon à :

- Couvrir l'ensemble du territoire de l'agglomération ;
- Etre suffisamment précis pour traiter les spécificités locales ;
- Avoir des zones avec suffisamment de logements sociaux pour pouvoir y définir des orientations en matière d'attributions.

Pour chaque secteur (commune, quartier), à partir d'un diagnostic partagé de la situation, les 3 volets d'une politique de mixité sociale sont traités : 39 "fiches territoriales" ont ainsi été constituées (cf. annexe 2).

1. Orientations en matière d'actions sur l'environnement : Conditions de réussite

La politique de peuplement ne pourra donner des résultats qu'en lien avec la conduite d'autres actions, portant sur d'autres domaines (écoles, emploi, tranquillité publique, équipements, commerces et services de proximité, voirie et espace public, transports en commun, etc.). Cette rubrique doit permettre de proposer quelques actions précises concernant l'environnement du parc social sur le quartier / la commune, absolument nécessaires à la réussite de la mise en œuvre des orientations en matière d'offre et en matière d'attributions, et qui puissent être suivies.

2. Orientations en matière d'actions sur le parc de logements sociaux

La mixité sociale au sein du parc social ne dépend pas que de choix en matière d'attributions, mais aussi de structure et d'attractivité du parc de logement social, au sein de l'ensemble du parc de logements du territoire. Il s'agit donc de lister quelques besoins, objectifs ou projets de réhabilitation, restructuration,

résidentialisation, développement de l'offre, etc. qui interagiront avec les orientations en matière d'attributions (même si la CIET n'a pas pour objectif de définir une politique de production ou de requalification du parc).

3. Orientations en matière d'attributions

A partir des éléments de diagnostics portant sur la démographie, le parc de logement et son occupation, la vie dans le quartier ou la commune, les orientations en matière d'attribution sont des objectifs généraux qui doivent permettre de contribuer à la diversification et à l'équilibre de la population au sein de chaque quartier ou commune. Ces orientations seront complétées par une cotation des résidences qui aidera à agir sur l'équilibre de peuplement de chaque résidence

III. MODALITES DE RELOGEMENT ET D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES COURONNERIES

Dans le cadre du premier programme national de rénovation urbaine, 615 logements locatifs sociaux ont été démolis sur le territoire de Poitiers. Les opérations de relogement nécessaires ont été conduites entre 2005 et 2013.

Le protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain sur le quartier des Couronneries à Poitiers a été signé le 19 février 2016. La convention est en cours d'écriture, pour une signature prévue début 2017.

Le programme de renouvellement urbain des Couronneries prévoit des interventions sur les logements induisant des relogements temporaires (réhabilitations lourdes) ou définitifs (démolitions, restructurations).

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU approuvé par arrêté ministériel le 7 août 2015, Grand Poitiers et les bailleurs sociaux du territoire, en lien avec les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. Celui-ci est défini dans une "charte de relogement" qui sera signée par l'Etat, Grand Poitiers, le Département de la Vienne, les bailleurs sociaux, Action logement et les associations de locataires du territoire.

1. Les objectifs

La stratégie de relogement concernant le projet de rénovation urbaine s'appuie sur les objectifs suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages ;
- Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale ;
- Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages.

2. Les principes de relogement

Les principes sont précisés dans la charte de relogement précitée. Elle développe notamment les principes suivants :

- La qualité de l'information et de la concertation avec les ménages et leurs représentants ;
- La participation à la prise en charge du relogement des ménages ;
- La priorité des relogements dans les propositions d'attributions ;

- Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs ;
- La gestion urbaine de proximité durant la période du relogement ;

3. Les engagements des partenaires

Les engagements des partenaires ont pour but de concrétiser les objectifs de qualité des relogements et d'équilibre de peuplement. Ils s'inscrivent dans le débat plus large des politiques locales de l'habitat et en particulier le repositionnement de l'offre nouvelle dans la ville et les équilibres des quartiers d'accueil.

Les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, mais la mobilisation des partenaires est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs. L'implication des partenaires détenteurs d'un pouvoir réservataire comme l'État (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement) ou Action Logement pourra utilement être recherchée. Pour ces derniers, les contraintes particulières résultant des engagements contractuels passés avec les bailleurs devront être prises en compte. De même, l'engagement des acteurs sociaux du Département, du CCAS de Poitiers, du FSL, des associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements. Les représentants des habitants pourront également participer à sa mise en œuvre.

Les engagements des partenaires sont à la fois individuels et collectifs, collectifs pour l'application des principes définis par la charte afin que la démarche soit fédératrice dans son objectif d'assurer la qualité des relogements, et individuels en fonction de leurs spécificités :

Ils sont déclinés dans la charte de relogement.

4. Le déroulement des relogements

La mise en œuvre des relogements est de la compétence des bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage des opérations de démolition.

Ils peuvent faire appel à un prestataire extérieur ou créer en interne les structures ad hoc.

Les modalités de mise en œuvre des relogements sont propres à chacun des bailleurs en fonction de leur structuration et des quartiers concernés.

Elles doivent cependant être rythmées par un certain nombre d'étapes communes à tous et garantissant le respect des grands principes du relogement.

Les principales étapes de la mise en œuvre du relogement sont explicitées dans la charte : diagnostic individuel, propositions de logement, déménagement, accompagnement après le relogement, cas des relogements provisoires.

5. Le dispositif de pilotage et suivi des relogements

La charte inclut une présentation générale du dispositif de pilotage et de suivi partenarial des opérations de relogement en précisant le rôle des différents acteurs. Elle précise les instances mise en place et leur composition.

La charte définit les outils de suivi et de bilan du processus de relogement qui contribueront par la suite à l'évaluation.

IV. OUTILS DE COOPERATION ENTRE BAILLEURS, COLLECTIVITES, AUTRES RESERVATAIRES ET ASSOCIATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS ET DE MUTATIONS

L'ensemble des outils listés ci-dessous, couvrant la totalité du dispositif de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, doit permettre de renforcer la coopération entre acteurs et d'assurer le maximum de transparence, afin de rendre le système d'attributions plus efficient.

1. Gestion partagée de la demande, via le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social et le fichier partagé de la demande de logement social

A. Organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social

Le service d'accueil et d'information des demandeurs de logement social est rendu par de nombreux guichets organisés en réseau.

Les services internes de la communauté d'agglomération Grand Poitiers assurent le rôle de tête de réseau. Les missions de cette "tête de réseau" sont :

- Coordonner le fonctionnement de l'ensemble des guichets pour optimiser le service rendu aux usagers ;
- S'assurer du respect de ses engagements par chacun des guichets (cf. "Charte d'accueil et d'information des demandeurs de logement social") ;
- Animer le réseau des guichets, afin de permettre des échanges sur les pratiques, la définition collective et la mise en œuvre de pistes d'amélioration, etc.

Les guichets qui assurent le service d'accueil et d'information s'engagent à respecter la "Charte intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logement social" définie collectivement afin d'harmoniser la nature et le contenu de l'information délivrée.

Les guichets assurent au choix l'un des trois niveaux de service suivants :

- Niveau 1 : "Information minimale" pour les guichets dont l'information sur la demande de logement social n'est pas la fonction première, mais qui peuvent être amenés à renseigner leurs usagers sur ces questions.
- Niveau 2 : "Information approfondie et accompagnement" pour les guichets susceptibles de donner une information complète aux demandeurs, de les aider à qualifier leur demande et à remplir le dossier de demande (papier ou en ligne).
- Niveau 3 : "Information approfondie, accompagnement et enregistrement" pour les guichets d'enregistrement Imhoweb.

La charte définit précisément les engagements des signataires pour chacun de ces trois niveaux.

La répartition territoriale des guichets assurant le service d'accueil et d'information des demandeurs doit permettre à chaque citoyen d'avoir accès à un lieu d'information.

La définition et la mise en place d'un lieu d'accueil commun, proposant un niveau de service amélioré (fonction de conseil, d'aide aux démarches et, le cas échéant, d'orientation vers un accompagnement personnalisé) et au fonctionnement duquel concourraient les organismes bailleurs, l'Etat, Grand Poitiers et Action Logement, seront étudiées dans un second temps (2018), après l'analyse du fonctionnement du

réseau de guichets mis en place pendant une année et la prise en compte de la fusion de Grand Poitiers et des quatre communautés de communes voisines au 1er janvier 2017.

B. Contenu de l'information et modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs de logement social

Une information générale concernant les règles et les conditions d'accès à un logement social, les démarches à effectuer pour déposer une demande et les pièces justificatives exigibles, la liste des guichets d'enregistrement, les étapes du traitement de la demande et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution, les grandes caractéristiques de parc de logement social, quelques éléments sur la satisfaction des demandes, sont mis à disposition du public via plusieurs supports de communication :

- Une plaquette papier "grand public" (diffusion à partir d'août 2016) ;
- Le site Internet grand public "demandedelogement86.fr" (mise à jour effective courant 2016) ;
- Les sites Internet des différents partenaires (bailleurs, collectivités…).

Une information plus détaillée, concernant notamment les caractéristiques du parc social, les modalités d'instruction des demandes, le repérage et le traitement des situations nécessitant un accompagnement social ou une réorientation vers un dispositif d'hébergement, les lieux d'informations complémentaires existants (ADIL86, associations de locataires…), les conséquences d'un éventuel refus des offres de logements faites à la suite d'une décision d'attribution de la CAL (notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable), etc., est mise à disposition par Grand Poitiers auprès de tous les guichets d'accueil et d'information, afin qu'ils puissent répondre précisément aux questions des demandeurs et que l'information fournie soit la même partout. Le contenu précis de cette information est défini dans la "Charte intercommunale d'accueil et d'information des demandeurs de logement social".

Les guichets d'enregistrement ont accès aux dossiers des demandeurs et sont en mesure de les informer individuellement sur les données les concernant et sur les étapes du traitement de leur demande :

- Contenu du dossier et modifications apportées au dossier ;
- Caractère prioritaire de la demande (réservation préfectorale, commission de médiation DALO…) ;
- Prospections passées ou en cours ;
- Passage en CAL et décisions des CAL.

Ces informations sont également disponibles directement sur le site Internet grand public "demande de logement86.fr", grâce à des identifiants individuels.

C. Enregistrement de la demande de logement social

Depuis 2011, les demandes de logement social sont enregistrées par les différents guichets d'enregistrement du territoire dans les conditions définies à l'échelle départementale par les membres de l'AFIPADE. Ces règles collectives sont décrites dans la "Charte de bonnes pratiques, de qualité de service et de déontologie" adoptée par l'Assemblée générale de l'AFIPADE le 24 juin 2016.

Les guichets d'enregistrement sont les 5 bailleurs sociaux ayant du parc sur l'agglomération de Poitiers, les communes de l'agglomération ayant adhéré à l'AFIPADE, Grand Poitiers, Action Logement et la DDT. Pour une répartition territoriale optimale des guichets et un meilleur service rendu aux usagers, toutes les communes de l'agglomération où il existe des logements sociaux sont invitées à adhérer à l'AFIPADE et à devenir guichet d'enregistrement.

Suite au dépôt de sa demande, chaque demandeur de logement social qui le souhaite peut demander à être reçu par un instructeur d'un bailleur social du territoire (ou par un instructeur d'Action Logement

lorsque le demandeur est salarié d'une entreprise privée), afin de faire le point sur sa demande et vérifier la cohérence de son projet de logement. Lorsqu'il a demandé un rendez-vous, celui-ci doit lui être proposé au plus tôt, et en tout état de cause dans les trois semaines qui suivent sa demande. Ce délai maximal pourra être réduit ultérieurement si les bailleurs peuvent s'y engager.

D. Gestion partagée de la demande

La Vienne est dotée depuis 2011 d'un système particulier de traitement automatisé, géré par l'association AFIPADE, fonctionnant grâce à l'outil Imhoweb (société SIGMA), et permettant :

- La création et la mise à jour de la demande de logement social en temps réel ;
- La dématérialisation des pièces administratives (scannées et jointes au dossier numérique) ;
- L'enregistrement, la modification et le renouvellement par Internet de la demande ;
- La gestion des commissions d'attribution de logements (CAL) et l'enregistrement des décisions de la CAL ;
- La conservation de l'historique des interventions sur le dossier, des prospections (positionnement sur un logement à l'étape de l'instruction, avec visite éventuelle, et demandes de pièces complémentaires) et propositions (passage en commission d'attribution de logements) pour chaque demandeur, avec enregistrement des refus ; la date et l'identification de la personne morale à l'origine de chaque événement sont disponibles dans cet historique ;
- L'enregistrement du caractère prioritaire de la demande et du ou des contingent(s) de réservation au(x)quel(s) le demandeur est éligible ;
- L'enregistrement de la signature du bail après attribution entraînant un archivage de la demande ;
- La fiabilisation et le partage de la connaissance de la demande ;
- La gestion partagée de la demande.

Le traitement des informations figurant dans le système particulier de traitement automatisé permet notamment :

- De déterminer, le cas échéant, le caractère prioritaire de la demande ;
- D'identifier les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé le délai anormalement long fixé par arrêté préfectoral, soit 18 mois dans la Vienne ;
- D'identifier les demandeurs auxquels la CAL a attribué un logement sous réserve de refus du ou des candidats précédents et auxquels le logement n'a finalement pas été attribué.

En tant qu'adhérents de l'AFIPADE et/ou utilisateurs de l'outil, Grand Poitiers, ses communes, les administrations déconcentrées de l'Etat dans le département, Action Logement et les bailleurs sociaux du territoire enregistrent les demandes de logement social sur le même outil et partagent les informations sur les demandes, leur traitement, les passages en commissions d'attribution de logements, etc. Tous ces partenaires participent au pilotage de l'outil via les instances de l'association (assemblée générale, conseil d'administration, instance départementale de concertation, groupes de travail divers...).

2. Meilleure qualification et traitement de la demande des demandeurs dont la situation justifie un examen particulier

Différents types de ménages prioritaires ou dont la situation nécessite un examen particulier sont listés ci-après. Une certaine coordination des différents dispositifs chargés de traiter ces priorités et situations est à rechercher, dans un souci d'efficacité (certains dispositifs seront peut-être amenés à fusionner).

A. Demandeurs dont la situation justifie un examen particulier

Une "Instance technique d'examen des cas particuliers" est mise en place. Celle-ci a pour objet d'étudier collectivement les dossiers de demandes de logement social "qui justifient un examen particulier" et de faire des propositions pour qu'une réponse puisse être apportée à ces demandes.

L'instance des cas particuliers étudie des dossiers sélectionnés dans le fichier de la demande selon un certain nombre de critères, et non des dossiers pour lesquels le demandeur ou un travailleur social a réalisé une démarche particulière.

Types de demandes particulières étudiées par l'instance :

- Premier temps : dossiers avec plus de 18 mois d'ancienneté ;
- Deuxième temps : demandes classées par les CAL en seconde position plus de 2 fois ;
- Troisième temps : voir si d'autres types de demandes "particulières" nécessiteraient un tel traitement (par exemple, les demandes de mutation concernant des ménages en sous-occupation).

Pour les dossiers avec plus de 18 mois d'ancienneté, l'instance des cas particuliers classe les dossiers étudiés dans une des 4 catégories ci-dessous, et fait des préconisations adaptées.

Catégorie	Types de préconisations
Ménages avec une demande très particulière	Délai d'attente en fonction du niveau d'exigence
Ménages correctement logés avec des exigences incohérentes avec leur situation	Prise de contact par un guichet d'enregistrement (bailleur, si concernée Action Logement, éventuellement commune...) avec le ménage pour retravailler son projet
Ménages avec des caractéristiques et/ou des besoins particuliers, rendant difficile la réponse à leur demande	Prise de contact par un guichet d'enregistrement (bailleur, si concernée Action Logement, éventuellement commune...) avec le ménage pour retravailler son projet et orientation si possible vers un travailleur social (ou prise de contact directe avec le travailleur social selon la situation)
Ménages n'ayant pas eu de proposition sans raison particulière	Engagement d'un bailleur à prendre contact et à faire une proposition au ménage

L'instance est composée de membres permanents (bailleurs sociaux, techniciens de Grand Poitiers, DDCS, Action Logement) et de membres invités (élus de Grand Poitiers, communes de Grand Poitiers et leurs CCAS, Département de la Vienne, associations : UDAF, FSL, ADAPGV...). Tous les membres de la CIL peuvent participer s'ils le désirent. Elle se réunit tous les deux mois. Les services de Grand Poitiers assurent le secrétariat de l'instance.

Le mode de fonctionnement de l'instance technique des cas particuliers est encore en cours de définition, bien qu'elle ait commencé à travailler depuis juin 2016.

B. Personnes connaissant des difficultés économiques et sociales

a. Public prioritaire selon les critères du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH – article L441-1) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Vienne 2012-2016 (PDALPD)

Certains demandeurs de logements sociaux sont dans des situations sociales difficiles (notamment une partie de ceux répondants aux critères des ménages prioritaires pour l'attribution de logements sociaux définis à l'article L441-1 du CCH ou encore du public cible du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées – PDALPD – du département de la Vienne 2012-2016). Si, pour une raison ou une autre, il est difficile de faire aboutir leur demande de logement social, les travailleurs sociaux

qui les suivent font part de leur cas au service "Accès et droit au logement et à l'hébergement" de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS). Ces demandes sont alors étudiées par la Commission de Réservation Préfectorale, où siègent les services de l'Etat, de la communauté d'agglomération de Grand Poitiers, du CCAS de Châtellerault, des bailleurs sociaux, du Département de la Vienne, des associations qui assurent l'accompagnement social dans le domaine du logement. Cette commission, pilotée par la DDCS, analyse la situation de chacun de ces ménages et recherche collectivement la meilleure solution à leur proposer en matière de logement.

La participation de Grand Poitiers à cette instance est réaffirmée. Il n'est pas nécessaire de mettre en place à l'échelle de l'agglomération une autre instance examinant des dossiers de personnes répondant aux critères du CCH ou du PLALHPD (Plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées).

Par contre, une analyse fine des attributions de logement sur le territoire de Grand Poitiers aux ménages prioritaires du CCH (article L441-1) et du public cible du nouveau PLALHPD 2017-2021 permettra d'ajuster si nécessaire le champ d'intervention ou le fonctionnement de cette commission, en particulier dans le cadre de la définition d'un accord collectif intercommunal.

b. Définition du public prioritaire, relevant de l'accord collectif intercommunal

Malgré le caractère non tendu du marché du logement localement et le bon partenariat local en matière de gestion de la demande de logement social (cf. Comité technique de suivi de la CIMS, Commission de réservation préfectorale, nouvelle "Instance technique d'examen des cas particuliers"...), une réflexion reste à mener pour repérer les ménages pour qui l'accès à un logement social est difficile aujourd'hui, et définir ainsi le public prioritaire qui relèverait d'un futur accord collectif intercommunal.

A partir de l'ensemble des données sur la demande de logement social et les attributions (issues de l'outil Imhoweb), des données de l'outil SYPLO (Système Priorité Logement) géré par la DDCS concernant la gestion du contingent préfectoral, du diagnostic partagé à 360° de l'hébergement au mal logement de la Vienne finalisé en décembre 2015 et de l'expertise des professionnels de l'hébergement, du logement et de l'accompagnement social et médico-social des ménages, un travail de définition du public prioritaire relevant du futur accord collectif intercommunal de Grand Poitiers est en cours, dans l'objectif de finaliser un accord collectif intercommunal courant 2017. Celui-ci donnera des objectifs chiffrés d'attribution pour les ménages relevant de ce public prioritaire.

C. Les recours pour le Droit Au Logement Opposable (DALO)

Le bilan de la commission de médiation de la Vienne montre que le dispositif du DALO fonctionne globalement bien dans le département. Aucune personne déclarée prioritaire ne reste sans proposition qu'il s'agisse d'un logement ou d'une réorientation vers un hébergement. Une seule piste d'amélioration est préconisée par l'Etat dans le cadre de la démarche "Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement" : La mise en place d'un accompagnement social permettrait d'accéder à des logements adaptés.[1]

Cependant une analyse de la situation spécifique sur Grand Poitiers est nécessaire, pour estimer si des adaptations ou ajustements sont nécessaires. La situation des multi-expulsés pour non-paiement du loyer est notamment à analyser, en particulier dans la perspective de la fusion de Logiparc et de Sipea Habitat au 1er janvier 2017 et dans le contexte de l'intégration légale de Grand Poitiers à la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions) de la Vienne.

[1] Source : Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement, DDCS de la Vienne, décembre 2015

3. Outils de la politique de peuplement

A. Fiches territoriales

Les fiches territoriales contenues dans cette convention sont évolutives en permanence. Un dispositif d'observation défini dans le chapitre VI doit permettre de suivre leur mise en œuvre et de permettre leur actualisation aussi souvent que nécessaire.

B. Cotation des résidences

Dans un même quartier, les différentes résidences ne vivent pas de la même façon, et leur capacité d'accueil de ménages précaires ou bien de ménages qui posent des problèmes de comportement n'est pas la même. C'est pourquoi, au-delà des objectifs d'équilibre de peuplement à l'échelle de communes et de quartiers contenus dans les fiches territoriales, des préconisations sont à définir de manière plus fine à l'échelle des résidences. Cela revient à une cotation des immeubles en fonction de critères restant à définir et s'appuyant sur les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) des bailleurs, des enquêtes d'occupation du parc social, de l'environnement des résidences, notamment du niveau d'équipement et de service des quartiers.

Ce travail est à lancer début 2017.

C. Tableau de bord de suivi

Pour permettre l'élaboration des préconisations d'attributions à l'échelle des résidences et suivre le plus précisément possible l'évolution de leur occupation, il est nécessaire de définir et de mettre en place un tableau de bord de suivi régulier (fréquence restant à déterminer) du parc social avec les caractéristiques :

- Des entrants (attributaires) ;
- Des sortants ;
- Des locataires en place ;
- Ainsi que du contexte (vacance, rotation, mais aussi éléments qualitatifs : qualité de vie, tranquillité, environnement urbain... En particulier, les éléments connus sur le parc privé environnant sont à prendre en compte).

La mise en place d'un tel outil pose des questions de conformité avec les règles "informatique et liberté", de coût financier, de méthodologie... Il est donc proposé d'engager le travail de préfiguration de l'outil :

- En regardant si de tels outils ont déjà été mis en place sur d'autres territoires ;
- En expérimentant ce tableau de bord sur un territoire restreint, puis en élargissant suite à l'évaluation de l'expérimentation (par exemple, commencer sur les Trois Cités, puis élargir à l'ensemble des QPV, puis au-delà) ;
- En lançant ce travail après la mise au point de la cotation du parc (soit au 2ème semestre 2017).

D. Dérogations et majorations locales aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements HLM

Les dérogations locales (fixées par arrêté préfectoral) et majorations (prévues éventuellement dans les conventions de délégation des aides à la pierre) aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements HLM, autorisées par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans ses articles R441-1-1 et R441-1-2, peuvent également être des outils intéressants pour favoriser la mixité sociale "par le haut" sur certains quartiers, en y attribuant des logements à des ménages dont les ressources dépassent les plafonds réglementaires. Il en est de même de l'exonération de supplément de loyer de solidarité (SLS), possible (selon l'article L441-3-1 du CCH) dans certaines zones géographiques déterminées dans le Programme Local

de l'Habitat (PLH), qui permet d'inciter des ménages dont les ressources ont augmenté à rester dans certains quartier.

Grand Poitiers a participé aux côtés des bailleurs sociaux du département à la réflexion menée en 2015 par les services de l'Etat au sujet des dérogations locales aux plafonds de ressources. L'arrêté préfectoral issu de cette réflexion, datée de décembre 2015, est conforme aux objectifs de mixité sociale de cette convention.

Grand Poitiers a instauré l'exonération de SLS sur certains quartiers dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2010-2015 (qui a été prorogé pour 3 ans). L'opportunité de prolonger, restreindre ou développer cette action sera analysée dans le cadre de l'élaboration du volet habitat du Plan local d'urbanisme intercommunal habitat-déplacement (PLUiHD) en cours d'élaboration.

E. Politique des loyers

Ultérieurement, des outils complémentaires pourront être mis en place pour favoriser la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences, dont notamment une nouvelle politique en matière de loyers.

4. Gestion en flux déléguée aux bailleurs des contingents publics (Etat, Grand Poitiers)

A. Les droits de réservations de logements sociaux

L'Etat : La réservation préfectorale constitue la part des logements sociaux réservés à l'Etat. Le total des logements réservés par le Préfet au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées à l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation représente au plus 30% du total des logements de chaque bailleur social, dont au plus 5% au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Ces droits de réservation font l'objet de conventions signées avec chaque bailleur.

Grand Poitiers : En contrepartie des garanties d'emprunts octroyées aux bailleurs sociaux pour la réalisation des futurs programmes neufs de logements locatifs sociaux, conformément à l'article R 441-3 alinéa 2 du CCH – décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, Grand Poitiers peut disposer d'un droit de réservation dans la limite de 20% des logements créés. Depuis 2012, Grand Poitiers fait valoir ce droit de réservation, à hauteur de 20% dans les nouvelles opérations garanties à 100% par la collectivité et à hauteur de 10% dans les nouvelles opérations garanties à 50% par la collectivité. Ces droits de réservation font l'objet de conventions signées avec chaque bailleur. Dans ces conventions sont identifiés les logements relevant de ce dispositif.

Les communes de Grand Poitiers : Les communes de Grand Poitiers n'ont pas de réservation communale.

Action Logement : Les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction disposent également de réservations de logements dans le parc social en contrepartie de leur appui au financement des opérations.

B. Les modalités de mobilisation des droits de réservations de l'Etat et de Grand Poitiers

Pour les droits de réservation publics les modalités sont les suivantes :

- l'Etat d'une part et Grand Poitiers d'autre part définissent chacun les ménages prioritaires à loger au titre de leurs droits de réservation respectifs. Grâce au fichier partagé de la demande et à partir de cette définition, les dossiers à traiter prioritairement pourront être repérés et identifiés par l'Etat et Grand Poitiers ;
- la responsabilité du rapprochement offre-demande est confiée aux bailleurs sociaux, à charge pour eux de répondre de façon satisfaisante aux besoins des publics prioritaires de l'Etat et de

Grand Poitiers, proportionnellement aux contingents de ces 2 collectivités. Cependant le contingent préfectoral du parc de Immobilière Atlantic Aménagement reste géré en stock (l'information sur les logements qui se libèrent est transmise à la DDCS, qui propose des candidats sur ces logements) ;

- Grand Poitiers, les communes et l'Etat pourront repérer les situations nécessitant une attention particulière afin de proposer une offre de logement adapté aux ménages concernés ;
- Le contingent de Grand Poitiers sera mobilisé directement si la gestion en flux ne répond plus à ses attentes.

5. Harmonisation du processus d'instruction des demandes et de sélection des candidats proposés en CAL

A Référentiel d'instruction

Un "référentiel d'instruction", système de sélection des candidats présentés en CAL, assurant à la fois l'équité de traitement, la prise en compte des situations d'urgence, la prise en compte des relogements nécessaires dans le cadre du NPNRU, la prise en compte des critères de priorités des réservataires et la prise en compte des objectifs de mixité sociale, est défini, en complément du "référentiel de peuplement" (les fiches territoriales de la CIET) et du "référentiel de fonctionnement des CAL" (la charte d'attribution) : il s'agit d'organiser la file d'attente afin qu'aucun dossier ne reste sans proposition dans le fichier de la demande et que le choix des candidats qui passent en CAL soit plus transparent, en s'adaptant au contexte de marché non tendu. Les règles qui organisent la sélection des candidats et l'instruction des demandes sont donc inter-bailleurs, inter-réservataires et intercommunales, et s'appuient sur des critères cohérents et partagés.

Ces règles doivent permettre que la présentation de 3 candidats par logement passant en CAL soit généralisée dans la mesure du possible afin que la CAL soit en mesure de faire de réels choix (le type de cas pour lesquels un seul candidat est suffisant sera listé). Il s'agit ainsi de s'assurer que l'attribution d'un logement à un candidat donné ne nuise pas à quelqu'un d'autre qui pourrait être intéressé et plus prioritaire sur ce logement, tout en respectant l'objectif global de mixité sociale.

L'enregistrement dans Imhoweb de toutes les prospections et interventions sur les dossiers, ainsi que des refus des demandeurs avant et après passage en CAL, est absolument nécessaire pour un bon fonctionnement du dispositif.

Un dispositif de cotation de la demande pourrait éventuellement répondre à ces objectifs. Actuellement, les partenaires de la Conférence intercommunale du logement ne souhaitent pas s'engager dans une telle démarche. Cependant, ce point de vue pourra être réexaminé ultérieurement s'ils le souhaitent.

La définition de ce référentiel est en cours, associant l'ensemble des partenaires concernés (bailleurs sociaux, collectivités, réservataires), pour une mise en œuvre dès 2017.

B. Dispositif d'examen des programmes neufs

La question du choix des candidats proposés est particulièrement prégnante pour les programmes neufs pour lesquels la demande est potentiellement importante et où il existe une réelle possibilité de mixer différents types de ménages. Afin de s'assurer collectivement de l'équilibre de peuplement de chaque programme en fonction des candidats intéressés proposés par les différents réservataires ou par le bailleur, un processus de coopération spécifique est mis en place pour préparer l'attribution des programmes neufs. Le bailleur, l'ensemble des réservataires (Etat, Action logement…) et les représentants de la commune sur laquelle se situe le programme (et éventuellement d'autres partenaires, à déterminer) y sont associés.

L'ensemble des logements du programme et l'ensemble des candidats apportés par les réservataires, le bailleur, la commune sont examinés collectivement en amont de la CAL.

La définition de ce dispositif est en cours, associant l'ensemble des partenaires concernés (bailleurs sociaux, collectivités, réservataires), pour une mise en œuvre dès 2017.

6. Transparence sur l'offre disponible

Parallèlement à la transparence effective sur la demande et les attributions permise déjà par le fichier partagé de la demande, le principe est posé d'une transparence sur l'offre disponible, ce qui permet de la mettre au regard de la demande (d'un point de vue statistique) et de mieux comprendre le choix des bailleurs et réservataires de présenter tel candidat sur tel logement.

Les objectifs de cette transparence sur l'offre disponible, à caractère informatif, sont les suivants :

- Aspects statistiques :
  - Se rendre compte du stock (quelle quantité de logements disponibles à la location à un moment donné ? caractéristiques de ce parc ?) ;
  - Etre en mesure d'analyser ce qui se reloue vite / ce qui reste longtemps à la location, y compris par typologie, par quartier, par gamme de prix, etc. ;
- Aspects stratégiques (pour participer au pilotage des actions en matière de production d'offre nouvelle, d'adaptation du parc existant, etc.) :
  - Objectiver le discours des bailleurs (exemple : "il y a de la vacance à Saint-Eloi", "on manque de T2", etc.), afin de faire prendre la mesure des événements aux élus et d'envisager des réponses politiques ;
  - Enrichir la réflexion sur l'inadaptation d'une partie du parc aux besoins des demandeurs, que ce soit en terme de typologie, d'état qualitatif, de loyers, etc., afin de définir la politique de développement et d'adaptation de l'offre de logements de la collectivité et des bailleurs.
- Aspects opérationnels :
  - Etre en capacité d'estimer en inter-bailleurs et avec le(s) réservataire(s) concerné(s) si le logement proposé à tel ménage à l'instant t est la solution la mieux adaptée au vu des logements disponibles à la relocation à ce moment-là (il s'agit, pour quelques situations particulières et potentiellement compliquées, de pouvoir donner les éléments d'aide à la décision à tous les acteurs du processus d'attributions et à tous les garants de la mise en œuvre effective de la politique d'attributions de Grand Poitiers) : cela pourrait permettre à la CAL qui n'accorderait pas une attribution (notamment pour cause de non-conformité à la convention d'équilibre territorial, pour cause de préconisation d'un autre quartier ou pour cause de logement inadapté) de préconiser une autre attribution en échange ;

Le système mis en place ne doit pas entraîner une surcharge de travail pour les agents des bailleurs sociaux. Un paramétrage sur Imhoweb (outil du fichier partagé de la demande) devrait permettre cette visibilité sur l'offre disponible (onglets instruction + observatoire) (mise en place courant 2017).

7. Analyse des propositions d'attribution par Grand Poitiers, les communes, l'Etat en amont des CAL

Le fonctionnement proposé reste identique à celui existant depuis la mise en œuvre de la Convention Intercommunale de Mixité Sociale de novembre 2011. Des ajustements seront à apporter suite à la fusion de Logiparc et Sipea-Habitat effective au 01/01/2017, sans modifier l'esprit de l'organisation mise en place.

L'analyse des propositions d'attribution sur l'ensemble des logements présentés en CAL (tous contingents confondus) par Grand Poitiers, les communes et l'Etat en amont des CAL a pour objectif de veiller à ce que l'occupation de l'ensemble du parc social évolue en fonction des objectifs de la présente convention.

A. L'analyse des propositions d'attribution par les communes

Les communes concernées s'assurent que l'occupation du parc social évolue en fonction des objectifs à atteindre conformément à la présente convention et selon les fiches réalisées par quartiers et communes.

Dans une logique de flux utilisant le fichier partagé de la demande, en amont des commissions d'attribution de logement, les 5 bailleurs transmettent à la commune concernée (toutes les semaines pour Logiparc et tous les quinze jours pour Sipea-Habitat, Habitat de la Vienne, Immobilière Atlantic Aménagement et ICF Habitat Atlantique) les logements proposés à la location à la CAL, ainsi que les références des ménages concernés. Les communes visualisent en temps réel, par le biais du Fichier Partagé de la Demande, les ménages auxquels les organismes ont fait des propositions d'attribution. Cela permet à la commune de définir ses positions, afin que les commissions d'attribution de logement puissent délibérer de manière éclairée. Si besoin, un échange a lieu en amont de la CAL entre la commune et le bailleur concerné pour éclaircir telle ou telle situation. Toutefois, si une nouvelle proposition est envisagée dans un temps ne permettant pas une transmission à la ville préalable à la séance de la commission (c'est-à-dire le jour de la séance), la demande pourra être examinée en séance, ce mode de fonctionnement devant rester exceptionnel.

B. L'analyse des propositions d'attribution par Grand Poitiers

Grand Poitiers s'assure notamment que l'occupation du parc évolue conformément aux objectifs à atteindre, à l'échelle de son territoire.

Dans une logique de flux utilisant le fichier partagé de la demande, en amont des commissions d'attribution de logement, les 5 bailleurs transmettent à Grand Poitiers (toutes les semaines pour Logiparc et tous les quinze jours pour Sipéa-Habitat, Habitat de la Vienne, Immobilière Atlantic Aménagement et ICF Habitat Atlantique) les logements proposés à la location à la CAL, ainsi que les références des ménages concernés. Grand Poitiers visualise en temps réel, par le biais du Fichier Partagé de la Demande, les ménages auxquels les organismes ont fait des propositions d'attribution. Cela permet à Grand Poitiers de définir ses positions, afin que les commissions d'attribution de logement puissent délibérer de manière éclairée. Si besoin, un échange a lieu en amont de la CAL entre Grand Poitiers et le bailleur concerné pour éclaircir telle ou telle situation. Toutefois, si une nouvelle proposition est envisagée dans un temps ne permettant pas une transmission à Grand Poitiers préalable à la séance de la commission (c'est-à-dire le jour de la séance), la demande pourra être examinée en séance, ce mode de fonctionnement devant rester exceptionnel.

C. L'analyse des propositions d'attribution par l'Etat

L'Etat s'assure que l'occupation du parc social évolue conformément aux objectifs partagés de la présente convention et en cohérence avec les autres pôles du département.

Dans une logique de flux utilisant le fichier partagé de la demande, en amont des commissions d'attribution de logement, les 5 bailleurs transmettent à l'Etat (toutes les semaines pour Logiparc et tous les quinze jours

pour Sipéa-Habitat, Habitat de la Vienne, Immobilière Atlantic Aménagement et ICF Habitat Atlantique) les logements proposés à la location à la CAL, ainsi que les références des ménages concernés. L'Etat visualise en temps réel, par le biais du Fichier Partagé de la Demande, les ménages auxquels les organismes ont fait des propositions d'attribution. Cela permet à l'Etat de définir ses positions qu'il pourra exprimer lors des commissions d'attribution de logement. Si besoin, un échange a lieu en amont de la CAL entre les services de l'Etat et le bailleur concerné pour éclaircir telle ou telle situation. Toutefois, si une nouvelle proposition est envisagée dans un temps ne permettant pas une transmission à l'Etat préalable à la séance de la commission (c'est-à-dire le jour de la séance), la demande pourra être examinée en séance, ce mode de fonctionnement devant rester exceptionnel.

Pour Immobilière Atlantic Aménagement, celle-ci transmet aux services de l'Etat les logements identifiés du contingent préfectoral qui se libèrent dans son parc selon les procédures actuellement en cours.

Ces modalités de transmission de l'information à l'État sont susceptibles d'évoluer à l'occasion du renouvellement des conventions de réservation préfectorale signées entre l'État et chacun des bailleurs sociaux. Les conventions de réservation préfectorale constituent la référence en la matière, conformément à l'arrêté du 10 mars 2011 et à l'article R441-5 du CCH.

D. Engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux s'engagent à transmettre, par le biais du Fichier partagé de la demande, à Grand Poitiers, aux communes de Grand Poitiers, à l'Etat (et à Action Logement pour les logements de son contingent), deux jours avant la date de la commission, les listes des logements disponibles proposés par quartiers et communes ainsi que les propositions des ménages qu'ils présenteront aux membres de la commission d'attribution pour chaque logement, avec tous les renseignements nécessaires à la bonne compréhension des situations.

8. Fonctionnement des CAL, dont la charte d'attribution

A. Déroulement des CAL

Les maires des communes sont représentés au sein des Commissions d'attribution des logements (CAL) des bailleurs sociaux présents sur leur territoire communal par une personne qu'ils désignent. Cette personne a voix délibérative. En cas d'égalité des voix, elle dispose d'une voix prépondérante.

Le Président de Grand Poitiers, qui a voix consultative au sein des commissions d'attributions des logements des cinq bailleurs présents sur le territoire communautaire, est représenté par une personne qu'il désigne.

Le Préfet ou son représentant, qui a voix consultative, assiste à sa demande aux commissions d'attribution des logements des cinq bailleurs sociaux présents sur le territoire de Grand Poitiers.

Le représentant d'Action Logement est invité à assister aux commissions d'attribution des logements pour les logements réservés par Action Logement.

Tous les membres des CAL reçoivent une convocation pour chaque réunion (par courrier ou courriel) au moins quelques jours avant.

A l'issu de chaque séance, le compte rendu est transmis à chaque collectivité, à l'Etat et à Action Logement dans un délai de 15 jours maximum.

B. Charte intercommunale d'attribution

Afin que les CAL des différents bailleurs, pour les attributions sur le territoire de Grand Poitiers, s'appuient sur les mêmes critères pour faire leur choix, une "Charte intercommunale d'attributions de logements locatifs sociaux" est définie de manière collective et partenariale et adoptée par tous les bailleurs, les communes, Grand Poitiers, l'Etat réservataire de logements et Action Logement (en cours). Cette charte, qui ne remet pas en cause les missions des bailleurs et des réservataires dans le rapprochement offre/demande ni la souveraineté des décisions des CAL, devra aborder la question des pratiques au sein des CAL afin de garantir une égalité de traitement des demandeurs quelle que soit la CAL qui étudie leurs dossiers :

- informations à fournir nécessairement aux membres de la CAL pour une décision éclairée ;
- uniformisation des pièces à fournir pour telle ou telle situation ;
- calcul et prise en compte du taux d'effort et du reste à vivre ;
- règles communes pour traiter des types de situation telles que les demandes de propriétaires occupants, les demandes de mutation récentes, les demandes des étudiants sans ressources, les demandes des ménages aux minima sociaux venant de l'extérieur de l'agglomération de Poitiers, etc. (justificatifs demandés...) ;
- utilisation des motifs de non-attribution d'Imhoweb ;
- possibilité ou non pour un ménage d'être inscrit dans plusieurs CAL (chez plusieurs bailleurs) à la fois ;
- etc.

La définition de cette charte est en cours, associant l'ensemble des partenaires concernés (bailleurs sociaux, collectivités, réservataires), pour une mise en œuvre dès 2017.

Les orientations applicables à l'attribution de logements définies par les conseils d'administration de chacun des bailleurs et le règlement intérieur des CAL de chaque bailleur seront revues pour être compatibles avec cette charte.

C. Organisation des CAL

Afin de prendre en compte les évolutions de périmètre prévues à court terme (fusion de Logiparc et Sipea Habitat d'une part, fusion de Grand Poitiers et de 4 communautés de communes voisines d'autre part, effectives au 1er janvier 2017), l'organisation des CAL des organismes est repensée dès l'automne 2016 :

- Fusion des CAL de Logiparc et Sipea Habitat ;
- Mise en place d'une CAL spécifique Grand Poitiers (périmètre du futur EPCI) chez Habitat de la Vienne, dans la mesure où ce bailleur détient plus de 2 000 logements sur le territoire de la communauté d'agglomération (cf. CCH article L441-2, 2ème alinéa) (faisabilité et modalités pratiques en cours d'analyse pour une mise en place début 2017).

Ultérieurement, si le bilan de l'ensemble des outils mis en œuvre (référentiel d'instruction, transparence sur l'offre disponible, charte intercommunale d'attribution, etc.) en fait ressortir la nécessité, une dynamique de mutualisation des CAL pourrait être étudiée, afin de favoriser l'échange et le partage sur les situations des demandeurs.

V. INSTANCES DE PILOTAGE ET DE SUIVI

1. La Conférence Intercommunale du Logement

Constituée conformément d'une part, à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, et d'autre part, à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové codifié à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CIL a pour mission :

- d'assurer la mise en œuvre et le suivi du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'informations des demandeurs selon les modalités définies dans le décret n°2015-524 du 12 mai 2015 relatif au contenu, aux modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

  La CIL émet un avis sur le projet de Plan, sur ses bilans annuels et triennaux. Elle est également associée à son évaluation (6 mois avant la fin de sa validité).

- de définir des orientations déterminant la politique intercommunale des attributions de logements sociaux, se traduisant dans un « Document Cadre » relatif à la fois aux :
  - modalités d'attributions de logements et de mutations dans le parc locatif social,
  - modalités de relogement des personnes prioritaires (Accord Collectif, DALO - Droit au Logement Opposable), et des personnes relevant des projets de rénovation urbaine,
  - modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

  Ces orientations, élaborées par la CIL d'une part et approuvées par délibération de l'EPCI et par le préfet d'autre part, doivent être mises en œuvre par la signature de conventions signées entre Grand Poitiers, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

- d'élaborer la convention prévue à l'article 8 de la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite "convention d'équilibre territorial". Cette convention doit définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation.

- de faire des propositions en matière de création d'offres de logements adaptés et d'accompagnement des ménages,

A la demande d'un de ses membres, la CIL pourra se saisir de toutes autres questions ou sujets relatifs à la demande sociale et au peuplement du parc.

La CIL est co-présidée par le Préfet de la Vienne et le Président de la Communauté d'agglomération de Grand Poitiers.

Conformément aux textes législatifs en vigueur ainsi qu'à l'arrêté du 18 février 2016, l'ensemble des membres de droit est réparti en trois collèges :

- Un premier collège réunissant les représentants des Collectivités Territoriales, soit :
  - Les maires des communes membres de la Communauté d'agglomération Grand Poitiers,
  - Le Président du Conseil Départemental de la Vienne,
  - Un conseiller départemental.

- Un deuxième collège réunissant les représentants des professionnels, soit :
  - Les bailleurs sociaux présents dans le ressort territorial de Grand Poitiers,
  - Les organismes titulaires des droits de réservation,
  - Les organismes agréés au titre de la maitrise d'ouvrage d'insertion en application de l'article L365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
  - Les associations œuvrant pour l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.
- Un troisième collège réunissant les représentants des usagers, soit :
  - Les associations de locataires siégeant à la Commission Nationale de concertation,
  - Les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement,
  - Les représentants des personnes défavorisées.

Les services de l'Etat seront représentés par le Directeur Départemental des Territoires et par le Directeur Départemental de la Cohésion Sociale.

La Communauté d'agglomération Grand Poitiers sera également représentée par quatre vice-présidents en charge des questions d'habitat, de logement et de politique de la ville

Chaque structure est représentée par un seul membre ou son représentant (désigné selon les règles habituelles pour les Collectivités et les associations).

La CIL peut solliciter en tant que de besoin la présence de tout organisme ou personnalité qualifiée, en fonction de l'ordre du jour. Ces personnes qualifiées participent aux travaux et débats de la CIL, mais n'ont pas voix délibérative.

La CIL se réunit a minima une fois par an en séance plénière. Celle-ci a pour objet de :

- définir son programme de travail,
- étudier, donner un avis et valider les travaux réalisés par les groupes de travail
- établir et valider un rapport annuel.

Les réunions de la CIL ne sont pas publiques.

Des réunions plénières supplémentaires pourront être décidées par les co-présidents de la CIL, soit de leur propre initiative, soit à la demande motivée d'un de ses membres.

2. Le Comité technique de la CIL et ses groupes de travail thématiques

Un Comité technique de la CIL est mis en place. Il est composé d'un représentant de chacune des structures membres de la CIL. Il se réunit au moins deux fois par an. Il a pour objet de :

- mettre en œuvre le programme de travail définit par la CIL ;
- préparer le rapport annuel de la CIL.

Ce comité technique peut choisir de créer des groupes de travail thématiques, compétents sur un sujet particulier lié à la mise en œuvre des orientations du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, du Document cadre d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux, et de la Convention intercommunale d'équilibre territorial. Ces groupes de travail sont composés de représentants des structures membres de la CIL et éventuellement d'autres structures invitées, concernées par le sujet traité. Ils se réunissent en tant que de besoin. Ils rendent compte de leurs travaux au Comité technique et à la CIL.

A. Instances de coordination bilatérales

Afin de faire le point sur la mise en œuvre des orientations de la CIET, sur les difficultés qui apparaissent, sur les outils à mettre en place, etc., des réunions de coordination sont mises en place en tant que de besoin :

- entre Grand Poitiers (élus et techniciens) et les représentants de l'Etat (DDCS, DDT, DREAL…) ;
- entre Grand Poitiers (élus et techniciens) et chacun des bailleurs sociaux du territoire individuellement (direction générale et services) ;
- entre Grand Poitiers (élus et techniciens) et Action Logement ;
- entre Grand Poitiers (élus et techniciens) et chaque commune du territoire (élus et techniciens) ;
- entre Grand Poitiers (élus et techniciens) et le Département de la Vienne (élus et techniciens).

Ces réunions bilatérales doivent permettre de préparer le rapport annuel de la CIL et son programme de travail.

Chacun des acteurs peut en prendre l'initiative, et les réunions peuvent avoir une forme multilatérale, selon les thèmes abordés.

Grand Poitiers en assure le secrétariat (convocations, compte-rendus…).

B. Coordination des CAL

L'un des acteurs majeurs du processus d'attribution de logements sociaux est la Commission d'attribution de logements (CAL). Il en existe une par bailleur. Dans l'objectif d'une harmonisation sur le territoire de Grand Poitiers du processus d'attribution, une réunion de coordination des CAL a lieu au moins une fois par an. Elle réunit les membres des CAL (administrateurs dont les représentants des locataires, représentants des maires des communes de l'agglomération, représentants du Président de Grand Poitiers, représentants de la Préfète). Son objet est d'échanger concrètement sur la façon dont les orientations de la CIET sont mises en œuvre (notamment la charte intercommunale d'attribution et les objectifs territorialisés en matière d'attribution).

Grand Poitiers en assure le secrétariat (convocations, compte-rendus…).

VI. MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION

1. Pilotage du dispositif d'observation

Un "Groupe de pilotage de l'observation", émanant de la CIL, est mis en place. Il prend la suite du "Groupe de travail indicateurs de la CIMS" existant auparavant.

L'objet de ce groupe est le suivant :

- Proposition d'objectifs et programmes de travail en matière d'observation sur les thématiques de travail de la Conférence Intercommunale du Logement, pour validation par la CIL plénière ;
- Organisation du travail d'observation (qui fait quoi, calendrier…) ;
- Suivi de la réalisation du programme de travail (comment ça avance, difficultés rencontrées et blocages, solutions à développer…) ;
- Production d'analyse qualitative partagée ;
- Proposition de modes de restitution (réunions, livrables…).

- Un représentant de la DDT ;
- Un représentant de la DDCS ;
- Un représentant (technicien) de Grand Poitiers ;
- Un représentant du Département de la Vienne ;
- Un représentant de l'interbailleurs (AROSH PC / GBSV) ;
- Un représentant de chacun des principaux bailleurs sociaux du territoire (Logiparc-Sipea, Habitat de la Vienne, Immobilière Atlantic Aménagement).

Toutes les structures membres de la CIL peuvent également être représentées dans ce groupe, selon leur volonté, leur disponibilité, et l'ordre du jour des réunions, notamment :

- Des élus de Grand Poitiers ;
- Des représentants des communes (Poitiers, Buxerolles,...) ;
- Des représentants d'Action Logement ;
- Des représentants associatifs (ADIL, AUDACIA...).

2. Organisation du dispositif d'observation

A. Le suivi annuel des indicateurs principaux à l'échelle de Grand Poitiers, de ses communes et des grands quartiers de Poitiers

Les indicateurs existants continuent à être suivis :

Thème	Indicateurs	Sources
Qualification de l'offre de logements sociaux du territoire	Nombre de logements sociaux ordinaires des bailleurs sociaux : - par bailleur - individuel / collectif - par typologie (T1, T2, etc.) - par époque de construction (avant 1949, 1949-1974, 1975-1989, 1990-2005, à partir de 2006) - par financement (HLMO, PLUS, PLAI, PLS...) Niveau de loyers des logements sociaux	MEDDE SOeS RPLS
	Taille moyenne des ménages	OPS
	Répartition des ménages par : - composition familiale - âge de la personne de référence - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS) - activité (en emploi, sans emploi, inactifs) → Taux d'activité	OPS
	Proportion de ménages percevant l'APL	OPS
	Taux de vacance	MEDDE SOeS RPLS
	Nombre de logements vacants : - vacance frictionnelle (moins de 3 mois) / vacance structurelle (plus de 3 mois) / vacance technique (travaux) - individuel / collectif - par typologie	MEDDE SOeS RPLS
	Taux de rotation	MEDDE SOeS RPLS

Thème	Indicateurs	Sources
Suivi de la demande de logement social	Nombre de demandeurs de logement social : - par ancienneté - par statut résidentiel + flux annuel (stock N-1 + nouvelles demandes - annulations et non-renouvellements - attributions = stock N)	AFIPADE Imhoweb
	Caractéristique des ménages demandeurs : - composition familiale et taille des ménages - âge de la personne de référence - activité - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS)	AFIPADE Imhoweb
	Motifs de la demande	AFIPADE Imhoweb
	Pression de la demande en fonction du parc existant	AFIPADE Imhoweb / MEDDE SOeS RPLS
Suivi des entrées / sorties dans le parc de logements sociaux	Nombre de logements attribués dans l'année - dans le parc neuf / dans le parc existant - en individuel / en collectif - par bailleur - par typologie - par financement	AFIPADE Imhoweb
	Temps d'attente moyen / médian pour obtenir un logement, en fonction : - du statut résidentiel antérieur - de la nature du logement attribué (indviduel / collectif) - du type de logement attribué	AFIPADE Imhoweb
	Pression de la demande : - rapport entre le nombre d'attributions et le nombre de logements - rapport entre le nombre d'attributions et le nombre de demandes exprimées	AFIPADE Imhoweb / MEDDE SOeS RPLS
	Caractéristique des ménages attributaires : - composition familiale et taille des ménages - âge de la personne de référence - activité - niveau de ressources (en fonction des plafonds PLUS)	AFIPADE Imhoweb
	Motifs de la demande des ménages attributaires	AFIPADE Imhoweb

Parallèlement, un suivi de la production d'offre nouvelle est réalisé (nombre, nature, typologie, financement, localisation...).

Une analyse des données INSEE Recensement de la population permet de disposer de données de cadrage (ensemble du parc de logements, ensemble de la population). Des données FILOCOM peuvent aussi être utilisées.

- Echelles d'observation :
  - Grand Poitiers ;
  - Communes de la communauté d'agglomération ;
  - Quartiers de Poitiers, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou.
- Temporalité de l'observation : annuelle, sauf pour les données OPS : tous les deux ans.

- Réalisation : en interne à Grand Poitiers

Un "Rapport d'étonnement" sera rédigé chaque année et présenté à la CIL pour commenter les évolutions les plus marquantes de ces indicateurs.

Pour compléter cette observation, un dispositif de suivi des sortants du parc social est mis en place, en vue d'améliorer la connaissance sur les parcours résidentiels. Il se base sur un questionnaire commun, administré par chacun des bailleurs sociaux auprès de leurs locataires quittant un logement social, dont les informations (anonymisées) sont traitées par Grand Poitiers.

Indicateurs	Sources
Caractéristiques des logements quittés	Système de gestion locative des bailleurs
Caractéristiques des ménages concernés	Système de gestion locative des bailleurs
Motifs de départ	Questionnaire sortants
Caractéristiques du nouveau logement	Questionnaire sortants

- Echelles d'observation :
  - Grand Poitiers ;
  - Communes de la communauté d'agglomération (communes des logements quittés) ;
  - Quartiers de Poitiers, Buxerolles, Chasseneuil-du-Poitou.
- Temporalité de l'observation : trimestrielle.
- Etat d'avancement : En 2015, le "groupe de travail indicateurs", issu du comité technique de suivi de la CIMS, s'est mis d'accord sur un questionnaire à faire passer à tous les sortants du parc social (afin de pouvoir observer les caractéristiques, les motivations de cette population ainsi que leur trajectoire résidentielle) et sur les modalités de "test" de ce questionnaire sur les quartiers des Couronneries et de Saint-Eloi . Cependant les bailleurs rencontrent des difficultés de deux ordres pour mettre en œuvre cette enquête : problèmes techniques (inscription de cette enquête dans le processus de gestion des préavis, transcription des informations dans les logiciels de gestion locative, extraction de ces informations sous Excel, problèmes de saisie manuelle…) et problèmes liés aux règles de la CNIL. Des solutions restent à trouver pour une mise en place effective du système d'observation en 2017.

Ultérieurement, un suivi du parc de logements privés conventionnés devra être mis en place (nombre, caractéristiques, niveau de loyer, occupation…). Les sources de données restent à fiabiliser.

Lorsque le public prioritaire relevant du futur Accord collectif intercommunal aura été défini, un dispositif d'observation spécifique permettant de suivre la demande des ménages relevant de ce public sera mis en place.

B. L'observation détaillée à l'échelle des résidences

A mettre en place (n'existe pas aujourd'hui)

a. La cotation du parc (ou qualification du parc)

CF. Chapitre IV.3.B

Un outil de cotation des immeubles en fonction de critères restant à définir sera mis en place. Un approfondissement de la notion de vacance et de la réalité de la vacance est notamment nécessaire, ainsi qu'une réflexion sur la façon de prendre en compte les questions d'attractivité liées à l'environnement et au niveau d'équipement et de service des quartiers, de même qu'une analyse précise des refus par les demandeurs des logements attribués et des causes de refus, en particulier celles liées au logement lui-même ou à son environnement (état dégradé du logement, niveau des charges, insécurité…).

Objectifs (à préciser) :

- Estimation pour chaque résidence de sa capacité d'accueil de ménages précaires ou de ménages qui posent des problèmes de comportement (à utiliser au quotidien pour les attributions de logements sociaux – en amont des CAL et pendant les CAL – et à intégrer dans le futur Accord Collectif Intercommunal) → est-il réellement possible de prendre en compte ces 2 types de ménages dans le système de cotation ;
- Contribution à la réflexion sur les interventions nécessaires sur le parc et sur son environnement pour en améliorer l'attractivité et le "bien vivre".

A définir : critères à prendre en compte, méthodologie, outil, etc.

Calendrier : à travailler en 2017.

b. Tableau de bord de suivi du parc social

Cf. Chapitre IV.3.C

Un tableau de bord de suivi régulier du parc social est mis en place. Il permet de suivre les caractéristiques :

- Des entrants (attributaires) ;
- Des sortants ;
- Des locataires en place ;
- Ainsi que du contexte (vacance, rotation, mais aussi éléments qualitatifs : qualité de vie, tranquillité, environnement urbain…).

Objectifs :

- Permettre l'élaboration de préconisations d'attributions à l'échelle des résidences (à utiliser au quotidien pour les attributions de logements sociaux – en amont des CAL et pendant les CAL) ;
- Suivre le plus précisément possible l'évolution de leur occupation (pour le travail de mise à jour de la cotation) ;
- Permettre un échange inter-bailleurs sur l'occupation du parc à l'échelle fine, lorsque plusieurs bailleurs sont présents sur un même quartier.

A définir : Quel outil ? Quels indicateurs ? Qui le renseigne ? Quel partage d'informations ? Quelle régularité ? Quelle conformité avec les règles de la CNIL ?

Calendrier : A définir et mettre en place après avoir finalisé le travail sur la cotation du parc.

C. Les analyses ponctuelles

En plus du suivi régulier des indicateurs listés ci-dessus, des analyses ponctuelles sont réalisées pour approfondir la connaissance sur quelques points particuliers, ce qui permet d'ajuster les dispositifs mis en place. Elles sont inscrites dans le programme de travail annuel de la CIL.

3. Bilan-évaluation

Un bilan à mi-parcours de la mise en œuvre des objectifs et des outils de la présente Convention sera réalisé fin 2018. Il permettra de les réorienter en tant que de besoin.

Au cours de l'année 2020, une évaluation de la mise en œuvre de l'ensemble de la Convention sera réalisée.

DG Développement urbain - Construction
Direction Urbanisme – Mixité sociale

Décembre 2016

A Poitiers, le

Le Président de Grand Poitiers

Alain CLAEYS

La Préfète de la Vienne

Marie-Christine DOKHÉLAR

Le Maire de Béruges

Olivier KIRCH

Le Maire de Biard

Gilles MORISSEAU

Le Maire de Buxerolles

Jean-Louis CHARDONNEAU

Le Maire de Chasseneuil-du-Poitou

Claude EIDELSTEIN

Le Maire de Croutelle

Véronique LEY

Le Maire de Fontaine-le-Comte

Philippe BROTTIER

Le Maire de Ligugé

Joëlle PELTIER

Le Maire de Mignaloux-Beauvoir

Gérard SOL

Le Maire de Migné-Auxances

Florence JARDIN

Le Maire de Montamisé

Corine SAUVAGE

Le Maire de Poitiers

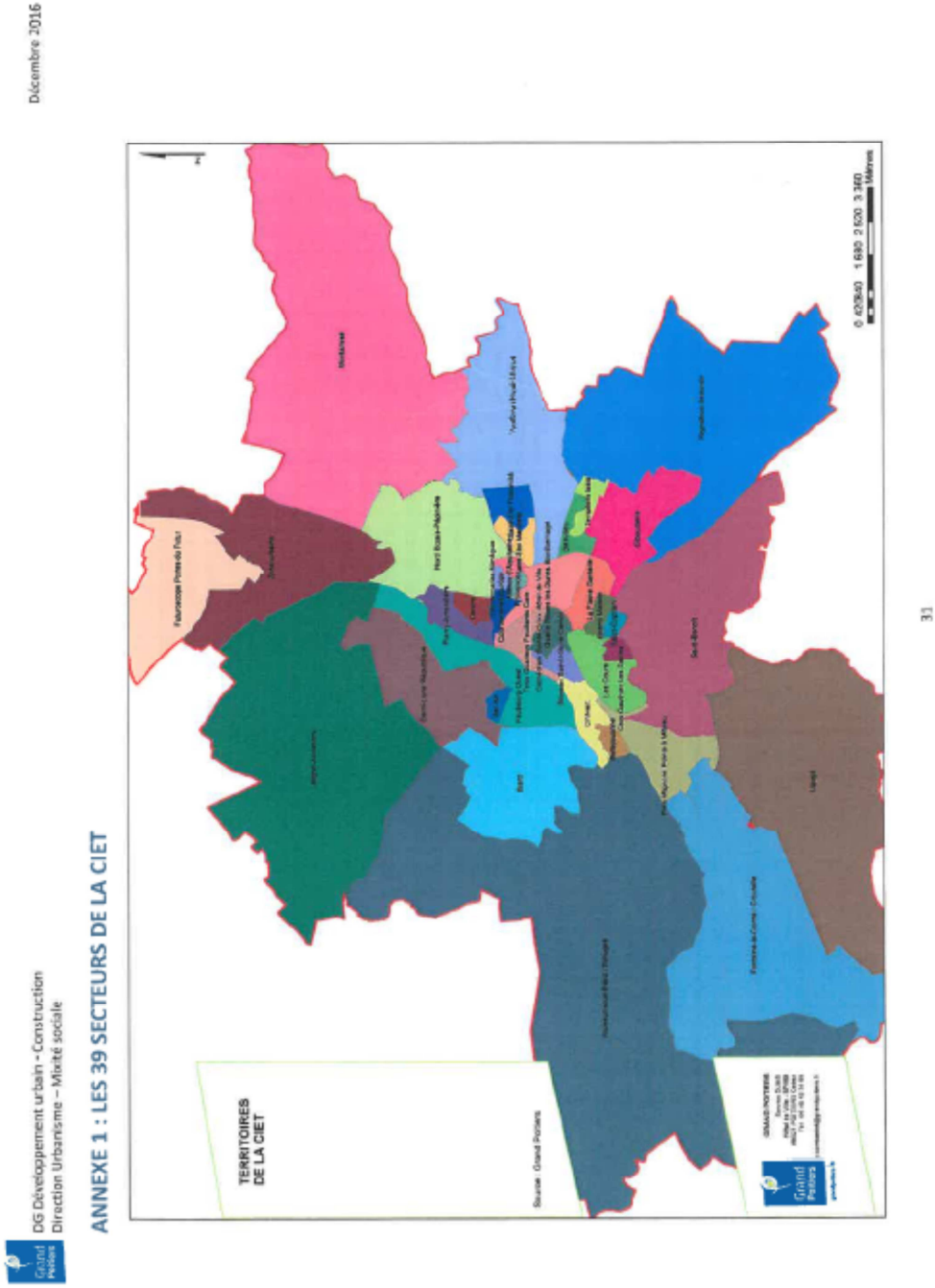
Alain CLAEYS

Le Maire de Saint-Benoît

Dominique CLÉMENT

29

Le Maire de Vouneuil-sous-Biard	**Le Président du Conseil Départemental de la Vienne**	**Le Directeur Général de Solendi Action Logement**	**Le Président de Logiparc**
Alain TANGUY	Bruno BELIN	Bertrand GOUJON	Daniel HOFNUNG
Le Président de Sipea Habitat	**Le Président d'Habitat de la Vienne**	**Le Président d'Immobilière Atlantic Aménagement**	**Le Directeur de l'agence Val de Loire Bretagne de ICF Habitat Atlantique**
Daniel HOFNUNG	Henri COLIN	Jean-Pierre SIBERT	Pierre LECOLIER


DG Développement urbain - Construction
Direction Urbanisme – Mixité sociale
ANNEXE 1 : LES 39 SECTEURS DE LA CIET
TERRITOIRES DE LA CIET
Décembre 2016
31

ANNEXE 2 : FICHES TERRITORIALES

Diagnostic : Eléments de cadrage intercommunal

Il s'agit de proposer une variété d'indicateurs, permettant non seulement de qualifier le parc social et son occupation, mais aussi le contexte du quartier / de la commune, que ce soit en terme de population (nombre et caractéristiques des habitants), de parc de logements (nombre de logements, répartition public-privé) et d'environnement urbain (écoles, réseau de transports en commun, tranquillité publique, commerces, équipements, services…), afin d'avoir une vision un peu générale de la situation du territoire… tout en conservant un nombre limité d'indicateurs !

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
Démographie	INSEE recensement 2012	Nombre d'habitants	Population sans double compte du recensement 2012 (personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire, dans un logement ou une communauté, personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune)	138 759 habitants
		Indice de jeunesse	Nombre d'habitants entre 0 et 19 ans / Nombre d'habitants de 65 ans et plus ➔ Plus cet indice est élevé, plus il y a d'enfants par rapport aux personnes âgées.	1,5
		% immigrés	Les immigrés au sens de l'INSEE sont les personnes nées étrangères à l'étranger et résidant en France (quelle que soit leur nationalité actuelle). A ne pas confondre avec les étrangers (personnes de nationalité étrangère résidant en France, quel que soit leur lieu de naissance).	7%
		% actifs dans la population de 15 ans ou plus	La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent : - exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ; - aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ; - être apprenti, stagiaire rémunéré ; - être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ; - être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.	55%
		% retraités dans la population de 15 ans ou plus		22%

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
		% chômeurs parmi les 15-64 ans actifs	Les chômeurs au sens du recensement de la population sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail ; et d'autre part les personnes (âgées de 15 ans ou plus) qui ne se sont déclarées spontanément ni en emploi, ni en chômage, mais qui ont néanmoins déclaré rechercher un emploi. Le nombre de chômeurs de 15-64 ans est ici rapporté à la population active de 15-64 ans.	14%
	INSEE / CAF 31/12/2014	Nombre et % bénéficiaires du RSA	Nombre d'allocataires percevant le revenu de solidarité active (socle ou activité), rapporté au nombre de ménages (= nombre de résidences principales)	6 802 allocataires (10%)
		Nombre et % de ménages dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales	Nombre d'allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales, rapporté au nombre de ménages (= nombre de résidences principales)	8 813 allocataires (13%)
	INSEE / DGFiP 2011	Revenu annuel médian déclaré par unité de consommation	**Le revenu déclaré** ou revenu fiscal est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus (cumul des revenus d'activité salariée ou non salariée, des indemnités de chômage, de maladie, des pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine, hors pensions alimentaires versées, revenus exceptionnels et revenus du patrimoine exonérés d'impôt). Il s'agit du revenu avant déductions et abattements accordés par la législation fiscale. Les "**unités de consommations**" (UC) sont un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. En effet, pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne, les besoins d'un ménage ne s'accroissant pas en stricte proportion de sa taille (lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie). La pondération suivante est utilisée : - 1 UC pour le premier adulte du ménage ; - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Le revenu **médian** est le revenu tel que la moitié de la population a un revenu inférieure à cette valeur, l'autre moitié un revenu supérieur à cette valeur.	19 508 €

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
Parc de logement	INSEE Recensement 2012	Nombre de résidences principales (RP)	Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.	70 321 RP
		% logements HLM dans les résidences principales	Le statut de locataires HLM s'applique aux ménages acquittant un loyer pour un logement appartenant à un organisme HLM ou à un autre bailleur de logements sociaux et soumis à la législation HLM pour la fixation du loyer (déclaratif du locataire au moment du recensement).	18%
		Nombre de personnes par ménage	Nombre d'habitants / nombre de résidences principales	1,9 habitants / ménage
	ADIL86 2015	Loyer moyen parc privé	Loyer moyen des logements non meublés du parc privé non conventionné, hors charges, au 1er janvier 2015, rapporté à la surface habitable, calculé par l'ADIL 86 à partir d'une enquête auprès des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires, huissiers) portant sur 1 555 références pour l'ensemble de Grand Poitiers (à la fois des loyers en cours et des loyers à la relocation)	8,4€/m²
	RPLS (répertoire du parc locatif social) 2015	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS) au 01/01/2015	Nombre de logements locatifs "ordinaires" appartenant aux bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM, Foncière logement, organismes agréés) ou dont ils sont usufruitiers, hors logements en foyers, résidences étudiants, structure d'hébergement, EHPAD, etc.	14 120 LLS
		Nombre et % maisons	Logements locatifs sociaux classés en "individuel" dans RPLS	2 175 maisons (15%)
		% T1-T2, % T3, % T4 et plus		30% T1-T2, 40% T3, 30% T4 et +
		Loyer moyen	Loyer principal (hors loyers accessoires, hors charges) / surface habitable	5,1€/m²
		% logements d'avant 1977	Date de la première mise en location par le bailleur, correspondant à la date de financement par le bailleur (éventuellement différent de la date de construction, notamment pour les acquisitions-améliorations)	47%
		% logements vacants depuis plus de 3 mois	Logements locatifs sociaux proposés à la location mais vacants (hors logements vides et non proposés à la location) depuis plus de 3 mois au 01/01/2015	1,9%
		Taux de mobilité	Nombre d'emménagements de nouveaux locataires en 2014 hors logements neufs livrés en 2014 / Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2014	15,7%

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
		Diagnostic de performance énergétique (DPE) – Consommation d'énergie	Part des logements sociaux classés en E, F ou G et part de ceux classés en A ou B Remarques : - Le DPE n'est pas renseigné pour 6% des logements sociaux - La date du DPE est parfois antérieure aux travaux de réhabilitation thermique effectués - Les logements construits aujourd'hui sont classés "A". L'objectif des rénovations énergétiques est d'atteindre la classe "B"	10% en EFG 6% en AB
Occupation du parc social	OPS (enquête d'occupation du parc social) 2014 (évolution depuis 2012)	% personnes seules	Part des logements locatifs sociaux occupés par une personne seule au 01/01/2014	49% (id)
		% familles monoparentales	Part des logements locatifs sociaux occupés par un adulte et un ou plusieurs enfants	19% (-2pts)
		% familles nombreuses	Part des logements locatifs sociaux occupés par des familles (couples ou personnes seules avec enfants) avec trois enfants ou plus	7% (id)
		Indice de jeunesse	Nombre d'occupants du parc social entre 0 et 18 ans / Nombre d'occupants du parc social de 65 ans et plus ➔ Plus cet indice est élevé, plus il y a d'enfants par rapport aux personnes âgées	2,8 (-0,3)
		% ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS	Part des logements locatifs sociaux occupés par des ménages dont l'ensemble des ressources fiscales rapporté à la catégorie de ménage est inférieur à 40% du plafond d'accès au logement social PLUS pour cette catégorie de ménage.	44% (-1pt)
		% actifs occupés	Part de l'ensemble des occupants du parc social majeurs qui occupent un emploi (stable ou précaire)	44% (-5pts)
		% chômeurs	Part de l'ensemble des occupants du parc social majeurs qui sont au chômage	13% (+3pts)
		Indice de vigilance sociale	Indice calculé à partir de la part de logements sociaux, de la part de ménages avec des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS, de la part de majeurs inactifs, de la part de familles monoparentales avec 3 enfants ou plus. La base 100 correspond à l'indice pour Grand Poitiers en 2012. La valeur de l'indice permet donc de mesurer un écart à la moyenne d'agglomération et une évolution entre 2012 et 2014.	101 (100)
Attributions de logements sociaux	Imhoweb 2015	Nombre de logements attribués en 2015	Nombre de logements locatifs sociaux attribués par Logiparc, Sipéa, Habitat de la Vienne ou Immobilière Atlantic Aménagement sur le territoire au cours de l'année 2015 (dont les logements neufs livrés en 2015)	2 202 logements attribués (dont 216 neufs)

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
		% T1-T2, % T3, % T4 et plus		38% T1-T2, 39% T3, 23% T4 et +
		% ménages attributaires sous 40% du plafond PLUS	Part des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2015 dont l'ensemble des ressources fiscales rapporté à la catégorie de ménage est inférieur à 40% du plafond d'accès au logement social PLUS pour cette catégorie de ménage.	73%
		% ménages attributaires comprenant au moins un actif occupé	Part des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2015 où au moins l'un des titulaires du bail occupe un emploi (stable ou précaire)	52%
		Délai moyen d'attribution	Nombre de mois moyen pour l'ensemble des attributaires entre le dépôt de la demande de logement social et l'entrée dans les lieux du logement attribué	7 mois
Ecoles	Communes, année scolaire 2015-2016	Enfants scolarisés en maternelle et élémentaire (+ évolution depuis 2010)	Nombre d'enfants scolarisés dans les écoles maternelles et élémentaires du territoire à la rentrée de septembre 2015, et évolution en pourcentage par rapport à la rentrée de septembre 2010	Ecoles publiques : 10 627 enfants (maternelle + élémentaire), +6% depuis 2010 Ecoles privées : 1 408 enfants (maternelle + élémentaire), +7% depuis 2010
Réseau TC	Vitalis	Nombre de lignes réflex, lignes express, lignes de maillage	Nombre de lignes structurantes de bus du réseau de transport urbain qui desservent le quartier / la commune (ne sont pris en compte que les lignes "réflex", "express" et "de maillage", et non les lignes "de desserte locale" dont le tracé oblige à des correspondances et la fréquence est faible)	3 lignes réflex, 2 lignes express, 8 lignes de maillage

Thèmes	Sources	Indicateurs	Définitions	Valeurs pour Grand Poitiers (13 communes)
Tranquillité publique	Pas de données chiffrées, mais des éléments qualitatifs fournis par la Direction Prévention – Tranquillité publique de Grand Poitiers, en lien avec Police Nationale et Gendarmerie Nationale		Gendarmerie Nationale Grand Poitiers - 2015 et 1er semestre 2016 : augmentation des infractions d'atteintes aux biens, baisse des atteintes à la personne ainsi que des infractions à caractère économique, progression constante du taux d'élucidation. Collectivités les plus impactées par des faits de délinquance sur la zone de compétence de la Gendarmerie Nationale : Villes de Chasseneuil-du-Poitou et Vouneuil-sous-Biard. Police Nationale - 2015 et 1er semestre 2016 : POITIERS connait un taux d'infractions d'atteintes à la personne en dessous de la moyenne nationale (1,5%). En 2016, il est constaté une baisse des infractions dites crapuleuses ainsi qu'une augmentation du taux d'élucidation.	
Environnement urbain	Grand Poitiers, Diagnostic des pôles de proximité 2014	Nombre et type de commerces, services et équipements	En 2014, dans le cadre de la révision du PLUi, les services de Grand Poitiers ont réalisé un diagnostic des 30 "pôles de proximité" de l'agglomération, analysant pour chacun les éléments de proximité présents (commerces, équipements, services, professionnels de santé)	Cf. chacun des pôles

Fiches par quartier / commune

Voir document annexe.

2014, instruction du gouvernement du 3 novembre 2015 relative à une mise en œuvre des politiques intercommunales des attributions et à l'articulation des dispositions relatives à l'articulation des logements sociaux issues de l'article 97 de la loi ALUR et de l'article 8 de la loi Lamy.

Domaine d'application : Territoire avec un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville → La convention porte sur l'ensemble du parc social de l'EPCI concerné.

Signataires de la convention : EPCI compétent en matière d'habitat, Etat, communes de l'EPCI, Département, bailleurs sociaux propriétaires ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal, collecteurs d'Action Logement disposant de droits de réservation sur le territoire, autres réservataires.

Contenu : En cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville, définition de :

1. Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans le respect des règles du droit au logement opposable ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu utilisé pour la définition des quartiers prioritaires de la politique de la ville et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs départementaux ou intercommunaux ;
2. Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
3. Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Objectif : réel rééquilibrage territorial passant par une stratégie globale d'attribution définie au niveau intercommunal.

Modalités d'élaboration : CIET élaborée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) ; consultation obligatoire des associations de locataires, des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

La CIET doit être adoptée :

- au maximum un an après la signature du contrat de ville ;
- dans les secteurs concernés par le NPNRU, au plus tard lors de la signature de la convention ANRU.

Elle doit être annexée au contrat de ville et à la convention ANRU.

PROJET

CONVENTION DE GESTION URBAINE DE PROXIMITE

CONVENTION DE GESTION URBAINE DE PROXIMITE

ENTRE :

- L'Etat, représenté par Madame…, Préfète de la Vienne, Délégué Territorial de l'ANRU.
- Grand Poitiers Communauté d'agglomération, représentée par son Président, Monsieur ALAIN CLAEYS ;
- La Ville de Poitiers, représentée par Monsieur
- EKIDOM, représenté par son Président, Monsieur;
- HABITAT de la Vienne, représenté par son Président, Monsieur Henri COLIN;
- SA Régionale d' HLM représenté par son Président, Monsieur

PREAMBULE

Les démarches de gestion Urbaine de proximité visent à améliorer le quotidien des habitants par une gestion concertée. Leur objectif est de mieux coordonner l'action des intervenants (collectivités locales, bailleurs, services de l'état, associations…) qui concourt à la qualité du cadre de vie.

Dans le cadre du contrat de ville 2000-2006 une démarche de gestion urbaine de proximité a été engagée par l'agglomération de Poitiers. Cela a conduit à la signature le 22 juillet 2002, d'une convention de gestion urbaine de proximité pour la période 2002-2006. Cette démarche a été prolongée avec la signature le 18 aout 2009 d'une deuxième convention

Elle concernait les 3 quartiers d'habitat social inscrit au Programme National de Rénovation Urbaine (Trois Cités, Bel Air, Bellejouanne-Pierre Loti) auquel avait été ajouté le quartier prioritaire des Couronneries.

Le programme se déclinait selon les principaux axes suivants :

- 1/ Amélioration de la pré-collecte des déchets ménagers et des encombrants dans les secteurs d'habitat collectif et sensibilisation des locataires au tri des déchets
- 2/ Sensibilisation des habitants au respect de la propreté des espaces publics
- 3/ Traitement du problème de la place de l'animal en milieu urbain
- 4/ Coordination entre les différents acteurs pour lutter contre le sentiment d'insécurité dans la cadre d'un Contrat Local de Sécurité à redéfinir
- 5/ Traitement des problèmes de troubles de voisinage (bruit, propreté dans le cadre d'une médiation renforcée
- 6/ Amélioration du Bâti

- 7/ Amélioration des espaces situés en pied d'immeuble dans le cadre d'une redéfinition de la domanialité et des conventions d'entretien
- 8/ Lutter contre la fracture numérique sur le quartier des Couronneries
- 9/ Traitement du problème du stationnement anarchique et des épaves en pied d'immeuble
- 10/ Maintien des services et du cadre de vie pendant les phases de démolitions et de travaux

A partir du diagnostic partagé entre les bailleurs sociaux, les collectivités et les acteurs sociaux de terrain, de la situation et du bilan des actions menées entre 2009-2015 (CF article 3) l'objectif est de définir une stratégie commune et d'y affecter les moyens de chacun des partenaires.

Cette démarche de concertation, formalisé par la présente convention est encouragée par l'Etat (ANRU et ACSE). Elle constitue une condition d'obtention des financements de production et rénovation de logements dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbaine. L'Etat soutient ces démarches par des exonérations de taxe foncière sur le patrimoine bâti pour les bailleurs, en compensation des investissements programmés dans cet objectif.

Cette démarche est également inscrite dans le Contrat Ville.

Article 1 – **L'Objectif de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les engagements des différents partenaires en matière de gestion urbaine de proximité.

La qualité de la gestion urbaine de proximité est, en particulier, indispensable à la réussite des projets de rénovation urbaine.

Tout au long du projet et à plus long terme, elle constitue un élément déterminant pour la requalification et le changement d'image des quartiers.

Elle contribuera à pérenniser les investissements réalisés, à accompagner le projet urbain de la phase de conception, au chantier puis à la remise en marche et à la gestion du quartier dans son nouveau contexte.

La gestion urbaine de proximité vise à améliorer le quotidien des habitants par une gestion concertée afin de coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie.

La présente convention est donc avant tout un document d'objectif devant conduire à la mise en place d'une démarche qualité transversale et multi partenariale permettant :

- de confronter les attentes ressenties par les habitants avec ce que peuvent apporter les différents prestataires de service,
- de trouver une meilleure complémentarité entre les interventions des différents partenaires.

La gestion urbaine de proximité a été identifiée dans le contrat de ville comme l'un des principaux outils d'amélioration du cadre de vie.

De plus cette démarche proposée dans la présente convention participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du Contrat de ville:

- développer la participation des habitants ;

- prévenir les actes d'incivilités et de délinquances.

Cette démarche prendra appui en particulier sur des diagnostics en marchant et les budgets participatifs.

Article 2 – Les Territoires d'intervention

Au vu des objectifs partagés de l'état, des collectivités locales, des bailleurs sociaux et du contexte local, la présente convention est établie sur les quatre grands quartiers d'habitat social identifiés comme prioritaires au Contrat de ville signe le 11 juin 2015 : Bel Air, Trois Cités, Beaulieu, Les Couronneries- Saint Eloi.

Article 3 – Le diagnostic partagé

Un diagnostic commun a été mené par les bailleurs sociaux, les collectivités et l'Etat au vu des bilans tirés :

- des actions menées dans le cadre de la convention GUP 2009- 2015 (CF annexe n°1)

- Les diagnostics en marchant réalisés dans le cadre de l'élaboration des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB.

3- 1/ Propreté et hygiène

Du fait de la politique volontariste menée par la collectivité, les espaces publics des quartiers d'habitat social de la ville de Poitiers disposent depuis plus de 20 ans d'un bon niveau d'entretien courant. Les problèmes qui tendent à perdurer sont ceux lié à la pré-collecte des déchets ménagers et des encombrants. Ces dysfonctionnements sont liés aux changements importants survenus dans la gestion de la collecte des déchets ménagers (tri sélectifs, déchetteries…). Depuis l'élaboration de la première convention GUP en 2002, cette thématique a donné lieu à un important programme d'investissement et de nouvelles pratiques des partenaires :

- création d'air de stockage et de conteneurs enterrés pour pallier aux transferts des bacs de l'intérieur des bâtiments à l'extérieur du fait en particulier de l'inadaptation des locaux existants (multiplication des bac du fait du tri sélectifs, problème de sécurité…) ;

- campagne de ramassage des encombrants abandonnés ;

- sensibilisation des locataires

Si ces actions ont permis une amélioration de la situation, l'ensemble des partenaires a pu constater la situation reste fragile. Les dysfonctionnements dans la pré collecte des déchets ménagers sont susceptible d'avoir un impact négatif très rapide sur propreté du quartier. Dans ce cadre il est nécessaire de prolonger les actions afin de conforter l'amélioration observé et traité les secteurs qui posent encore des problèmes. Une réflexion commune sur le traitement des encombrants semble nécessaire pour rationaliser l'intervention des partenaires.

Concernant la présence des animaux dans les quartiers et les stationnements des épaves, les actions mené depuis plus de 10 ans ont permis de jugulé des problèmes les plus graves. Cependant compte tenu de la nature récurrente de ces, le maintien des dispositifs et des politiques de prévention vis-à-vis des locataires est indispensable pour éviter leur recrudescence.

D'un point de vue général l'ensemble des acteurs s'accorde sur l'intérêt de maintenir les actions de sensibilisation au respect de la propreté des espaces publics ou des espaces commun des bâtiments. Les chantiers loisirs ou actions assimilées menés principalement auprès des adolescents ou jeunes adultes sont à maintenir. En plus d'agir sur le domaine de la propreté, ils participent à lutter efficacement contre les dérives comportementales de certains jeunes (dégradation, insulte,…) en travaillant sur le civisme et la citoyenneté.

A ces actions de sensibilisation il convient d'ajouter le renforcement de la présence des bailleurs sur les quartiers qui participe à un meilleur entretien des espaces communs et à lutter contre le sentiment d'insécurité.

3- 2/ Sécurité et tranquillité publique

En 2002 lors de l'élaboration de la première convention de GUP, les préoccupations de sécurité et de tranquillité publique avaient été à l'origine de la définition de nombreux axes d'intervention.

Le principal comprenait l'amélioration de la coordination entre les différents acteurs pour lutter contre le sentiment d'insécurité. La mise en œuvre d'un comité de pilotage du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance dynamique (réunions thématiques, décentralisées…) a permis de répondre à ce besoin. L'enjeu est maintenant le

maintien de cette coordination avec la relance le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance qui tend à s'essouffler. Grand Poitiers à recruter un chargé de mission prévention dédié entièrement à son animation.

En complément de ce travail les bailleurs sociaux ont mis en place un certain nombre d'actions de sécurisation des bâtiments avec principalement la mise en place de système VIGYK et le renforcement des portes de caves. A cela s'est ajoutée la mise en œuvre ponctuelle de ronde de surveillance par des sociétés de surveillance.

Face à un petit nombre de faits qui relèvent de la police et de la justice, les partenaires font le constat que le sentiment d'insécurité est souvent liés à des troubles de voisinage. Apres une période où les bailleurs se sont organisés individuellement pour apporter des réponses à la multiplication de ces troubles, les années 2009 -2015 ont été marqué par la création de postes de médiateurs sociaux cofinancés par l'ensemble des partenaires concernés (1 sur les Trois cités expérimenté depuis 2008 et pérennisé en 2012, 1 sur les Couronneries-Saint Eloi depuis 2014). A cela il faut ajouter l'effort important des bailleurs sur la formation de son personnel sur cette thématique et le renforcement des équipes.

Les conflits de voisinages reste, malgré les efforts consentis, très prégnant et tend à générer des sentiments d'insécurités. Le renforcement des actions doit être maintenu avec en particulier la pérennisation et le développement de la médiation sociale. Il est à noter que certains bailleurs sociaux font le constat de l'absence de réponse pour la période nocturne ou la police est actuellement la seule à intervenir. Une réflexion sur cette situation est à engager.

3- 3/ Cadre de vie

Avec le Programme de Rénovation Urbaine mené depuis 2006 et en cours d'achèvement, les quartiers de Bel Air, Trois Cités et Bellejouanne ont connu :

- une requalification des espaces situés en pied d'immeubles (résidentialisation…) ainsi qu'une redéfinition de la domanialité

- une amélioration globale de la qualité du bâti (réhabilitation, démolition-reconstruction).

Pour les 5 ans à venir l'enjeu va concerner principalement le quartier des Couronneries. Déjà amorcé (réhabilitation des bâtiments Provence et Bretagne) l'amélioration du bâti et des espaces de pied d'immeuble va bénéficier de l'effet levier du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. La mise en œuvre des opérations sera l'occasion de mettre en concordance la propriété des terrains et les pratiques d'entretien. L'ensemble des partenaires concernés (bailleurs sociaux et collectivités) s'est accordé sur les principes suivants :

- le foncier couvrant l'emprise des logements et des terrains privatifs qui en dépendent (jardins…), seront propriété des bailleurs sociaux ou des opérateurs concernés. L'entretien de ces espaces sera à la charge du propriétaire ou des locataires

- Le foncier couvrant les espaces à vocation publique (rue, trottoir, place publique, square, parc…) sera propriété de la collectivité qui en assurera l'entretien.

Ces principes sont systématiquement mis en œuvre sur les secteurs touchés directement par les opérations de démolition –reconstruction. Sur les espaces non touchés par ces dernières la priorité est donnée à la création d'un nouveau découpage parcellaire donnant à chaque immeuble une assiette foncière permettant la mise en œuvre d'une opération de résidentialisation ou de démolition reconstruction à moyen ou long terme. L'objectif est alors de créer un parcellaire évolutif qui ne fige pas les évolutions possibles du quartier.

L'importance du programme des Couronneries ne doit pas faire oublier un certain nombre de besoins complémentaires suivants :

- la partie sud des Trois Cités qui n'a pas pu être traité dans le cadre du PNRU

- le cœur du quartier de Beaulieu dont la trame urbaine enclavée génère un fort sentiment d'insécurité.et où 106 logements sociaux d'EKIDOM attendent leur réhabilitation afin de rattraper le parc voisin déjà réhabilité.

En complément de ces grands travaux les petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU) ont un rôle important dans le maintien d'un cadre de vie de qualité et sont donc à développer.

Article 4 – **Les axes d'intervention**

Le programme d'intervention se décline selon les principaux axes suivants :

Axe 1 : Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)

Axe 2 : Formation/soutien des personnels de proximité

Axe 3 : Sur-entretien

Axe 4 : Gestion des déchets et encombrants / épaves

Axe 5 : Tranquillité résidentielle

Axe 6 : Concertation / sensibilisation des locataires

Axe 7 : Animation, lien social, vivre ensemble

Axe 8 : Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)

Article 5 – **Mode de pilotage et d'animation**

5-1 le pilotage

Le comité de pilotage politique du contrat de ville constitue l'instance de portage politique de l'opération de gestion urbaine de proximité.

Pour faciliter la coordination entre les partenaires, il est constitué un comité suivi GUP, chargé d'arrêter le programme d'action annuel, de le proposer et de le faire valider au comité de pilotage.

Le comité de suivi est composé par :

* Ville de Poitiers et Grand Poitiers Communauté d'agglomération :

- le Directrice de la Direction Générale Adjointe Développement Urbain et Construction;
- la Directrice de la Direction Général Adjointe Animation Vie Locale
- le Chef de projet du Contrat Ville ;
- le Chef de projet du programme de Rénovation Urbaine ;
- un représentant de la Direction Générale Adjointe Qualité urbaine
- un représentant de la Direction Générale Adjointe Environnement ;
- un représentant de la Direction Prévention-Tranquillité publique;

* l'Etat et ANRU :

- un représentant de la délégation territoriale de l'ANRU
- un représentant de la DDT
- la déléguée du préfet à la politique de la Ville

* les bailleurs sociaux :

- La Directrice d'EKIDOM
- Le Directeur d'HABITAT de la Vienne,
- Le Directeur de la SA Régionale d'HLM

* la ou les personnes compétentes dont la présence est jugée nécessaire par le chef de projet au regard des sujets traités

Le comité de suivi se réunit au moins une fois par an.

5-2 L'animation de la démarche

- un coordonnateur

Au de-là du pilotage, de manière plus opérationnelle, afin de faire vivre le dispositif de GUP, il est nécessaire qu'une personne soit identifiée pour animer, fédérer les acteurs, lancer et structurer cette dynamique de travail partenarial. Le chargé de projet du Programme de Rénovation Urbaine est désigné chef de projet coordonnateur de l'opération Gestion Urbaine de Proximité. Il est suppléé par le chef de projet du Contrat de ville.

Placé sous l'autorité fonctionnelle de Grand Poitiers et commandité par les signataires de la présente convention, il est chargé de garantir la dynamique opérationnelle des projets, de préparer les comités de suivi et d'en assurer le secrétariat.

- **des référents pour chaque institution**

Chaque signataire désignera un référent qui sera l'interface externe pour les partenaires. Il participera au comité de suivi. Ils sont les interlocuteurs privilégiés du coordonnateur

- des outils

En complément des moyens propres à chacun des signataires, l'animation de la démarche de gestion urbaine de proximité de l'agglomération de Poitiers repose sur les outils suivants :

1/ Tableau de suivi des actions GUP :

Ce tableau de suivi comprendra pour chaque action: sa description précise, le calendrier de mise en œuvre, le pilote, les partenaires, les moyens (financiers, humains, matériels…), le résultat attendu et l'état d'avancement.

L'actualisation du tableau sera faite une fois par an par le coordonnateur de la démarche et sera présenté au comité de suivi

2/ Répertoire GUP :

Afin de garantir la mobilisation de chacun des acteurs indépendamment des mouvements de personne, un annuaire GUP actualisé régulièrement sera constitué. Cette actualisation sera réalisée annuellement par le coordonnateur de la démarche.

3/ Les diagnostics en marchant :

Réalisée pour l'élaboration du diagnostic partagé, la méthode du diagnostic en marchant sera utilisée pour maintenir une bonne connaissance des quartiers. Ainsi ceux menés chaque année par la collectivité sur l'ensemble des quartiers pour la mise en œuvre des budgets participatifs seront complétés par un diagnostic en marchant approfondi sur un des quartiers, en lien avec l'observation approfondie menée dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et en impliquant tous les acteurs concernés (centres socio-culturels, Vitalis, services Ville et Grand Poitiers – espaces verts, espace public, tranquillité publique, propreté…-, associations, Conseils Citoyens, etc.). Le choix de ce quartier sera arrêté chaque année par le comité de suivi en fonction des évolutions constatées par les partenaires. Les diagnostics des années précédentes pourront être ajustés par le comité de suivi en cas de besoin (actualisation).

4/ Les ateliers de proximité:

Selon les besoins, des ateliers de proximité seront mis en place pour apporter une réponse à des problèmes spécifiques nécessitant un travail partenarial renforcé. Ce sont des lieux de partage des points de vue, des connaissances, de réflexion et si possible, d'élaboration collective. Ils doivent permettre de contribuer à la définition de stratégie de résolution de problèmes. Le fonctionnement de ces ateliers est détaillé dans l'annexe 2.

La collecte des encombrants et la tranquillité résidentielle sont des problématiques déjà identifiées pour faire l'objet de cette démarche.

5-3 La participation des habitants

S'agissant d'un principe fondamental des politiques d'intervention (Contrat de ville et NPNRU) sur les quartiers, la participation des habitants est considérée par l'ensemble des partenaires comme condition de base à la réussite et la pérennisation de tout projet d'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

A ce titre, les actions inscrites dans la présente feront l'objet d'une concertation avec les habitants:

- dans le cadre du conseil de concertation locative lorsqu'elles relèvent directement des bailleurs sociaux ;
- dans le cadre des Conseils Citoyens lorsqu'elles relèvent des collectivités.

Article 6 – Engagement des partenaires

Les engagements relatifs à la présente convention portent sur la coordination inter institutionnelle entre les signataires et sur une programmation annuelle d'actions répondant aux axes prioritaires définis à l'article 4.

Grand Poitiers s'engage à assurer le pilotage des instances de concertation et de coordination définies à l'article 5 de la présente convention.

L'ensemble des partenaires s'engagent à participer aux instances de concertation et coordination définies à l'article 5.

Pour le quartier des Couronneries retenu au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain les bailleurs sociaux s'engagent **à réserver à l'insertion des habitants des quartiers politique de la ville, au moins 10% des heures travaillées** dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité. Les modalités de mise en œuvre sont développées dans la charte locale insertion.

Article 7 – Durée et avenants de la convention

La présente convention est établie pour la durée du Contrat Ville de l'agglomération de Poitiers et prendra fin au 31 décembre 2020.

Elle pourra faire l'objet d'avenants annuels portant sur la modification des périmètres prioritaires, l'élargissement du partenariat ou la définition d'axes nouveaux d'intervention.

	Fait à Poitiers Le
Mme Préfète de la Vienne, Délégué Territorial de l'ANRU,	M. Alain CLAEYS Président de Grand Poitiers Communauté d'agglomération,
M. Bernard CORNU Adjoint au Maire de la Ville de Poitiers,	M. Daniel HOFNUNG Président d'EKIDOM,
M. Président de SA d'HLM Immobilière Atlantic Aménagement	M. Henri COLIN Président d'HABITAT de la Vienne,

Annexe 1 : Bilan synthétique 2009-2015

Axe 1 – Amélioration de la pré collecte des déchets ménagers et des encombrants dans les secteurs d'habitat collectif et sensibilisation des locataires au tri des déchets

=>**Bilan :** La problématique la pré collecte des déchets ménagers est l'axe qui a généré le plus d'actions auprès des partenaires. Ce phénomène est une réponse à l'apparition de nombreux dysfonctionnements liés aux changements importants survenus dans la gestion de la collecte des déchets ménagers (tri sélectifs, déchetteries…). Cela a donné lieu à un important programme d'investissement et de nouvelles pratiques des partenaires :

- création d'air de stockage et de conteneurs enterrés pour pallier aux transferts des bacs de l'intérieur des bâtiments à l'extérieur du fait en particulier de l'inadaptation des locaux existants (multiplication des bac du fait du tri sélectifs, problème de sécurité…) ;

- campagne de ramassage des encombrants abandonnés ;

- sensibilisation des locataires.

Si ces actions ont permis une amélioration de la situation, l'ensemble des partenaires a pu constater la situation reste fragile.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Les dysfonctionnements dans la pré collecte des déchets ménagers sont susceptible d'avoir un impact négatif très rapide sur propreté du quartier. Dans ce cadre il est nécessaire de prolonger les actions afin de conforter l'amélioration observé et traité les secteurs qui posent encore des problèmes. Une réflexion commune sur le traitement des encombrants semble nécessaire pour rationaliser l'intervention des partenaires.

Axe 2 – Sensibilisation des habitants au respect de la propreté des espaces publics

=>**Bilan :** Du fait de la politique volontariste menée par la collectivité, les espaces publics des quartiers d'habitat social de la ville de Poitiers disposent d'un bon niveau d'entretien. Les actions de sensibilisations confortent cette situation. De plus l'ensemble des acteurs s'accorde sur l'intérêt des chantiers loisirs au-delà du simple problème de propreté.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : La sensibilisation des habitant au respect de la propreté des espaces dépasse les simples problèmes d'hygiène et d'enjolivement. Elle permet en particulier à travers les chantiers loisirs de travailler sur le civisme et la citoyenneté. Ces actions sur les espaces publics mais aussi sur le bâti sont à maintenir.

Axe 3 – Traitement du problème de la place de l'animal en milieu urbain

=>**Bilan :** Afin de faire face à la multiplication des nuisances (bruit, propreté…) lié à la présence des animaux dans les quartiers, les bailleurs sociaux en lien avec le service hygiène santé de la ville de Poitiers ont développé de nombreuses actions de sensibilisations et de médiation. Il est à noter que le travail important mené depuis plus de 10 ans a permis de jugulé les problèmes le plus grave tel que celui des chiens dangereux. Le Concernant les déjections

canines le choix a été fait de miser sur la responsabilisation des propriétaires et le ramassage individuel avec la mise en place de distributeur de sac sur l'ensemble des quartiers. Cela s'étant révélé plus efficace que les canisites.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Si les problèmes les plus graves (animaux dangereux…), semblent avoir été jugulés la présence de l'animal dans les quartiers et son impact dans le cadre de vie restent importants et nécessitent le maintien d'une politique de prévention vis-à-vis des locataires.

Axe 4 – Coordination entre les différents acteurs pour lutter contre le sentiment d'insécurité dans le cadre d'un Contrat Local de Sécurité à redéfinir

=>**Bilan :** Le travail mené dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance a permis d'améliorer les coordinations des acteurs. En complément de ce travail les bailleurs sociaux ont mis en place un certain nombre d'actions de sécurisation des bâtiments avec principalement la mise en place de système VIGYK et le renforcement des portes de caves. A cela s'est ajoutée la mise en œuvre ponctuelle de ronde de surveillance par des sociétés de gardiennage.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention :

- relance le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance qui tend à s'essouffler. Grand Poitiers à recruter un chargé de mission prévention dédié entièrement à son animation.

- mise en œuvre de la vidéo protection pour résoudre des problèmes ponctuels (regroupement…).

Axe 5 – Traitement des problèmes de troubles de voisinage (bruit, propreté) dans le cadre d'une médiation renforcée

=>**Bilan :** Apres une période où les bailleurs se sont organisés individuellement pour apporter des réponses à la multiplication des troubles de voisinage, les années 2009 -2015 ont été marqué par la création de postes de médiateurs sociaux cofinancés par l'ensemble des partenaires concernés (1 sur les Trois cités expérimenté depuis 2008 et pérennisé en 2012, 1 sur les Couronneries-Saint Eloi depuis 2014). A cela il faut ajouter l'effort important des bailleurs sur la formation de son personnel sur cette thématique et le renforcement des équipes.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : les conflits de voisinages reste, malgré les efforts consentis, très prégnant et tend à générer des sentiments d'insécurités. Il est signalé que de plus en plus de difficultés sont liées à des troubles psychiatriques auxquels il convient d'apporter une réponse spécifique en lien avec les services hospitaliers. Le renforcement des actions doit être maintenu avec en particulier la pérennisation et le développement de la médiation sociale. Il est à noter que certains bailleurs sociaux font le constat de l'absence de réponse pour la période nocturne ou la police est actuellement la seule à intervenir. Une réflexion sur cette situation est à engager.

Axe 6 – Amélioration du bâti

=>Bilan : Avec le Programme National de Rénovation Urbaine les quartiers de Bel Air, Trois Cités et Bellejouanne ont bénéficié de projets globaux d'amélioration du bâti. Le secteur des Couronneries a fait l'objet d'une réflexion reprise dans le cadre de l'élaboration du protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Pour les 6 ans à venir l'enjeu concerne principalement le traitement du bâti du quartier des Couronneries. Déjà en partie amorcé (bâtiments Provence et Bretagne) ce programme doit bénéficier de l'effet levier du NPNRU. A cela il convient d'ajouter le secteur de Beaulieu où 106 logements sociaux de SIPEA (EKIDOM) attendent leur réhabilitation afin de rattraper le parc voisin de LOGIPARC (EKIDOM) déjà réhabilité.

Axe 7 – Amélioration des espaces situés en pied d'immeuble dans le cadre d'une redéfinition de la domanialité et des conventions d'entretien

=>**Bilan :** L'ensemble des quartiers ayant bénéficiés du programme National de rénovation urbaine ont connu une requalification des espaces situés en pied d'immeubles (résidentialisation…) ainsi qu'une redéfinition de la domanialité. Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) est en voie d'achèvement.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Avec le nouveau Programme de Renouvellement urbain, l'amélioration des espaces situés en pied d'immeuble va porter principalement sur le quartier des Couronneries. Il convient cependant de ne pas oublier le fond du quartier des Trois Cités qui n'a pas pu être traité dans le cadre du PNRU ainsi que le quartier de Beaulieu dont la trame urbaine enclavée génère un fort sentiment d'insécurité.

Axe 8 – Lutter contre la fracture numérique sur le quartier des Couronneries

=>**Bilan :** La mise en place du Courant Porteur en Ligne a été faite sur l'ensemble du quartier sur les patrimoines d'EKIDOM (LOGIPARC et SIPEA) et Habitat de la Vienne

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : l'ensemble des travaux prévus étant réalisés cet axe n'a plus de raison d'être dans le cadre de la GUP. Le thème de l'accès au numérique est traité dans le Contrat de Ville.

Axe 9 – Traitement du problème du stationnement anarchique et des épaves en pied d'immeuble

=>**Bilan :** depuis 2009 les principaux bailleurs sociaux ont mis en place en lien avec la police (nationale et municipale) des actions pour répondre à ce problème qui semble maintenant jugulé.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Le stationnement anarchique et les épaves sont des problèmes récurrents il convient de maintenir le dispositif.

Axe 10 – Maintien des services et du cadre de vie pendant les phases de démolitions et de travaux

=>**Bilan :** les quartiers en rénovation urbaine ont fait l'objet par les bailleurs sociaux de nombreuses actions (sur-entretien,…) pour maintenir les services et le cadre de vie durant les travaux en particulier lors des démolition ou des restructurations lourdes. Le Programme national de Rénovation Urbaine (PNRU) est en voie d'achèvement. L'ensemble des efforts réalisés ont permis le bon déroulement des opérations.

=>Enjeux et perspectives pour la prochaine convention : Sur la période des 6 ans à venir le Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPNRU) va concerner le quartier des Couronneries. Les nombreux travaux lourds qui vont y être menés nécessiteront un effort spécifique important des bailleurs sociaux et de la collectivité pour maintenir un cadre de vie agréable pour les habitants (portage de course, sur-entretien, appartement de repos…).

Annexe 2 : Atelier de proximité

Création

Les ateliers de proximité sont créés :

- selon les besoins pour apporter une réponse à des problèmes spécifiques nécessitant un travail partenarial renforcé ;
- à la demande expresse d'un des signataires qui en devient le commanditaire.

Rôles

Permettre aux habitants, bailleurs, acteurs territoriaux et collectivités concernés de contribuer à la définition de stratégie de résolution de problèmes.

Règles de fonctionnement

L'atelier de proximité est un lieu de partage des points de vue, des connaissances, de réflexion et si possible, d'élaboration collective.

La présence d'experts peut être recherchée.

Il n'est pas un lieu de décision mais de proposition.

Ses membres s'engagent – dans la mesure du possible – à participer à chaque réunion.

Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu.

Composition

10 à 15 participants volontaires maximum comprenant, en fonction des besoins, des habitants, des élus et des services techniques des communes et des intercommunalités, des bailleurs, éventuellement des experts.

Conduite des travaux

Le commanditaire :

- Prend l'initiative de mettre en place un Atelier de proximité ;
- Veille à sa bonne organisation, et à la circulation de l'information nécessaire au travail de chaque Atelier ;
- Fournit les moyens logistiques (salles, reprographie, envois papiers, etc.) ;
- A l'issue des travaux, il définit ce qu'il en retient et le fait valider par les acteurs présents.

Il anime l'Atelier de proximité et :

- Veille à ce qu'aucune question ou point de discussion ne soit laissé de côté ;
- Contribue à la progression des échanges dans le cadre du déroulement annoncé ;
- Facilite l'expression des participants ;
- Veille au respect des règles de fonctionnement ;
- Fait un retour à destination du Comité de suivi.

Annexe 3 : Tableaux des programmes d'actions retenus dans les conventions d'utilisation de l'abattement de la TFPB

Axes	Actions
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance
	Agents de médiation sociale
	Agents de développement social et urbain
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité
	Référents sécurité
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social…)
	Sessions de coordination inter-acteurs
	Dispositifs de soutien
Sur-entretien	Renforcement nettoyage
	Enlèvement de tags et graffitis
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs…)
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants
	Renforcement ramassage papiers et détritus
	Enlèvement des épaves
	Amélioration de la collecte des déchets
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité
	Vidéosurveillance (fonctionnement)
	Surveillance des chantiers
	Analyse des besoins en vidéosurveillance
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens…
	Enquêtes de satisfaction territorialisées
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble »
	Actions d'accompagnement social spécifiques
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion)
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique…)
	Surcoûts de remise en état des logements
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik…)

Annexe 3 : Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville/ LOGIPARC

(Article 1388 bis du CGI)

Annexe 4 : Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville/ SIPEA

(Article 1388 bis du CGI)

Annexe 5 : Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville/ Habitat de la Vienne

(Article 1388 bis du CGI)

Annexe 6 : Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville/ SA Régionale d'HLM

(Article 1388 bis du CGI)

Annexe D3– CHARTE DE CONCERTATION

NEANT

Annexe D4– CONVENTION SPECIFIQUE RELATIVE AU PROGRAMME D'ACCESSION AIDE PAR L'ANRU LIANT LE MAITRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION, LE PORTEUR DE PROJET ET L'ANRU

NEANT

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe D5– CHARTE DE RELOGEMENT

Programme de renouvellement urbain des Couronneries 2017 – 2024
Charte de relogement

Projet

Préambule

Le programme de renouvellement urbain des Couronneries (convention… signée le…) prévoit des interventions sur les logements induisant des relogements temporaires ou définitifs :

- La démolition de 51 lots, soit 45 logements sociaux et 6 locaux professionnels (sur les résidences Schuman, Slovénie L52, Slovénie L52b, Dunant L46a) ;
- La disparition de 5 logements sociaux pour l'agrandissement de la maison médicale (115 rue des Couronneries) ;
- Des travaux importants (réaménagement des appartements voisins des logements démolis sur Schuman, Dunant L46a, Slovénie L52 et L52b) obligeant au relogement provisoire ou définitif (selon leur choix) des locataires de 38 logements sociaux et 2 locaux professionnels.

Les occupants de 96 lots seront donc à reloger définitivement ou, pour certains, temporairement. L'occupation actuelle de ces lots montre que :

- 6 logements sont vides et ne seront pas reloués d'ici les travaux ;
- Les 8 locaux professionnels sont loués, et nécessiteront d'être relocalisés (négociation spécifique hors cadre de cette charte de relogement) ;
- 12 logements sont loués à des associations ou d'autres structures, dont les besoins devront être étudiés de façon spécifique pour leur proposer une relocalisation adaptée (négociation hors cadre de cette charte de relogement) ;
- 70 logements sont occupés par des ménages à reloger dans le cadre de cette charte de relogement.

La démolition-reconstruction du FJT Kennedy (184 logements démolis) n'est pas pris en compte dans cette charte de relogement dans la mesure où le nouveau bâtiment devrait être opérationnel avant la démolition de l'ancien.

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU approuvé par arrêté ministériel le 7 août 2015, et comme prévu par le Document cadre des orientations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Grand Poitiers en matière d'attributions de logements sociaux adopté par la CIL le 4 mars 2016 et par la Convention intercommunale d'équilibre territoriale de Grand Poitiers signée le XXX, Grand Poitiers et les bailleurs sociaux du territoire, en lien avec les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Article 1- Les objectifs de relogement

Les objectifs de la stratégie de relogement concernant le projet de rénovation urbaine sont les suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction de logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale ;
- Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages, par un effort de maîtrise du reste à charge des ménages.

Sur les 70 ménages à reloger, l'objectif est d'en reloger 55 hors QPV, dont 35 dans du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans. En effet certains ménages souhaiteront rester sur le quartier (notamment les personnes âgées), voire retrouver leurs appartements suite aux travaux lourds.

Article 2- Les principes de relogement

Pour atteindre les objectifs de l'article 1, le dispositif mis en place doit s'appuyer sur les principes suivants :

2.1. La qualité de l'information et de la concertation avec les ménages et leurs représentants

La qualité du relogement est étroitement liée à la concertation menée avec les ménages concernés et leurs représentants. L'information, la transparence sur les modalités sont indispensables pour maintenir une relation de confiance et instaurer un dialogue constructif avec le ménage autour de son projet logement.

En sus des opérations d'information et de concertation de l'ensemble des habitants du quartier sur le projet de renouvellement urbain, les locataires directement concernés par les démolitions bénéficieront d'une démarche spécifique permettant de les impliquer dans leur relogement avec une participation active au choix de leur nouveau lieu de résidence et des conditions de leur relogement. L'objectif est de respecter les souhaits et les besoins des ménages (localisation, type d'habitat, surface du logement, taux d'effort, maîtrise du reste à charge, environnement de voisinage…). Cette démarche aura lieu sur une durée suffisamment longue (12 à 18 mois) pour proposer un choix important de logements libérés dans le parc neuf ou ancien, en privilégiant les propositions de relogements dans le parc de logement locatif social neuf, conventionné depuis moins de cinq ans ou ayant bénéficié d'une réhabilitation lourde depuis moins de cinq ans, afin de favoriser un parcours résidentiel positif. Les propositions de relogements dans les communes extérieures de Poitiers (où la production neuve en orientée, notamment la production de grands logements) seront priorisées.

La concertation avec les représentants des locataires, notamment dans le cadre des conseils de concertation locative abordera les conditions de relogement et les garanties apportées aux locataires.

2.2. Une participation à la prise en charge du relogement des ménages

Le relogement doit permettre la maîtrise de la quittance globale du locataire : à situation constante du locataire (composition du ménage, situation économique…), le reste à charge[5] doit rester stable ; en cas d'évolution de la situation familiale et/ou financière, le taux d'effort et le reste pour vivre doivent être compatibles avec les ressources du ménage.

Nota[6] : Afin de faciliter les parcours résidentiels vers des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnées depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une "indemnité pour minoration de loyer" à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés, à condition que :

- le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans ;
- le loyer inscrit au bail du ménage relogé est fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R351-17-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette indemnité correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive :

- 1 500 € pour un T1/T2 ;
- 4 000 € pour un T3/T4 ;
- 5 000 € pour un T5 et plus.

Une cible de 35 relogements concernés par cette minoration est retenue : une vingtaine de T3/T4 et une quinzaine de T5 et plus (soit une enveloppe de 155 000 €).

[5] Reste à charge = loyer principal + loyers annexes + charges + troisième ligne de quittancement – aide au logement

[6] Cf. Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU du 7 août 2015, titre II, chapitre 2.1.3.2.

De plus, les ménages concernés étant contraints à déménager du fait des démolitions ou restructurations, le principe qui s'applique est la prise en charge par le bailleur des frais liés au relogement et au déménagement (déménageur, changement d'adresse, ouverture et fermeture des compteurs et lignes diverses…), l'accompagnement dans les démarches administratives et le transfert du dépôt de garantie.

2.3. La priorité des relogements dans les propositions d'attributions

Les attributions de logements dans le cadre des relogements doivent s'inscrire dans le cadre défini par la réglementation (CCH articles L441 et suivants, PDAPLHPD…), par le Document cadre d'orientations de la Conférence intercommunale du logement en matière d'attributions de logements sociaux et par la Convention intercommunale d'équilibre territorial de Grand Poitiers.

Cependant le relogement de ces ménages sera intégré dans les priorités d'attribution sur l'ensemble du patrimoine des bailleurs sociaux signataires et les critères suivants pris en considération pour l'attribution : parcours résidentiel positif, lien social à préserver, éloignement domicile/travail avec une recherche de minimisation de l'éloignement, scolarité des enfants, offres de transports en commun et de services courants, modalités d'accès aux programmes neufs (possibilités de relogement temporaire avec engagement d'attribution d'un logement neuf à construire), traitement des situations de sur-occupation et des situations de sous-occupation des logements.

2.4. Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs

Les locataires bénéficieront d'un accompagnement social et matériel pendant toute la durée du processus de relogement (aide à la gestion du déménagement et des démarches induites, prise en charge des frais de déménagement, si nécessaire réalisation de petits travaux d'embellissement dans le nouvel appartement…).

Au-delà de cet accompagnement mis en œuvre par l'équipe opérationnelle de relogement pour organiser les relogements, des moyens d'accompagnement social plus spécifiques pourront être mobilisés si nécessaire. Cet accompagnement social a pour objectif d'apporter une aide renforcée à des familles en difficultés face au relogement.

2.5. La gestion urbaine de proximité durant la période du relogement

Le maintien de l'entretien courant et de la qualité du cadre de vie pendant la période d'attente de la démolition et tout au long du processus de relogement sera recherché par les bailleurs sociaux et la collectivité (entretien des parties communes des immeubles à déconstruire jusqu'au départ du dernier locataire, sécurisation des appartements inoccupés…).

Article 3- Les engagements des partenaires

Les engagements des partenaires ont pour but de concrétiser les objectifs de qualité des relogements et d'équilibre de peuplement. Ils s'inscrivent dans le débat plus large des politiques locales de l'habitat et en particulier le repositionnement de l'offre nouvelle dans la ville et les équilibres des quartiers d'accueil.

Les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, mais la mobilisation des partenaires est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs. L'implication des partenaires détenteurs d'un pouvoir réservataire comme l'État (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement) ou Action Logement pourra utilement être recherchée. Pour ces derniers, les objectifs particuliers résultant des engagements contractuels passés avec les bailleurs devront être prises en compte (12,5% de droits de réservations sur les logements réhabilités, conformément à la convention pluriannuelle du NPNRU dans le quartier des Couronneries à Poitiers). De même, l'engagement des acteurs sociaux du Département, du CCAS, du FSL, des associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements. Les représentants des habitants pourront également participer à sa mise en œuvre.

Les engagements des partenaires sont à la fois individuels et collectifs, collectifs pour l'application des principes définis par la charte afin que la démarche soit fédératrice dans son objectif d'assurer la qualité des relogements, et individuels en fonction de leurs spécificités :

- Bailleurs maîtres d'ouvrage des relogements : mise en place de l'organisation nécessaire pour mener à bien l'ensemble des relogements, conformément à la démarche décrite dans l'article 4 de la présente charte.
- Grand Poitiers : pilotage des opérations de relogements via les instances et outils prévus par l'article 5 de la présente charte.
- Solidarité inter bailleurs : Chaque bailleur s'engage, conformément aux pratiques actuelles, à soumettre à chacun des autres bailleurs présents sur le territoire, les demandes qu'il n'a pu satisfaire, lesquels s'engagent à les examiner dans les mêmes conditions que les demandes de ses propres locataires.
- Solidarité intercommunale : offre de logement social des communes faisant partie de l'intercommunalité dans l'objectif de participer à l'équilibre social sur le territoire de Grand Poitiers.
- État : mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages pour lesquels les dispositions de la présente charte ne permettraient pas d'aboutir à un relogement adapté ; cette mobilisation interviendrait soit après reconnaissance par la commission de réservation préfectorale (après sollicitation de la commission par un référent social), soit par le biais d'une labellisation directe du ménage par le préfet (après appréciation de la situation par les services de l'État).
- Action Logement : contribution au relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.
- Représentants des habitants : engagement des associations de locataires à informer les habitants de leurs droits et devoirs.
- Département de la Vienne : participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les ménages suivis ou ayant besoin d'un suivi, en cas d'accord des ménages concernés avec cette démarche).
- FSL 86 : pour les ménages concernés par le relogement ANRU, des dérogations au règlement intérieur du FSL sont possibles :
    - Aide au dépôt de garantie sur le différentiel entre l'ancien dépôt et le nouveau si celui-ci est supérieur à 70 € ;
    - Cautionnement possible sous réserve que le ménage bénéficie pour l'ancien logement d'un cautionnement en cours de validité du FSL, ou ait été présent dans le logement depuis moins de 2 ans.
- CCAS de Poitiers : participation des travailleurs sociaux au diagnostic individuel préalable au relogement et à l'accompagnement post relogement (pour les personnes seules bénéficiaires du RSA, si elles sont d'accord avec cette démarche), possibilité d'activer le partenariat du CCAS autour des situations des personnes âgées avec des besoins spécifiques.

Article 4- Le déroulement des relogements

La mise en œuvre des relogements est de la compétence des bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage des opérations de démolition.

Ils peuvent faire appel à un prestataire extérieur ou créer en interne les structures ad hoc.

Les modalités de mise en œuvre des relogements sont propres à chacun des bailleurs en fonction de leur structuration.

Elles doivent cependant être rythmées par un certain nombre d'étapes communes à tous et garantissant le respect des grands principes du relogement.

Les principales étapes de la mise en œuvre du relogement sont les suivantes :

4.1. Le diagnostic individuel (enquête sociale)

Il s'effectue après la présentation du projet de démolition reconstruction partagé entre la collectivité territoriale et le bailleur.

Chaque famille, locataire des bâtiments voués à la démolition, fait l'objet de visites à son domicile afin de mieux appréhender la situation réelle et quotidienne.

Ces rencontres permettent d'établir les éléments suivants :

- la composition familiale et les revenus du ménage, ses capacités à supporter une éventuelle augmentation du taux d'effort, et l'impact de l'allocation personnalisée au logement ;

- les souhaits du ménage concernant le nouveau logement : typologie, localisation, besoins en service de proximité, proximité du réseau familial et social, de l'activité professionnelle ;
- les éléments spécifiques au ménage : les personnes âgées nécessitant une prise en charge particulière, les personnes handicapées ou malades pour lesquelles certaines précautions sont nécessaires, les souhaits de décohabitation, les barrières de langues, les problèmes d'hygiène, les dettes de loyers….

A cette occasion sont généralement précisées les mesures prises par le bailleur pour le relogement des familles et ce, tant en termes financier qu'en termes d'accompagnement.

Avec l'accord des ménages concernés, les services sociaux (MDS, CCAS) qui suivent ces ménages peuvent être impliqués dans cette phase de diagnostic individuel.

Le travail effectué fait l'objet d'une fiche de suivi écrite pour chaque ménage précisant :

- les éléments recueillis auprès des ménages :
  - situation avant relogement (adresse, composition familiale…) ;
  - besoins du ménage ;
  - capacités financières (loyer, charges, aides...) ;
  - souhaits du ménage.
- les propositions écrites des maîtres d'ouvrages :
  - propositions de logement ;
  - propositions d'accompagnement ;
  - propositions de mise à niveau du logement.
- Les suites à ces propositions :
  - réponses (écrites si possible) des ménages aux propositions formulées ;
  - accompagnement mis en place, travaux dans le nouveau logement réalisés, entrée dans les lieux, etc. ;
  - recours éventuels…

L'ensemble des informations collectées dans cette phase enquête va permettre de définir le plan de relogement et permettra le suivi des actions de relogement (cf. article 5.2).

4.2. Les propositions de logement

A partir du diagnostic, de nouveaux contacts sont organisés avec le ménage pour lui faire des propositions de logement adaptées à sa situation et à ses attentes.

Les visites de logements ont lieu en présence des personnes en charge du relogement et doivent permettre de faire le point sur l'adéquation du logement aux besoins de la famille et les adaptations éventuelles à apporter.

Cette phase est caractérisée par de nombreux allers-retours entre les familles et les représentants des bailleurs qui permettent, si besoin, de reformuler ou de faire évoluer la demande initiale.

A chaque proposition de relogement, une attention toute particulière devra être portée aux capacités financières de la famille, en tenant compte du montant des "restes à charge" estimés correspondant à l'ancien et au nouveau logement.

Sauf satisfaction de la demande à l'une des 2 premières propositions de relogement, un minimum de trois propositions écrites adaptées successives est exigé (les bailleurs sont libres d'en faire plus)[7].

---

[7] Code de la Construction et de l'Habitation, article L442-6 : "II. En cas d'autorisation de démolir [d'un bâtiment HLM] ou de démolition prévue par une convention [ANRU], le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux."

La Commission d'attribution de logements du bailleur concerné reste souveraine pour valider chaque proposition d'attribution de logement.

Au-delà de 3 propositions écrites adaptées refusées par le demandeur, l'instance technique d'examen des cas particuliers de la CIL de Grand Poitiers sera saisie, afin de trouver une solution partenariale.

Pour faciliter le relogement, le bailleur propriétaire du futur logement pourra réaliser des travaux d'embellissement en mobilisant les crédits nécessaires.

Afin de permettre un véritable choix, les bailleurs s'engagent à donner la priorité à tous les locataires concernés par les démolitions.

Ainsi, tout logement libéré dans le patrimoine ou mis en location est mis à la disposition de l'équipe qui assure la procédure de relogement dès lors que celui-ci est susceptible de correspondre aux souhaits des locataires.

Une attention particulière sera accordée à l'impact des relogements sur les migrations scolaires, les bailleurs sociaux devant signaler, en tant que de besoin au service scolaire de la Ville de Poitiers et éventuellement de la commune d'accueil toute prévision d'évolution importante des effectifs.

Il est précisé que, si aucune solution de relogement n'a pu être trouvée, le locataire peut, en dernier recours, saisir le Président de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, porteur de projet du Programme de renouvellement urbain.

Ce dernier convoquera une réunion de l'instance technique d'examen des cas particuliers de la CIL de Grand Poitiers, qui, si elle juge le recours recevable, sera chargée de mener une action de conciliation, d'évaluer les suites à donner par le maître d'ouvrage ou les autres bailleurs sociaux, et de formuler éventuellement une nouvelle proposition au locataire en adéquation avec ses besoins et ses ressources.

4.3. Le déménagement

Les locataires bénéficient, lors du déménagement, d'un accompagnement matériel et social renforcé.

Les frais généraux (déménageur…) et les frais annexes (changement d'adresse, ouverture et fermeture des compteurs et lignes diverses : eau, électricité, gaz, téléphone, Internet…) sont pris en charge par le bailleur propriétaire du logement démoli.

Les modalités de prise en charge sont propres à chacun des bailleurs en fonction des décisions de leur conseil d'administration et de la législation en vigueur.

Les frais peuvent être pris directement en charge par le bailleur ou faire l'objet d'un remboursement sur présentation des factures.

A titre dérogatoire, le dépôt de garantie est transféré de l'ancien vers le nouveau logement pour tous les locataires dont le retard des paiements de loyers ne dépasse pas un mois de loyer brut, et sous réserve qu'ils ne soient pas responsables de dégradations. Les bailleurs sont libres de demander au locataire de s'acquitter ou non du différentiel qui pourrait exister.

Les bailleurs sociaux aident les locataires dans le montage des dossiers administratifs nécessaires au relogement.

Article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 : "Le local mis à la disposition des personnes évincées [pour cause de démolition ou de travaux de surélévation ou addition de construction rendant inhabitable le logement] doit [être décent] et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé : Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ; Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ; Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km."

Ils aident le locataire dans son déménagement en planifiant celui-ci et en assurant le rôle de relais entre lui et le déménageur.

Ils s'assurent que le nouveau logement est prêt ; ils assurent le suivi des travaux éventuels de remise en état et s'occupe des ouvertures de compteurs d'eau, d'électricité et de gaz.

Les personnes âgées, handicapées ou présentant des difficultés psychologiques, ainsi que les ménages en difficulté familiale (divorce…) pourront bénéficier d'une assistance humaine renforcée. Ainsi, ponctuellement, un agent mandaté par les bailleurs peut intervenir pour aider aux petits travaux d'installation. Cette intervention est à l'appréciation de l'équipe en charge du relogement.

Il est à noter que dans le cadre d'un relogement dans le patrimoine d'un autre bailleur privé ou public, les locataires bénéficieront, de la part de leur bailleur d'origine, du même soutien et de la même prise en charge financière.

Les bailleurs sont libres de s'organiser entre eux pour définir les modalités d'application de ce principe sous réserve de validation par l'ANRU et de la signature d'une convention financière entre bailleurs préalable aux travaux.

4.4. L'accompagnement après le relogement

Conformément à la pratique de droit commun, dans le trimestre suivant le déménagement, le bailleur procède à une visite du locataire concerné, sous réserve qu'il ait été relogé dans le département de la Vienne, pour s'assurer de sa bonne intégration dans le nouveau logement.

En cas de changement de quartier, un relais est mis en place avec la nouvelle agence ou antenne concernés.

Les familles les plus fragiles devront bénéficier d'un accompagnement plus rapproché en lien avec les acteurs sociaux du quartier ou de la commune.

Dans l'année suivant leur emménagement, les locataires relogés feront l'objet d'une visite à domicile de la part du bailleur.

L'analyse et la synthèse de ces visites seront intégrées aux bilans des opérations de relogement prévus à l'article 5.2.

4.5 Le cas des relogements provisoires

La complexité des opérations de rénovation urbaine peut conduire à pratiquer des relogements provisoires, soit lorsque des travaux de réhabilitation lourde nécessite de libérer temporairement le logement, soit pour permettre aux locataires qui le souhaitent d'accéder à des programmes de constructions neuves dont la livraison est programmée après la démolition (relogement tiroir).

Dans le cadre des travaux de réhabilitation lourde, un relogement définitif sera systématiquement proposé aux ménages concernés, le relogement provisoire n'arrivant qu'en seconde proposition.

Tout relogement provisoire fera l'objet d'un accord écrit du locataire. Les conditions du relogement provisoire (ainsi que les principes du relogement définitif s'il y a lieu) feront l'objet d'un engagement du bailleur précisé préalablement au locataire.

En cas de relogement temporaire lié à des travaux de réhabilitation lourde, le bailleur s'engage à réintégrer la famille dans le logement d'origine après réhabilitation.

En cas de relogement tiroir, les locataires concernés par ces doubles relogements bénéficieront, pour chaque déménagement, de l'accompagnement social et matériel prévu à l'article 4.3.

Article 5- Le dispositif de pilotage et de suivi des relogements

5.1 Organisation du pilotage et du suivi

Le relogement repose directement sur les organismes de logement social propriétaires et gestionnaires des logements démolis et restructurés.

Chaque organisme bailleur s'organise en interne pour effectuer une recherche de logements adaptés aux besoins des locataires et en externe avec les autres bailleurs pour mutualiser les offres.

Le suivi du relogement est partenarial.

Il repose sur un groupe de travail "relogement" issu de "l'équipe projet" élargie aux partenaires signataires de la présente charte qui suit la mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Couronneries, dont la composition est la suivante :

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine : le délégué territorial ou son représentant ;
- Grand Poitiers Communauté d'agglomération : les représentants de la Direction Urbanisme – Mixité sociale, de la Mission Projets – Aménagement, de la Direction Politique de la ville – Solidarité ;
- Les Bailleurs sociaux : les représentants d'Ekidom, d'Habitat de la Vienne et d'Immobilière Atlantic Aménagement, ICF habitat Atlantique ;
- Le Département de la Vienne : deux représentants ;
- La Direction Départementale de Cohésion Sociale de la Vienne : un représentant du Service Accès et droit au logement et à l'hébergement ;
- Action Logement : un représentant ;
- CCAS de Poitiers : un représentant ;
- FSL 86 : un représentant ;
- Les associations de locataires signataires de la présente charte: un représentant par association.

Il est co-piloté par l'ANRU et par Grand Poitiers, en partenariat avec les bailleurs sociaux.

Ce groupe de travail "relogement" est chargé :

- d'examiner les bilans annuels des opérations de relogements menées par les bailleurs afin de s'assurer du respect des objectifs globaux de la convention de mise en œuvre du Programme de renouvellement urbain des Couronneries ;
- de suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis par la présente charte ;
- de construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et organismes bailleurs ;
- de faciliter l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements en informant et mobilisant les institutions respectives en fonction de leurs compétences ;
- de faciliter le partenariat inter bailleurs pour la recherche de logements.

Il est précisé que le groupe de travail "relogement" n'a pas vocation à se substituer aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux.

Le groupe de travail "relogement" se réunit autant que de besoins, en fonction du phasage des démolitions et restructurations et au moins une fois par an.

Le groupe de travail "relogement" pourra être réuni à la demande d'un de ces membres. Cette demande devra être formulée auprès du Président de Grand Poitiers qui s'engage à organiser cette réunion dans un délai de 1 mois suivant la réception de la demande.

Il est précisé que le groupe de travail "relogement" n'a pas vocation à débattre des situations individuelles.

Les réunions du groupe de travail "relogement" seront l'occasion d'informer les partenaires sur l'avancée du Programme de renouvellement urbain des Couronneries.

Le groupe de travail "relogement" devra rendre compte régulièrement de son action au comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain des Couronneries.

5.2 Outil de suivi et d'évaluation

Mise en place d'un tableau de bord de suivi des situations de relogement reprenant les éléments de la fiche de suivi prévue à l'article 4.1 :

- situation initiale du ménage : logement (adresse, typologie, loyer…), composition familiale, ressources, APL/ALS/ALF, loyer, reste à charge, taux d'effort…
- souhaits et besoins du ménage ;

- propositions adaptées (date, localisation, typologie, travaux éventuels, frais annexes pris en charge, accompagnement proposé, loyer, APL, reste à charge, taux d'effort…) ;
- réponse(s) des locataires aux 3 propositions, accompagnement mis en place et éventuellement recours...

Un traitement statistique de ces données, enrichi d'éléments qualitatifs (retour des équipes chargées de la mise en œuvre du relogement, synthèse des visites post-relogement – cf. article 4.4, etc.) sera présenté au moins une fois par an au groupe de travail "relogement" pour une analyse partagée.

Le groupe de travail "relogement" rendra compte de cette analyse au comité de pilotage du Programme de renouvellement urbain des Couronneries.

Article 6 – Durée de la charte

La charte de relogement sera effective et opposable durant toute la durée de la convention pluriannuelle de renouvellement du programme n°319 du quartier des Couronneries de Poitiers.

Fait à Poitiers, le

Signataires :

- Préfète de la Vienne
- Président de Grand Poitiers
- Président du Conseil départemental de la Vienne
- Président d'Ekidom
- Président d'Habitat de la Vienne
- Président d'Immobilière Atlantic Aménagement
- Président de ICF Habitat Atlantique
- Présidente CNL
- Président CLCV
- Président CSF
- Présidente AFOC
- Président ADHLIV
- Action Logement
- Présidente du CCAS de Poitiers
- Président du FSL