

Conseil Municipal du 27 juin 2022

à 18h00

N°ordre 56
N° identifiant 2022-0100

Titre Nouveau programme de renouvellement urbain des Couronneries - Avenant n° 1 à la convention n°617

Rapporteur(s) Mme Lisa BELLUCO
Date de la convocation 20/06/2022

Président de séance Mme Léonore MONCOND'HUY
Secrétaire(s) de séance

PJ.
Avenant n° 1 Convention NPNRU617
Annexes A7, A8, A9, A10 et A11
Annexe B2 Contreparties pour Action Logement
Annexe C2 tableau financier des opérations financées par l'ANRU
Annexe C3 Fiches descriptives des opérations
Annexe C4 Tableau financier de l'ensemble des opérations du projet urbain
Annexe D1 Convention Intercommunal d'Attributions
Annexe D2 Projet de gestion
Annexe D5 Charte relogement
Annexe D6 Plan local d'application de la charte nationale d'insertion signé le 4 juillet 2018
Annexe D7 avenant n° 1 au Plan local d'application de la charte d'insertion

Membres en exercice	0	
Quorum	18	

Présents	0	
----------	---	--

Absents	0	
---------	---	--

Mandats	0	Mandants _____	Mandataires _____
---------	---	----------------	-------------------

Observations L'ordre de passage des délibérations est le suivant : le rendu-compte, de la n° 1 à la n° 19, de la n° 21 à la n° 32, la n° 68, de la n° 33 à la n° 62, de la n° 64 à la n° 67.
Les délibérations n° 20 et 63 sont retirées.

Projet de délibération étudié par:	Commission Transition écologique et résilience
------------------------------------	--

Service référent	Direction Générale Adjointe Transition écologique Direction Urbanisme - Habitat - Foncier
------------------	--

Le 10 novembre 2017, la Ville de Poitiers a signé avec l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru), une convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier des Couronneries. Celle-ci comprend dans son article 13 une clause de revoyure prévoyant la possibilité d'un complément de financement sous la forme d'un avenant appelé.

Après examen en comité d'engagement du 24 novembre 2021, l'Anru a validé la mobilisation de 7,3 M d'€ de financements complémentaires (arrondi à 2,2 M d'€ de subventions et 5,1 M d'€ de prêts bonifiés) et le redéploiement de 357 952,56 € de subventions non utilisées (économie réalisée sur les opérations de démolition). Cette mobilisation a pour objectif de répondre à l'évolution des besoins et d'accroître l'ambition du projet.

Cette mobilisation financière est fléchée sur les opérations suivantes :

- création d'une Maison de santé universitaire : Initialement prévu comme une simple extension de la maison de santé installée rue des Couronneries le projet voit son ambition renforcée avec la création d'un pôle de santé universitaire dans d'un bâtiment entièrement neuf. Le rassemblement d'une équipe pluridisciplinaire permettra un accès aux soins facilité à la population du quartier et renforcera l'attractivité de la centralité des Couronneries à l'échelle de l'agglomération
- requalification du bâtiment Schuman et des bâtiments 20 à 40 rue Henri Dunant dont l'ambition des projets est renforcée afin de redonner une attractivité pour une meilleure mixité sociale, avec notamment une rénovation thermique ambitieuse (label BBC rénovation), des restructurations typologiques, des aménagements Personnes à mobilité réduite (PMR) et une labellisation Habitat senior service (HSS). La diversification du peuplement sera pilotée par la mise en place d'une Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) spécifique, permettant l'analyse particulière de chaque dossier
- construction du restaurant associatif d'insertion l'Éveil dans le futur pôle culture animation. Cette implantation au cœur du quartier dans des locaux adaptés va permettre à l'Éveil de développer ses activités d'insertion professionnelle et son partenariat avec le centre d'animation Couronneries.

La répartition de financement est la suivante :

Opérations faisant l'objet d'un financement complémentaire	Subvention Anru initiale	Subvention Anru complémentaire	Prêt bonifié initial	Prêts bonifiés complémentaires
Maison de santé (Habitat de la Vienne)	150 000,00 €	+150 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Requalifications du bâtiment Schuman (Ékidom)	551 240,00 €	+515 759,63 €	1 255 754,34 €	+920 245,96 €
Requalifications des bâtiments rue Henri Dunant (Ékidom)	0,00 €	+1 532 399,84 €	0,00 €	+4 166 707,43 €
Construction du Restaurant associatif L'Éveil (ville de Poitiers)	0,00 €	+356 875,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	701 240,00 €	+2 555 034,47 €	1 255 754,34 €	+5 086 953,39 €

Compte tenu de l'avancement du projet et des modifications réglementaires intervenues depuis 2017, l'Anru a demandé de procéder à une mise à jour générale de la convention en plus d'intégrer ces nouveaux financements.

Celle-ci comprend :

- l'intégration des orientations du nouveau plan guide (2018-2020), des réflexions menées lors de la conférence d'usage sur le lien centre-ville Couronneries (2018-2019) et du résultat des études juridiques et immobilières menées par l'Agence nationale de cohésion des territoires (2021) (articles 2, 3 et 4 et de l'annexe A).
- l'implantation de l'École européenne supérieure de l'image (EESI) sur l'ancien site d'Enedis (rue de Marbourg)
- l'évolution des politiques concernant la réussite éducative avec notamment l'obtention du label Cité éducative pour le quartier des Couronneries qui contribuera à renforcer le partenariat entre les acteurs socio-éducatifs. La Cité éducative doit permettre d'intensifier les prises en charges éducatives des enfants et des jeunes jusqu'à 25 ans, avant, pendant, autour et après le cadre scolaire
- l'intégration de nouvelles opérations de requalification de logement social (Immobilière Atlantic Aménagement) ou en copropriété au 2, 4 et 6 avenue Pompidou
- l'évolution de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux : Initialement trois sites de 15 logements sur trois communes différentes avaient été sélectionnés (Saint Benoît, Migné-Auxances et Fontaine-le-Comte). La nouvelle proposition consiste à localiser 6 logements sur Saint-Benoît et 24 sur Migné-Auxances (Article 4-3)
- la modification des droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services en prenant en compte le nouveau règlement général de l'Anru (article 5 et annexe B)
- la substitution de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) signée le 24 juin 2020 à la Convention intercommunale d'équilibre territorial (CIET) (article 6 et annexe D)
- la modification de la charte relogement intégrant notamment les évolutions du programme de requalification du bâtiment Schuman. Cette charte partenariale définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs mais aussi la démarche de suivi global à mettre en œuvre pour le processus de relogement temporaire ou définitif de 106 ménages induit par les interventions lourdes prévues sur les logements (démolition, réhabilitation globale). 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...). Il s'agit également de favoriser un parcours résidentiel positif. Enfin le relogement doit permettre la maîtrise de la quittance globale du locataire avec un reste à charge qui doit rester stable et compatible avec les ressources du ménage. La charte fixe des objectifs de relogement ambitieux avec 83 relogements à réaliser hors quartier Politique de la Ville, et 53 relogements dans du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ou construit sous le régime de la réglementation thermique 2005 et postérieure. Pour compléter cette ambition, Ekidom propose de reloger 28 ménages sur des réhabilitations réalisées depuis moins de 5 ans. Afin de s'assurer que le relogement soit de qualité, la charte engage les bailleurs sociaux à la concertation avec les ménages. Pour aider à un relogement de qualité et adapté aux revenus des locataires, l'Anru propose une enveloppe de 145 500 € à Ekidom dans le cadre de minorations de loyers que pourraient mettre en place le bailleur pour 17 relogements, avec des montants de 2 000 à 9 000 € selon la typologie. Un groupe partenarial avec les bailleurs sociaux, l'État local, les représentants des locataires, Action Logement et le FSL se réunit plusieurs fois par an pour assurer le suivi de ce processus
- l'évolution de la conduite de projet prenant en compte l'évolution des organisations de Grand Poitiers, de la Ville et des bailleurs sociaux (article 7)
- l'intégration du projet de gestion élaboré en 2021 (article 8-1). Le projet de gestion a pour objectif d'assurer la cohérence des différentes opérations menées ayant un impact sur la qualité de vie des résidents et usagers d'un quartier. Il vise à apporter des réponses concrètes à des dysfonctionnements constatés sur le terrain. Quatre axes d'intervention ont été définis comme prioritaires : la propreté urbaine et la gestion des déchets, la sécurité et la tranquillité publique, la gestion de la domanialité et l'entretien des espaces verts et la mobilité. Il s'agit d'une démarche partenariale associant les collectivités, les bailleurs sociaux ainsi que l'ensemble des partenaires du dialogue territorial (instances de participation, associations)
- l'évolution des objectifs quantitatifs d'heures d'insertion (article 8-2)
- la modification du programme d'opérations d'aménagement (article 9) afin de prendre en compte les évolutions du plan guide et la mise en œuvre opérationnelle. Cela comprend un rééquilibrage des enveloppes financières pour prendre en compte la stratégie de renforcement de la centralité et la création d'axe de vie avec :

- la création de nouvelles opérations aménagements (secteur rue de Marbourg et Marcel Paul du fait de l'implantation de l'Éési sur ancien site d'Enedis, aménagement de la plaine de jeu Coubertin, place de Bretagne spécifique intégrée initialement dans l'opération secteur centralité)
 - le regroupement des opérations secteur Andersen, Carré Bleu-Kennedy, connexion Carré bleu lycée Aliénor d'Aquitaine et Centralité dans une grande opération Secteur centralité et axes de vie
 - le regroupement des opérations sur les réseaux d'eau et d'assainissement.
Le coût global des aménagements reste inchangé.
- la nouvelle rédaction des articles sur les conditions générales d'application de la convention (articles 11, 12, 13, 14 et 17 et préambule)
 - le détail des modifications de la convention est décrit dans le projet d'avenant ci-joint. Il comprend en annexe une maquette financière mis à jour faisant état des plans de financement prévisionnel de l'ensemble des opérations.

L'ensemble du programme de renouvellement urbain des Couronneries s'élève à environ 167,5 millions d'euros HT. La participation de l'Anru est d'environ 15,06 millions d'euros de subventions et d'environ 10,75 millions d'euros de prêts bonifiés. Elle est détaillée dans le projet de convention pluriannuelle ci-joint.

Les investissements portés par la Ville de Poitiers sont estimés à 39,9 millions d'euros HT. Ils comprennent les travaux d'aménagement d'espaces publics relevant de sa compétence et la réalisation ou la restructuration d'équipements. A cela il convient d'ajouter 2,58 millions d'euros d'aide à la construction et requalification de logements locatifs sociaux.

Les investissements portés par Grand Poitiers sont estimés à 25,8 millions d'euros. Ils comprennent les travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement, les travaux d'aménagement d'espaces publics relevant de sa compétence, la réalisation ou la restructuration d'équipements culturels et sportifs ainsi que l'ingénierie (étude et pilotage du projet). À cela il convient d'ajouter 6,18 millions d'euros d'aide à la démolition, construction et requalification de logements locatifs sociaux.

Après examen de ce dossier, il vous est proposé :

- **d'approuver la signature avec l'Anru et les partenaires concernés d'un avenant n° 1 à la convention 617 signée le 10 novembre 2017 tel qu'il a été défini ci-avant,**
- **d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer cet avenant n° 1 et tous les documents à intervenir (notamment la charte relogement, le projet de gestion et l'avenant à la charte insertion).**

POUR	0	
CONTRE	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour la Maire,

RESULTAT DU VOTE

Affichée le	
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	
Identifiant de télétransmission	

Nomenclature Préfecture	8.5
Nomenclature Préfecture	Politique de la ville-habitat-logement