

Protocole de préfiguration de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie, à Poissy, ouvrant mise en œuvre de certaines opérations

Il est convenu entre,

- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'Agence, représentée par son Directeur Général, Monsieur Pierre SALLENAVE,
- La Préfète des Yvelines, Madame Anne BOQUET,
- La Ville de Poissy, porteur du projet, représentée par son Maire, Monsieur Frédéric BERNARD,
- La SA France Habitation, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Pascal VAN-LAETHEM,
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Interrégional d'Ile-de-France, Monsieur Claude BLANCHET,
- L'Association Foncière Logement, représentée par son Président, Monsieur Bruno LUCAS

Préambule :

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'Agence en date du 22 février 2006, le présent protocole est établi entre le porteur du projet, les maîtres d'ouvrage, l'Agence et la Préfète des Yvelines, en préfiguration du projet de rénovation urbaine à finaliser au titre de l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la Ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003.

Le présent protocole fixe l'engagement réciproque entre les partenaires sur le programme retenu à l'article 1 et porte autorisation d'engager certaines opérations identifiées en article 2.

A l'expiration du délai de l'article 2, les engagements du présent protocole sont repris dans la convention pluriannuelle.

Article 1 : Le programme de rénovation urbaine convenu :

1.1 – Le programme à mettre en état de contractualisation pluriannuelle

Le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de la Coudraie est défini par le dossier qui a été transmis à l'Agence par le Préfet, en date du 13 février 2009.

La partie convenue, qui constitue un programme minimum du projet de rénovation urbaine de la Coudraie et qui sera reprise dans la convention pluriannuelle, est décrite à l'annexe du présent article.

1-2 – Stratégie de relogement

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés s'engagent à produire une stratégie pour le relogement et à la présenter au comité d'engagement de l'Agence.

Les modalités des premiers relogements ont été négociés entre les habitants, France Habitation et la Ville et font l'objet d'un protocole signé le 6 février 2009.

Au nombre des actions, pour lesquelles France Habitation s'est engagé, sont, la remise en état des logements, la réalisation d'un diagnostic social préalable au relogement, le relogement des locataires titulaires d'un contrat de location, la prise en charge des frais de déménagements, etc.

La Ville, pour sa part, a entrepris, entre autres choses, de faciliter l'opération de relogement transitoire, d'élaborer en collaboration avec les locataires et France Habitation une charte de relogement qui définira précisément les modalités pratiques de l'opération de relogement.

Enfin, les représentants des habitants s'engagent notamment à accompagner et informer les locataires pour faciliter la démarche de relogement, à concerter avec le bailleur les prestations qui seront fournies et leur part récupérable, à participer à la démarche du diagnostic social préalable au logement.

Pour ce faire, une première maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) de diagnostic social préalable au relogement transitoire a donc été lancée ; une deuxième le sera dans le cadre du relogement définitif.

A ce titre, une charte de relogement viendra préciser les conditions du relogement définitif.

Les partenaires de l'ANRU souhaitent que, dans la mesure du possible, puissent être recherchées des solutions de relogement provisoire, regroupées par cage d'escalier de façon à optimiser les travaux d'AQS et à permettre au bailleur d'apporter aux locataires concernés une qualité de service satisfaisante pendant la phase transitoire.

1-3 - La concertation avec les habitants

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés s'engagent à poursuivre les actions d'informations et de concertation nécessaires à la préparation du projet global et à son début de mise en œuvre. Ils s'engagent à produire le plan de concertation et à le présenter au comité d'engagement.

➤ Organisation du travail de concertation

La volonté politique d'une concertation exemplaire pour ce projet de rénovation urbaine assure la prise en compte de la très forte et historique demande sociale à l'œuvre dans le quartier. Elle exprime la nécessité de préserver l'identité et l'histoire d'un quartier auquel les résidents sont fortement attachés.

C'est dans cet état d'esprit qu'entre avril 2008 et janvier 2009, des réunions de concertation ont permis aux habitants de faire part de leurs attentes vis-à-vis du projet, de présenter leur

diagnostic du quartier et leurs propositions de transformations, mais également de confronter leurs attentes à celles des autres partenaires du projet (Ville, bailleur, etc.). Par ailleurs, le porteur du projet a estimé nécessaire de d'accompagner les habitants par un appui technique. Ainsi, au travers d'animations d'ateliers, et de séances de travail avec les acteurs du projet, il a été possible de construire un langage commun avec les habitants et techniciens, afin de discuter avec chaque acteur du projet. Ces modalités d'accompagnement de la concertation avec les habitants permettent d'éviter les incompréhensions, d'enrichir le contenu du projet et de favoriser l'implication des habitants dans l'organisation présente et future de la vie de leur quartier.

➤ **Communication autour du projet, ses impacts et ses conséquences pour la Ville et le quartier**

Dans un souci d'anticipation des changements qui seront visibles à la Coudraie (démolition d'immeubles, lien différent avec le reste de la ville, arrivée de nouveaux habitants sur le quartier), le porteur du projet s'engage à poursuivre les actions d'information et de concertation nécessaires à la mise en œuvre du projet. Certaines de ces actions pourront être mises en œuvre collectivement par les partenaires.

Pour ce faire, différentes opérations sont programmées, suivant deux objectifs précis :

- La valorisation du quartier et son rattachement naturel au reste de la ville et,
- L'information sur l'évolution du projet par une communication spécifique en direction des habitants du quartier de la Coudraie.

Sans obérer d'autres développements, des actions sont ainsi prévues :

- la réalisation d'un livre et d'une exposition photo itinérante sur les habitants du quartier et sur l'évolution du projet de rénovation, initiant un travail à plus long terme de valorisation de la Coudraie aux yeux de tous;
- la réalisation d'une lettre de la mairie, qui sera diffusée de façon périodique à l'intention des habitants de la Coudraie ;
- l'intégration de la Coudraie dans tous les événements municipaux : fête de la ville, fête de la musique,... etc. La Ville procédera, à cet effet, à une mise à disposition de navettes gratuites pour permettre aux habitants du quartier de rendre aisément aux différentes manifestations publiques ;
- une modélisation en 3D du projet, offrant aux habitants un outil de concertation et d'approfondissement du projet et un autre de communication pour la ville qui sera mis à profit lors de réunions publiques ou de présentation aux promoteurs, ...etc. ;
- le lancement d'actions de marketing territorial.

L'ensemble de ces mesures exprime la volonté de la ville d'associer les habitants de la Coudraie dans la construction de l'avenir de leur quartier. Mais elles s'inscrivent surtout de façon plus globale dans la construction d'une image nouvelle de la ville et de son aménagement.

1-4 – Le projet social et l'insertion par l'activité économique

Considérant que la nécessaire intervention dans les quartiers difficiles ne peut être limitée à une approche centrée sur la seule perspective foncière (bâti et/ou espace public), et convaincus que la question des inégalités se pose à la fois en termes d'équité dans la

répartition spatiale des activités, mais également de justice sociale et de développement économique et humain, le projet de rénovation urbaine est, de ce fait, pensé en articulation avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), suivant une grille de lecture en 3 points:

➤ **La gestion urbaine de proximité :**

Le premier enjeu majeur du projet de rénovation, qui ressort du CUCS, est la mise en place d'un dispositif de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), dont le principal objectif est l'amélioration durable des conditions de vie des habitants du quartier. La mise en œuvre de ce dispositif s'inscrit dans le cadre de la coordination nécessaire du rôle et des actions de la ville et des bailleurs, pour limiter les nuisances et les impacts liées au déroulement des travaux. Elle se fera en trois temps :

- T₀: En attente de l'issue des travaux :

il s'agit de remédier à la dégradation constatée des bâtiments sous-occupés, à travers la mise en place d'une série d'actions d'amélioration de la gestion courante du site, axées principalement sur la propreté, l'entretien courant, la gestion des déchets et le fonctionnement des ascenseurs ;

- T₁: La gestion du chantier :

Pendant la période de déroulement des travaux de rénovation, il est convenu d'anticiper sur les éventuelles externalités négatives du chantier en termes de collecte des OM, entretien courant et autres, en veillant principalement à la coordination des différents intervenants sur le chantier et en assurant la transmission de l'information au profit des habitants ; ce dernier impératif participe du souci de la ville de créer les conditions de bien-vécu du présent projet de rénovation urbaine ;

- T₂: A l'issue des travaux :

Dans la perspective d'une démarche de GUP plus accomplie, sera effectué, dans un premier temps, un travail d'approfondissement du projet urbain pour anticiper sur les conditions futures de gestion et d'usage, au terme duquel pourront être déterminées, dans un second temps, les modalités de la gestion future des investissements réalisés. Seront ainsi étudiées les possibilités d'une répartition des responsabilités Ville/Bailleurs, les modalités d'une adaptation réfléchie des prestations, voire la très probable mise en place d'un tri sélectif.

➤ **Le projet social stricto sensu :**

Outre le dispositif de GUP, trois orientations issues du CUCS seront intégrées au présent projet urbain propre au quartier de la Coudraie :

L'éducation et la réussite scolaire : Dans l'esprit des dispositions prises dans le cadre du CUCS et relatives à l'ensemble du territoire, la ville s'engage dans une action de réussite éducative soutenue en faveur des enfants et des adolescents du quartier de la Coudraie, afin de palier aux différentes situations de fragilités éducatives caractéristiques des quartiers difficiles, du moins enclavés. Ainsi, il est prévu de mener une action Club coup de pouce sur le quartier de la Coudraie, dont les principaux déterminants tiennent à la fois du soutien et du suivi aux enfants présentant des difficultés à l'école. Cette action est un exemple parmi bien

d'autres de ce que la ville entend entreprendre, sur le quartier de la Coudraie, une fois qu'il sera procédé à la relocalisation de l'école maternelle à proximité de l'école élémentaire.

La Santé : Dans le cadre de la création d'un Atelier Santé Ville (ASV), les services de la ville, en association avec les habitants du quartier de la Coudraie, vont déterminer un périmètre d'action portée sur :

- la définition des besoins des habitants en matière de santé,
- l'adaptation de l'offre locale de soins à ces besoins,
- une implication des habitants dans la prise en compte des nombreux enjeux relatifs à l'accès aux droits, à l'accompagnement et l'orientation, à la prévention et à l'information.

Ainsi, dans une perspective plus large d'amélioration des conditions et de la qualité de vie des résidents de la Coudraie, l'ensemble de ces démarches sera mené et réfléchi de manière concertée avec les habitants, dans un souci permanent de construction des modalités d'un accès aux soins de qualité, efficace, pérenne et adaptée.

La prévention de la délinquance et la citoyenneté : La municipalité est en phase de réactualisation du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD).

En termes de prévention de la délinquance, l'accent sera mis sur l'articulation *des propositions* issues du travail de coordination des projets et des actions de prévention, entrepris depuis fin 2008 par la coordinatrice en charge du dispositif CLSPD, et des conclusions du *diagnostic de sécurité* du quartier de la Coudraie.

La ville est consciente de l'enjeu de cet aspect pour le bon développement du quartier. Elle apportera une réponse pragmatique et adaptée à la situation.

➤ **Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants :**

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les dispositions de la charte nationale d'insertion approuvée par le Conseil d'Administration de l'ANRU du 9 février 2005 ainsi que la mémoire des quartiers.

Ainsi, la Ville a décidé de mettre en application **la clause d'insertion sociale** dans les marchés de travaux et de prestations lancés par ses services. Ainsi, il sera demandé aux bailleurs sociaux ou privés, intervenants dans le cadre des opérations de rénovation en général, et de construction en particulier, de consacrer un nombre d'heures travaillées sur les chantiers – défini au préalable par ladite clause – au profit de personnes en situation de chômage de longue durée ou à des bénéficiaires du RMI.

D'autres mesures d'insertion sont prévues et seront adoptées en soutien notamment au dispositif de Gestion Urbaine de Proximité, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage concernés.

L'ensemble de ces mesures feront l'objet d'une Charte Locale d'Insertion, adoptée par les différents partenaires du projet, et dont la finalisation interviendra dans les six mois suivant la signature du projet.

1-5 les contreparties cédées par la Foncière Logement

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les contreparties cédées à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de

rénovation urbaine: elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers. Les cessions des contreparties sont réalisées à titre gratuit et interviendront par le biais de cessions à l'euro symbolique. La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence.

Les contreparties seront définies avec Foncière Logement d'ici le comité d'engagement de fin 2010.

Article 2 : Les opérations financées au titre du protocole de préfiguration

Certaines opérations inscrites dans le programme convenu à l'article 1 peuvent être financées dans le cadre du présent protocole, en raison de leur état avancé et du fait que leur réalisation immédiate n'est pas susceptible de remettre en cause le projet global ni d'anticiper les arbitrages qui resteront à faire par le comité d'engagement de l'Agence.

Le montant global de la subvention prévisionnelle de l'ANRU s'élève à 3.800.000 € et se décline par opération physique telle que indiquée dans le tableau financier de l'annexe 1.

L'annexe 2 précise les conditions dans lesquelles ces opérations, prêtes au plan opérationnel et identifiées à l'issue de l'examen technique partenarial préalable réalisé par les partenaires financiers de l'Agence en présence du Délégué Territorial de l'Agence, puis validées par les membres du comité d'engagement saisis par le Directeur Général, sont à engager sans plus tarder.

Les ordres de service doivent intervenir au plus tard dans les 18 mois à partir de la signature du présent protocole.

Les opérations financées au titre du protocole font partie intégrante du projet de rénovation urbaine du quartier La Coudraie décrit à l'article 1.

Article 3 – les financements de l'ANRU au titre du protocole de préfiguration

Dans le cadre du présent protocole, l'Agence s'engage à apporter aux maîtres d'ouvrage, les subventions correspondant aux opérations financées au titre de l'article 2 et indiquées au tableau financier joint en annexe 3. Le financement de l'Agence se fait dans le respect de son règlement général, de son règlement comptable et financier, ainsi que des textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

Les signataires du présent protocole s'engagent, quant à eux, sur le plan de financement au tableau financier joint en annexe 3.

La mise en œuvre du programme s'appuie sur le financement en prêts « PRU » de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour les opérations portées par l'ANRU, estimé à 4 821 360 euros. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents de la CDC et sous réserve que les Pouvoirs publics maintiennent le prêt « PRU » pendant toute la durée du projet. Par ailleurs, les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Article 4 : La finalisation de la convention pluriannuelle

Le porteur s'engage à transmettre au Délégué Territorial de l'Agence un dossier complet portant sur le projet global revisité, contenant tous les éléments permettant la finalisation de la convention pluriannuelle, dans la perspective d'une présentation au comité d'engagement d'ici fin 2010.

Les éléments complémentaires à apporter, mentionnés à l'annexe 4, doivent parvenir à l'Agence dans un délai suffisant pour lui permettre de tenir ce délai.

L'objectif est la signature d'une convention pluriannuelle début 2011. Elle reprendra au minimum les opérations couvertes par le programme convenu à l'article 1.

L'engagement financier de l'ANRU sur la convention globale sera déterminé en fonction des marges de manœuvre qui auront pu être dégagées sur le plan national de rénovation urbaine.

Article 5 : le constat de non respect ou de violation des engagements du protocole de préfiguration

A l'expiration des délais prévus à l'article 3, le protocole de préfiguration s'inscrit dans la convention pluriannuelle. Si les compléments demandés à l'article 3-1 ont été apportés et retenus par le comité d'engagement, il en est tenu compte lors de la rédaction de la convention pluriannuelle.

Le refus du porteur de projet de signer la convention pluriannuelle entraîne l'annulation des bénéfices du protocole de préfiguration. C'est-à-dire le retour à un financement conforme à celui appliqué aux opérations isolées, dans la limite des disponibilités financières départementales au titre de ses opérations isolées et le cas échéant, le remboursement à l'Agence des subventions trop perçues.

Article 6 : Le plan de relance

Le présent protocole fixe également l'engagement réciproque entre les partenaires sur les opérations éligibles au titre du plan de relance pour le projet de rénovation urbaine du quartier La Coudraie situé dans la ville de Poissy et porte autorisation d'engager les opérations identifiées à l'article 6-1.

6-1 – Les opérations financées au titre du plan de relance

Conformément à l'avis du comité d'engagement du 16 mars 2009 portant décision sur les opérations éligibles au plan de relance pour le département des Yvelines, les opérations définitivement éligibles au titre du plan de relance pour le maître d'ouvrage sont arrêtés dans l'annexe 1.

Le montant global de la subvention prévisionnelle s'élève à 2.500.000 € et se décline par opération physique telle que indiquée dans le tableau financier en annexe 5.

6-2 – Les financements de l'ANRU au titre du plan de relance

Dans le cadre du présent protocole, l'Agence nationale de rénovation urbaine s'engage à affecter les subventions correspondantes aux opérations financées au titre de l'article 6-1 et indiquées au tableau financier joint en annexe 5.

Le financement de l'Agence et le paiement des subventions se font dans le respect de son règlement général, de son règlement comptable et financier ainsi que des textes législatifs et réglementaires qui la régissent.

6-3 – Les engagements des maîtres d'ouvrages

Les maîtres d'ouvrages bénéficiaires d'une subvention ANRU au titre du plan de relance s'engagent par la présente :

- à assumer la responsabilité des co-financements des surcoûts des opérations au-delà de la participation de l'ANRU,
- à lancer l'ordre de services des travaux au plus tard au 31 décembre de l'année 2009,
- à transmettre cet ordre de service dans les 15 jours au délégué territorial et au plus tard le 15 janvier 2010,
- à demander la décision attributive de subvention et la demande d'avance de l'opération concernée au plus tard dans les six semaines suivant la signature du présent protocole.

Les maîtres d'ouvrages certifient que les opérations faisant l'objet d'une subvention ANRU au titre du plan de relance n'ont pas fait l'objet de décision attributive de subvention modificative et de versement d'un premier acompte à l'exception des dérogations validées par le comité d'engagement.

6-4 – Le constat du respect ou de violation des engagements au plan de relance

Par décision de son conseil d'administration en date du 12 février 2009, l'agence nationale pour la rénovation urbaine a modifié son règlement comptable et financier afin de tenir compte des conditions spécifiques de relance.

Ce dernier précise dans son article 23 bis que le maître d'ouvrage a l'obligation de faire une demande d'avance concomitamment à la prise de décision attributive de subvention dans le délai de six semaines à la réception du présent protocole signé par le délégué territorial précisant les opérations financées au titre de ce dispositif. Au-delà de ce délai, les crédits pour la mise en œuvre de cette décision sont automatiquement désaffectés.

Il précise, dans son article 1214, que les opérations physiques doivent faire l'objet d'un ordre de service de travaux avant le 31 décembre 2009. Au-delà de ce délai, l'aide de l'agence accordée dans le cadre du plan de relance est désaffecté, et le cas échéant, l'avance versée relative à la subvention au titre du plan de relance est remboursée conformément à l'article 321 du règlement financier.

Les remboursements seront mis en œuvre après simple relance du maître d'ouvrage par l'agent comptable conformément à l'article 321 du règlement financier.

Les désaffectations seront confirmées par simple notification du directeur général de l'ANRU.

6-5 – Engagement pose panneaux

Pendant les travaux, des panneaux de chantier mentionnant l'intervention doivent être érigés sur le site du projet. A l'issue des travaux, une plaque commémorative rappelant l'intervention du plan de relance doit être mise en place de façon pérenne sur le site.

Quand l'affichage, temporaire ou permanent, concerne plusieurs financeurs, la partie consacrée à la participation du plan de relance doit occuper 25 % de la surface totale consacrée aux labels et logos des co-financeurs.

A Poissy, le

<p>L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par son Directeur Général,</p> <p>Pierre SALLENAVE</p>	<p>Madame la Préfète des Yvelines,</p> <p>Anne BOQUET</p>	<p>La Ville de Poissy, représentée par son Maire,</p> <p>Frédéric BERNARD</p>
<p>La S.A. France Habitation, représentée par son <u>Directeur Général,</u></p> <p>Pascal VAN-LAETHEM</p>	<p>La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par son Directeur Interrégional d'Ile-de-France</p> <p>Claude BLANCHET</p>	<p>L'Association Foncière Logement, représentée par son Président,</p> <p>Alain SIONNEAU</p>

Service Informatique 23/6/09 09:52

Supprimé: Président

Service Informatique 23/6/09 09:52

Supprimé: -

ANNEXE 1

ANNEXE de l'article 1 – Le programme de rénovation urbaine convenu

Le quartier de La Coudraie est situé à une frange de la partie urbanisée de la commune de Poissy, mais séparé du centre-ville (2,5 km) par une topographie marquée, entouré d'espaces vides et délaissés, le séparant de l'autoroute A. 14. Il ne bénéficie d'aucun rattachement urbain fort.

En 1962, la société SIMCA (constructeur automobile) achète le site de La Coudraie afin d'y construire des logements destinés au personnel de l'usine. Un bail emphytéotique est signé avec France HABITATION pour permettre la construction de logements sociaux. En 1964, un Foyer de Travailleurs Migrants, comprenant à l'origine 4 bâtiments, est érigé. Entre 1966 et 1969, les neuf immeubles constitutifs de la cité sont construits. En 1978, P.S.A. PEUGEOT CITROEN rachète SIMCA et acquiert par la même le site de la Coudraie.

La Coudraie a été inscrite dans un périmètre de Zone Urbaine Sensible (Z.U.S.) par décret n°96-1156 du 26 décembre 1996.

Le site de la Coudraie se développe sur un foncier de 10 hectares qui appartient à la Ville de Poissy.

Les principaux éléments du diagnostic sont :

- Une localisation particulière de ce quartier de 10 hectares qui engendre un éloignement et un enclavement par rapport au centre-ville et au reste de la ville ;
- Une trame urbaine particulière autour d'un mail central composée à l'origine de 608 logements sociaux sous forme d'immeubles collectifs de 9 ou 4 étages, d'un foyer de travailleurs migrants, de commerces et d'équipements publics ;
- Un quartier vide à 80 % soit 498 logements sociaux vides offrant une vision dégradée des bâtiments ;
- Un centre commercial vide ;
- Des équipements publics restreints ;
- Des espaces périphériques en déshérence.

Le diagnostic laisse apparaître un quartier enclavé, en partie délaissé, essentiellement occupé par du logement social sous la forme de grands immeubles collectifs, instaurant ainsi une spécialisation sociale et une monotonie urbaine du quartier.

La situation du foncier

Sur les 12 hectares du site de la Coudraie au sens large, la Ville de Poissy est propriétaire de 10 hectares. Cependant 90 % de cette surface est grevée par deux baux emphytéotiques au profit de France Habitation ; le reliquat étant l'assiette des équipements scolaires.

Les deux hectares restant sont propriété d'une personne privée d'une part, et des délaissés de l'A 14 (Domaine public) appartenant à l'Etat via la S.A.P.N., d'autre part.

Objectifs du projet sur le quartier de La Coudraie

La déspecialisation du fonctionnement social-urbain du quartier de la Coudraie passe par des objectifs majeurs.

Le projet de rénovation urbaine poursuit plusieurs objectifs qui combinent des actions sur l'habitat, le développement urbain et l'environnement, et ce, afin de revenir sur l'isolement de la Coudraie et rattacher le quartier aux développements urbains à venir, permettant ainsi de créer une autre centralité sur les Hauts de Poissy.

Ces objectifs sont les suivants :

- Etablir un lien fort entre le futur quartier de la Coudraie et les développements urbains prévus au sud par un espace public majeur structurant le quartier et un franchissement des infrastructures qualifié sur un mode urbain (constructions légères et peu sensibles aux nuisances occasionnées par les infrastructures existantes, notamment celles de l'autoroute A. 14),
- Diversifier l'offre de logements en termes de typologie (collectif, individuel dense) et statut (social, privé) pour favoriser la mixité sociale dans la commune,
- Développer une offre commerciale et d'équipements pour le quartier et pouvant être mutualisée avec les développements urbains environnants : implantation au sud des commerces et équipements ayant une vocation élargie au-delà du quartier,
- Conserver et réhabiliter une partie des logements existants, facilitant ainsi l'organisation des relogements sur site à court terme,
- Démolition d'immeubles,
- Insérer les immeubles conservés dans une trame urbaine existante et dans une organisation mixant des programmes privés et sociaux. Cette augmentation du nombre de logements sur le quartier répond à la nécessité d'affecter un grand nombre d'espaces vides en déshérence, qui nuisent à l'image du quartier, à la nécessité de reconstituer une offre de logement social sur site, mais aussi de diversifier l'offre de logement en développant une offre de logements privés,
- Conserver et mettre en valeur le mail central comme jardin public majeur du quartier,
- Clarifier et rééquilibrer la répartition du foncier entre espaces publics et espaces privés en aménageant des espaces publics structurant le quartier et en qualifiant des espaces privatifs clairement délimités par le biais notamment d'opération de résidentialisation,
- Changer durablement l'image du quartier, voire de la Ville, en valorisant les friches.

Enfin, la rénovation du quartier doit s'intégrer dans la politique d'aménagement et de développement durables initiée par la Ville de Poissy et qui sera notamment articulée à travers

son Agenda 21, en cours d'élaboration. La Ville souhaite en effet pour ce quartier mettre en œuvre une approche environnementale de l'urbanisme. Pour ce faire, elle entend que la réalisation de ses objectifs intègre les grands enjeux du développement durable que sont les déplacements, la gestion de l'énergie, celle de l'eau et des déchets, l'environnement et le respect du milieu naturel, la mixité sociale et urbaine, le lien intergénérationnelle, mais aussi une urbanisation rationnelle.

La partie convenue du programme pendant la période 2009-2010 prévoit des actions qui seront réalisées au titre du plan de relance et des actions financées dans le cadre du présent protocole.

1) Le programme prévu dans le plan de relance

a) Maître d'ouvrage France Habitation

- La démolition des immeubles vides appartenant à France Habitation – 89 démolitions.
 - Bâtiment A – 29 logements
 - Bâtiment D – 60 logements
- L'amélioration de la qualité de service par des interventions techniques sur les parties communes des bâtiments B et H, à limiter aux cages d'escalier qui serviront aux relogements provisoires (maximum 120 logements concernés).
- La démolition par France Habitation du centre commercial désaffecté.

b) Maître d'ouvrage Ville de Poissy

- La réfection légère de la voirie : réfection légère de l'anneau central, rue de Migneaux ;
- La restructuration du groupe scolaire Robert Fournier pour accueillir la maternelle par la Ville ;

En ce qui concerne l'ingénierie, il est prévu dans le plan de relance que la Ville de Poissy procédera à :

- L'approfondissement du projet et la désignation d'un architecte urbaniste conseil ;
- La réalisation de l'étude de Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P) ;
- La conduite du projet ;
- L'O.P.C.U. (Ordonnancement Pilotage Coordination Urbaine) ;
- Des actions de communication.

2) Les opérations complémentaires retenues dans le protocole de préfiguration

a) Maître d'ouvrage France Habitation

- La démolition de logements sociaux appartenant à France Habitation
 - Bâtiment E - démolition partielle – 25 logements sur 100.
- La création par France Habitation de 30 logements sociaux en PLUS / CD sur site,
- La réhabilitation, par FRANCE HABITATION, de 104 logements sociaux non démolis.
 - Bâtiment E – 75 logements
 - Bâtiment G – 29 logements

b) Maître d'ouvrage Ville de Poissy

- En termes d'aménagements, la création, par la Ville de Poissy, d'une voirie : réseau est - tranche 1,

Protocole de préfiguration 2009 -2010 – Synthèse logements
▪ 114 logements démolis dont 89 dans le cadre du plan de relance
▪ 30 logements créés
▪ 104 logements existants réhabilités
▪ 2 bâtiments font l'objet d'une AQS (Amélioration de la Qualité de Service) sur les parties communes des bâtiments B et H, à limiter aux cages d'escalier qui serviront aux relogements provisoires (maximum 120 logements concernés)

ANNEXE 2

ANNEXE de l'article 2 – Les opérations financées au titre du protocole de préfiguration de la convention pluriannuelle de rénovation urbaine et au titre du plan de relance (CF. tableaux financiers)

Compte tenu des orientations fixées à l'annexe de l'article 1, les opérations pouvant être financées sont les suivantes :

Démolition de logements sociaux

	Opérations	Année ¹	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel TTC	Date ² de commencement de l'opération	Durée ³ de l'opération	Date de l'OS pour les travaux
Plan de relance	Bâtiment A – 29 logements	2009	FRANCE HABITATION	621.168 €	1 ^{er} semestre 2009	3	Décembre 2009
Plan de relance	Bâtiment D – 60 logements	2009	FRANCE HABITATION	1.273.099 €	1 ^{er} semestre 2009	3	Décembre 2009
Protocole de préfiguration	Bâtiment E – 25 logements	2010	FRANCE HABITATION	534.675 €	1 ^{er} semestre 2009	4	

Ces opérations de démolition sont financées par l'ANRU à un taux de 70 % des dépenses éligibles selon le règlement général de l'ANRU (hors pertes d'autofinancement). La Ville finance à un taux de 30 %

Création de logements sociaux

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel TTC	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération
Protocole de préfiguration	Création de 30 logements PLUS / CD sur site	2010	FRANCE HABITATION	5.382.000 €	2 ^{ème} semestre 2010	4

Cette opération est financée à 22 % par l'ANRU, à 68 % par le bailleur social et à 10 % par le Conseil Régional.

Cette opération impliquera préalablement et obligatoirement une procédure de révision simplifiée du P.L.U., car actuellement sur le site, la construction de logements n'est pas autorisée, puisque initialement le site était prévu pour la construction d'un hôpital.

¹ Les opérations 2009 sont celles comprises dans le plan de relance et celles 2010 sont les autres opérations.

² Il s'agit du 1^{er} ou du 2^{ème} semestre de l'année retenue.

³ En semestre

Réhabilitation

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel TTC	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération
Protocole de préfiguration	Bâtiment E - 75 logements	2010	FRANCE HABITATION	3.750.000 €	2 ^{ème} semestre 2010	4
Protocole de préfiguration	Bâtiment G – 29 logements	2010	FRANCE HABITATION	1.450.000 €	2 ^{ème} semestre 2010	4

Ces opérations sont financées par l'ANRU à un taux 40 % d'un plafond de 50 k€ par logement.

Amélioration Qualité de service (A.Q.S.)

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel TTC	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération	Date de l'OS pour les travaux
Plan de relance	Amélioration de la Qualité de Service sur les parties communes des bâtiments B et H, limitées aux cages d'escalier servant au relogement (120 logements)	2009	FRANCE HABITATION	600.000 €	1 ^{er} semestre 2009	2	Juin

Les interventions techniques sur les bâtiments B et H sont financées par l'ANRU à un taux de 50% d'un plafond de 5 000 € par logement.

Aménagements

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel HT	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération	Date de l'OS pour les travaux
--	------------	-------	------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	----------------------	-------------------------------

Plan de relance	Réfection légère de l'anneau	2009	Commune de Poissy	480.000 €	2 ^{ème} semestre 2009	1	Juillet
Protocole de préfiguration	Création de voirie – réseau est – tranche 1	2010	Commune de Poissy	480.000 €	2 ^{ème} semestre 2010	3	

Pour ces opérations, l'ANRU financera à hauteur de 20 %, la ville de 40 %, le Conseil général de 17 % et le Conseil régional de 23%.

La valorisation foncière des terrains rendus constructibles par la création de la voirie (réseau est – tranche 1) devra être intégrée dans le bilan global qui sera à produire pour le comité d'engagement.

Equipements et locaux associatifs

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel HT	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération	Date de l'OS pour les travaux
Plan de relance	Restructuration du groupe scolaire Robert Fournier	2009	Commune de Poissy	2.000.000 €	2 ^{ème} semestre 2009	3	Décembre

L'ANRU financera cette opération à hauteur de 20 % et la ville de 45 % (18 % pour le Conseil général et 17 % pour le Conseil régional).

Aménagement espaces commerciaux et artisanaux

Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel TTC	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération	Date de l'OS pour les travaux
Démolition du centre commercial	2009	FRANCE HABITATION	181.500 €	2 ^{ème} semestre 2009	1	Octobre

L'ANRU participera à hauteur de 70 % et la ville de 30 %.

Ingénierie et conduite de projet

	Opérations	Année	Maître d'ouvrage	Base de financement prévisionnel	Date de commencement de l'opération	Durée de l'opération	Date de l'OS pour les
--	------------	-------	------------------	----------------------------------	-------------------------------------	----------------------	-----------------------

				HT			opérations
Protocole de préfiguration	Etude d'élaboration et d'orientation du projet	2008	Commune de Poissy	150.000€	2 ^{ème} semestre 2008	3 semestres	
Plan de relance	Approfondissement du projet et architecte urbaniste conseil	2009	Commune de Poissy	130.000€	2 ^{ème} semestre 2009	4 semestres	Octobre 2009
Plan de relance	Etude de GUP	2009	Commune de Poissy	50.000 €	2 ^{ème} semestre 2009	4 semestres	Octobre 2009
Plan de relance	Conduite de projet et OPCU	2009	Commune de Poissy	217.333€	2 ^{ème} semestre 2009	4 semestres	Septembre 2009
Plan de relance	Actions de communication	2009	Commune de Poissy	140.000€	2 ^{ème} semestre 2009	4 semestres	Juillet 2009

La commune participera au financement à hauteur de 30 %, l'ANRU à hauteur de 50 % et la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 20 %, pour les actions citées ci-après :

- Etude d'élaboration et d'orientation du projet,
- Approfondissement du projet et architecte urbaniste conseil,
- Conduite de projet et OPCU.

La participation de la commune est fixée 50%, de même pour l'ANRU pour les deux opérations suivantes :

- Etude de GUP,
- Actions de communications.

La réalisation par la Ville de Poissy d'une étude d'élaboration et d'orientation du projet, lancée et réalisée en 2008 avec l'accord préalable de la DDEA en date 19 septembre 2008 est reprise dans le protocole de préfiguration pour financement par l'ANRU.

- *Approfondissement du projet et architecte urbaniste conseil :*

Le projet de la Coudraie est défini dans ses grandes lignes à un niveau schéma directeur. Il fera l'objet d'une **étude urbaine** plus **approfondie** à l'échelle du quartier, préalablement à la phase pré-opérationnelle. Il est donc judicieux d'intégrer les terrasses de Poncy et le terrain de l'hôpital au périmètre de réflexion de l'étude, même si le niveau de rendu sur ces secteurs sera sans doute moins détaillé que sur le secteur de la Coudraie dans un premier temps.

Une **mission architecte conseil** de la ville, chargé du suivi de la réalisation des opérations, pourra comprendre :

- la participation à des jurys « opération par opération »,
- des séances de travail avec la ville,
- des ajustements du plan projet global dans le temps,
- un approfondissement du projet sur le secteur « terrasses de Poncy » et « Hôpital », une fois les conditions réunies.

- *Ordonnancement, Pilotage et Coordination du projet de rénovation Urbaine (OPCU) :*

Au regard des échéanciers et des engagements pris, une mission d'**Ordonnancement, Pilotage et Coordination Urbaine** (OPCU) est nécessaire afin de garantir la rigueur temporelle, en définissant l'enchaînement optimal des tâches, en assurant la tenue des délais et en anticipant les risques de dérapages ; le chef de projet ANRU déterminant le rythme qui sied au bon accomplissement des tâches.

Service Informatique 23/6/09 14:53

Mis en forme: Espace Après : 0 pt

Service Informatique 23/6/09 14:54

Mis en forme: Retrait : Gauche : 0,61 cm, Première ligne : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces

Service Informatique 23/6/09 14:53

Mis en forme: Espace Après : 0 pt

Service Informatique 23/6/09 14:54

Mis en forme: Retrait : Gauche : -0,63 cm, Première ligne : 1,88 cm, Sans numérotation ni puces

Service Informatique 23/6/09 14:51

Supprimé: La commune participera au financement de ces actions à hauteur de 30 %, l'ANRU à hauteur de 50 % et la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 20 % .

**ANNEXE 3 - MAQUETTE FINANCIERE DES OPERATIONS DU
PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

ANNEXE 4 – LES COMPLEMENTS A FOURNIR au comité d'engagement suite à la réunion de travail partenariale du 16 mars 09 en vue de la finalisation de la convention pluriannuelle

Lors de l'examen en réunion de travail partenariale, les partenaires de l'ANRU se sont interrogés sur plusieurs composantes du projet urbain de la Coudraie et ont proposé que la ville approfondisse ses réflexions sur le projet urbain global, et plus particulièrement :

- **L'articulation entre le PRU et les autres projets envisagés le long du corridor (RD113-A14).** Quelles sont les garanties de réussite de cette articulation dans la mesure où les projets n'ont pas la même temporalité (2009-2013 pour le PRU et 2015 pour les Terrasses de Poncy et l'A104) ? Comment réussir à attirer des promoteurs privés sur la Coudraie si la nouvelle centralité n'a pas encore réalité ? Si le projet vise à maintenir 50% de logement social sur le site, est-ce que ce sera suffisant pour réussir le changement d'image du quartier et attirer des promoteurs privés ?
- Les partenaires demandent cependant davantage de garanties sur la réussite de la greffe entre la Coudraie et les développements le long de la RD113. Est-ce qu'un projet de gymnase est le plus adapté pour créer des liens entre les quartiers ?
- **Les projets de réhabilitation lourdes des immeubles les plus élevés :** est-ce qu'une transformation lourde de ces bâtiments est réaliste à un coût raisonnable ? Les partenaires demandent que le bailleur et le porteur de projet précisent le projet de réhabilitation et son intégration dans le quartier futur où les constructions nouvelles, sociales et privées, seraient d'un moindre gabarit.
- **La cohérence entre les choix opérationnels et la stratégie de relogement des personnes habitants sur le quartier.** Est-ce que les ménages seront relogés de manière définitive dans les constructions neuves prévues en PLUS-CD sur le site ou dans les bâtiments réhabilités lourdement ? Est-ce que l'ensemble des réhabilitations seront nécessaires pour répondre aux besoins de relogement définitifs ? Les partenaires demandent au porteur de projet et au bailleur de présenter au comité d'engagement une stratégie de relogement la plus cohérente possible avec les options de constructions de logements sociaux sur site, de démolitions et de réhabilitations qui seront retenues à l'issue de la première phase de projet.

Les partenaires de l'ANRU recommandent à la ville de poursuivre ses réflexions sur le projet avec l'aide d'un urbaniste professionnel et de prendre en compte dans le processus de concertation l'impact de la nouvelle offre de logements qui sera proposée sur site et hors site.

Compte-tenu de la tension du marché social dans les Yvelines, la reconstitution de l'offre devra être complétée dans la convention pluriannuelle pour atteindre le niveau des démolitions (principe du 1 pour 1). Cette reconstitution de l'offre se fera en partie hors site pour rééquilibrer l'offre de logement social.

La ville devra également compléter les volets GUP, insertion par l'économique et concertation et préciser le mode d'organisation qu'elle aura retenu pour piloter le projet.

Le projet social de relogement des résidents du foyer Sonacotra devra être précisé. Les partenaires de l'ANRU demandent à être rassurés sur le fait que le projet social est bien adapté aux résidents actuels.

D'un point de vue financier, il est demandé à la ville d'optimiser les financements publics en s'inscrivant dans une logique de projet d'aménagement d'ensemble. Le bilan financier devra ainsi intégrer en recettes les valorisations des terrains rendus constructibles par le projet.

**ANNEXE 5 - MAQUETTE FINANCIERE DES OPERATIONS
FINANCEES AU TITRE DU PLAN DE RELANCE**

**ANNEXE 6 - MAQUETTE FINANCIERE DES OPERATIONS DU
PROTOCOLE DE PREFIGURATION et des OPERATIONS FINANCEES
AU TITRE DU PLAN DE RELANCE**

ANNEXE 7 : Eléments topographique du projet

Les plans ci-dessous annexés figuraient dans le dossier de présentation à l'ANRU. Ils sont susceptibles de faire l'objet d'évolutions dans la mesure où sur certains points (notamment la localisation des 30 logements à construire), une incertitude demeure.