

*Atlas des transformations
des quartiers bénéficiaires
du programme de rénovation urbaine
en Maine et Loire*

ANALYSES
ET CONNAISSANCE

Collection
n° 9



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE



Avant-propos	7
Méthode adoptée pour l'atlas	9
Carte de présentation des quartiers de l'agglomération angevine	11
Le projet de rénovation urbaine à Angers	12
Un projet global de ville concernant 5 quartiers	12
Une conduite de projet multi-sites	12
Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine	13
Angers : Belle-Beille	15
Situation du quartier Belle-Beille au 1 ^{er} janvier 2000	16
Éléments de contexte généraux du site.....	17
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	17
Le programme d'actions du projet urbain.....	18
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	21
Cartographie : Équipements, commerces, services, activités artisanales	22
Cartographie : Logements, bureaux	23
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier de Belle-Beille	24
Angers : Grand Pigeon, Deux-Croix - Banchais	25
Éléments de contexte généraux du site.....	26
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	26
Le programme d'actions du projet urbain.....	27
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	31
Cartographie : Équipements, commerces, services	32
Cartographie : Logements	33
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Grand Pigeon - Deux-Croix - Banchais	34
Angers : La Roseraie	35
Éléments de contexte généraux du site.....	36
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	36
Le programme d'actions du projet urbain.....	37
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	41
Cartographie : Équipements, commerces, services, activités artisanales	42
Cartographie : Logements, bureaux	43
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier de La Roseraie	44
Angers : Monplaisir	45
Situation du quartier Monplaisir au 1 ^{er} janvier 2000.....	46
Éléments de contexte généraux du site.....	47
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	48
Le programme d'actions du projet urbain.....	48
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	51
Cartographie : Équipements, commerces, services	52
Cartographie : Logements	53
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Monplaisir	54

Angers : Verneau-Capucins	55
Situation du quartier Verneau-Capucins au 1 ^{er} janvier 2000	56
Éléments de contexte généraux du site.....	57
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	58
Le programme d'actions du projet urbain.....	59
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	61
Cartographie : Équipements, commerces, services	62
Cartographie : Logements	63
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Verneau-Capucins ..	64
Trélazé : Les Plaines - Petit-Bois	65
Situation du quartier Les Plaines - Petit-Bois au 1 ^{er} janvier 2000	66
Éléments de contexte généraux du site.....	67
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	67
Le programme d'actions du projet urbain.....	68
La conduite de projet.....	70
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	71
Cartographie : Équipements, commerces, services	72
Cartographie : Logements	73
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Les Plaines - Petit-Bois....	74
Le projet de rénovation urbaine à Cholet : carte de présentation du quartier	75
Cholet : Laurent Bonnevey / Jean Monnet	77
Situation du quartier Laurent Bonnevey au 1 ^{er} janvier 2000	78
Éléments de contexte	79
Le périmètre d'intervention, le cadre et les objectifs du projet de rénovation urbaine	79
Le programme d'actions du projet urbain.....	80
La conduite de projet.....	82
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	83
Cartographie : Équipements, commerces, services	84
Cartographie : Logements	85
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Laurent Bonnevey / Jean Monnet	86

Le projet de rénovation urbaine à Saumur : carte de présentation des quartiers. ..	87
Présentation du Projet de Rénovation Urbaine à Saumur	89
Le cadre et les objectifs du Projet de Rénovation Urbaine.....	89
Le programme d'actions du projet urbain.....	89
La conduite de projet.....	90
Saumur : Quartiers Chemin Vert - Hauts quartiers	91
Situation du quartier Chemin Vert au 1 ^{er} janvier 2000	92
Quartier Chemin Vert	93
Éléments de contexte	93
Le périmètre d'intervention et les objectifs du projet de rénovation urbaine	94
Le programme d'actions du projet urbain.....	94
Quartier Hauts Quartiers	97
Éléments de contexte	97
Le cadre d'intervention et les objectifs du projet de rénovation urbaine	98
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	98
Le programme d'actions du projet urbain.....	98
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	99
Cartographie : Équipements, commerces, services, activités artisanales	100
Cartographie : Logements	101
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Chemin Vert et Hauts Quartiers	102
Saumur : Quartier La Croix-Verte	103
Situation du quartier La Croix-Verte au 1 ^{er} janvier 2000.....	104
Éléments de contexte	105
Les objectifs du projet de rénovation urbaine.....	105
Le programme d'actions du projet urbain.....	106
Cartographie : Aménagements urbains, transports en commun	107
Cartographie : Équipements, commerces, services	108
Cartographie : Logements	109
Cartographie : Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Croix-Verte	110
Abréviations et sigles	111

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) met à votre disposition l'Atlas des transformations des quartiers bénéficiaires du Programme de Rénovation Urbaine.

Cette production s'inscrit dans la continuité d'une démarche lancée dès 1994 avec un premier Atlas des quartiers sensibles de la région, « état zéro » des quartiers en contrat de ville, poursuivie en 1997, avec un point intermédiaire d'avancement des réalisations sur les quartiers ; en 2000, un nouvel atlas a réuni des informations cartographiques sur les quarante quartiers prioritaires dans les sept contrats de ville sur la période 1994 - 1999.

Ces documents diffusés largement ont servi de référence aux techniciens et élus en charge de la mise en œuvre des politiques diverses qui se sont succédées sur ces quartiers, en apportant une information cartographique détaillée sur les réhabilitations, l'aménagement urbain, les équipements publics.

Le contexte institutionnel de la politique de la ville a évolué avec la création de l'ANRU puis de l'ACSE. Le rôle du niveau régional de l'État dans le domaine de la rénovation urbaine s'est vu renforcé ; le Ministère lui demande notamment d'assurer le suivi des projets de rénovation urbaine et la capitalisation des politiques conduites localement.

Pour répondre à ces préoccupations, la DREAL a engagé en 2008 la production d'un nouvel atlas, comme outil de connaissance et d'aide au suivi des projets pour les divers acteurs de la politique de la ville. Ce projet est toutefois en évolution par rapport aux précédentes productions car il présente les principales évolutions des quartiers depuis l'année 2000 et apporte davantage d'informations sur les projets, leurs financements, les caractéristiques des quartiers.

L'atlas de la Loire-Atlantique est disponible depuis 2009, les atlas concernant les autres départements de la région sont en cours d'élaboration.

Je remercie l'ensemble des personnes qui ont ainsi apporté leur contribution à la réalisation de ce document présentant les transformations des quartiers bénéficiaires du programme de rénovation urbaine sur le Maine-et-Loire.

Le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Hubert FERRY-WILCZEK

MÉTHODE ADOPTÉE POUR L'ATLAS

L'atlas qui vous est proposé décrit les projets de rénovation urbaine à l'œuvre sur les quartiers, au moyen de cartographies présentant les principales transformations des quartiers depuis 2000, les projets de construction (soit trois planches par quartier) et un schéma synthétique des évolutions réalisées et /ou prévues.

La présentation des projets de rénovation urbaine a été élaborée principalement à partir des éléments figurant dans les conventions signées avec l'ANRU. Y sont ainsi exposés, outre des éléments de contexte propres à chaque quartier, les objectifs visés, le programme d'actions financé par l'ANRU (les éléments financiers correspondent le plus souvent aux engagements initiaux et non à l'actualisation des coûts figurant dans les différents avenants), les actions complémentaires et des informations relatives à la conduite de projet, le tout illustré de photographies des sites.

Les informations cartographiques proposées pour chaque quartier portent à la fois sur :

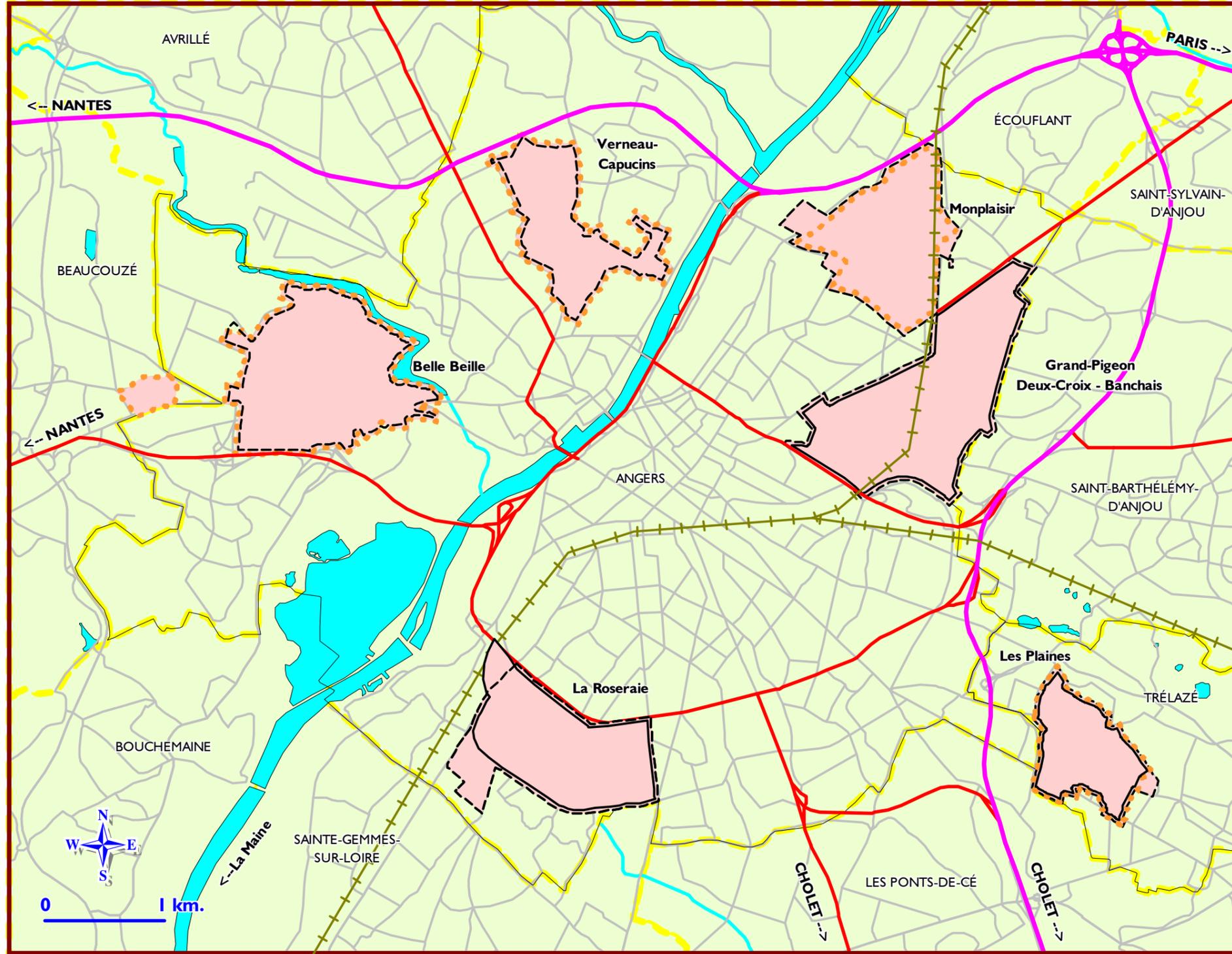
- les espaces publics (réaménagement ou création de voirie, espaces verts) et les transports en commun ;
- les services et les équipements publics, les commerces et les activités artisanales ;
- l'immobilier (la réhabilitation ⁽¹⁾, la résidentialisation ⁽²⁾, la démolition, la reconstitution du patrimoine HLM mais aussi la construction de logements privés ⁽³⁾ et de bureaux dans les quartiers au titre de la mixité des fonctions).

Les quartiers concernés par cet atlas ne correspondent pas strictement à la géographie prioritaire de la politique de la ville puisque ne figurent que ceux qui bénéficient des crédits ANRU. Aussi, les périmètres retenus illustrent la logique des projets de rénovation urbaine mis en œuvre par les villes (périmètres qui dans certains cas correspondent à la géographie prioritaire et pour d'autres la dépassent largement pour intégrer par exemple une ZAC à proximité directe, là où de nouveaux logements sont reconstitués).

⁽¹⁾ La réhabilitation mentionnée concerne à la fois des interventions légères du type maintenance et des grosses réhabilitations, voire des restructurations et donc des montants financiers souvent incomparables.

⁽²⁾ La résidentialisation intègre également les interventions financées au titre de l'AQS (Amélioration de la Qualité de Services).

⁽³⁾ Les projets immobiliers figurant sur les cartes ne concernent que ceux qui sont a priori stabilisés même si le détail des programmes de logements ou de fonctions mixtes n'est pas encore connu.



- Périmètre ANRU
- Périmètre de la géographie prioritaire
- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre du quartier étudié

LE PROJET DE RÉNOVATION URBAINE À ANGERS

Un projet global de ville concernant 5 quartiers

Le Projet de Rénovation Urbaine s'inscrit dans une stratégie globale, lancée par le projet d'agglomération «Angers 2015 – Réunir la Ville», qui constitue la démarche fondatrice des documents de programmation de type PLH, PLU, ou PDU et qui intègre la démarche «Angers Ville durable» de l'Agenda 21 lancé en 2000.

Sur Angers, c'est un projet unique qui se structure autour d'une réflexion globale à l'échelle de la ville, avec la prise en compte de la spécificité de 5 quartiers identifiés : Belle-Beille, Grand Pigeon, La Roseraie, Monplaisir, Verneau - Capucins. Ces quartiers, antérieurement retenus dans les dispositifs Contrat de Ville et dans une procédure ORU depuis 2001 pour quatre d'entre-eux (Grand Pigeon, La Roseraie, Monplaisir, Verneau - Capucins), ont en commun de cumuler les difficultés sur les plans économique, social et environnemental.

Ces quartiers regroupent 40 % de la population angevine, dont 47 % des jeunes de moins de 19 ans, et ils concentrent plus de 25 000 logements dont plus de 50 % de logements locatifs sociaux, soit l'essentiel du parc locatif social d'une ville qui compte 32 % de logements sociaux.

La convention ANRU a été signée le 18 décembre 2004. Les objectifs principaux de cette convention territoriale sont de :

- réhabiliter l'image et l'environnement des 5 quartiers ;
- renouveler les territoires en termes de mixité sociale, d'apport d'activités, de qualité du bâti et du cadre de vie ;
- stopper les tendances de désintégration sociale ;
- réhabiliter les logements et les espaces publics ;
- développer la consultation et l'implication des habitants ;
- créer une dynamique de développement social ;
- créer les conditions d'une meilleure intégration des populations défavorisées.

Le PRU est l'occasion de développer des opérations HQE, d'économie d'énergie et d'énergie alternative. Ainsi, sur le quartier de La Roseraie, la rénovation urbaine expérimente la démarche environnementale européenne HQ2ER (Haute Qualité Environnementale et Économique dans la Réhabilitation) et le projet du quartier Verneau - Capucins devra composer avec la création de nouveaux quartiers HQE sur les plateaux des Capucins et de Mayenne.

La convention initiale prévoit sur 5 ans, plus de 200 opérations sur ces 5 quartiers, ainsi qu'un investissement de plus de 220 millions d'euros dont un engagement de l'ANRU de près de 53 millions d'euros, les trois quarts des dépenses étant consacrés à l'habitat. Afin de

déconcentrer le logement social, la reconstitution de l'offre locative sociale est globale sur l'ensemble de l'agglomération, selon une redistribution du logement social pour moitié sur les 5 quartiers et pour moitié sur d'autres secteurs angevins et autres communes que ceux des quartiers en Contrat de Ville. La diversification de l'habitat se décline entre les opérations de la Foncière Logement, la promotion privée, les ventes d'HLM, les PSLA.

Dans le cadre des avenants successifs, dont celui de La Roseraie signé le 20 mars 2007, le programme d'opérations a subi des modifications : le programme reconstruction a été ainsi porté à 1 015 logements, 980 logements sont à déconstruire, 5 604 logements à réhabiliter et 8 078 logements sont concernés par une résidentialisation, un changement d'usage ou une amélioration de la qualité de service. Un nouvel avenant a été signé en février 2010 (n°3), pour tenir compte de la nouvelle participation de la Région Pays de la Loire, mais aussi de redéploiements de crédits et de modifications d'opérations (8 annulations d'opérations sur les quartiers Belle-Beille et Verneau - Capucins, 28 nouvelles opérations sur les quartiers) portant le coût total du projet urbain à 384 millions d'euros TTC avec une participation ANRU à hauteur de 67,5 millions d'euros.

Une conduite de projet multi-sites

La Ville, porteur du projet, en assure le pilotage technique et politique. La SEM SARA -Société d'Aménagement de la Région Angevine- est mandataire pour le compte de la Ville par concession d'aménagement dans le cadre des opérations réalisées sur les quartiers Belle-Beille, Grand Pigeon et La Roseraie, avec des missions complémentaires sur La Roseraie (interface avec l'implantation du tramway, suivi de la résidentialisation et de la restructuration des centres commerciaux) et des missions d'accompagnement pour les commerces sur Grand Pigeon.

□ **Le pilotage stratégique** est assuré par un Comité de programmation, groupe de pilotage institutionnel composé de représentants de l'État, de la Ville d'Angers, d'Angers Loire Métropole, des partenaires financiers et des bailleurs sociaux concernés.

Il se réunit une fois par an sous la présidence du Maire d'Angers. Le secrétariat est assuré par le Directeur Général Adjoint (DGA) du Pôle Espaces et Équipements publics, coordinateur de l'équipe projet, en relation avec le Service Habitat et Rénovation Urbaine (SHRU), créé lors du lancement de l'ORU et composé d'un responsable, d'un chef de projet urbain, d'un assistant administratif et d'un secrétariat.

Le rôle de ce Comité est d'arbitrer les problèmes survenus dans la mise en œuvre des grands équilibres des projets, de valider les

hypothèses de modification proposées par les partenaires, d'arrêter la programmation de l'année à venir pour chaque intervenant, de valider les propositions d'avenants à présenter à l'ANRU, d'accompagner la progression du dossier.

La Ville d'Angers dispose aussi de son propre groupe de pilotage qui se réunit une fois par an préalablement à l'organisation du comité de programmation. Ce groupe est chargé de valider la synthèse d'avancement du Projet de Rénovation Urbaine, d'arbitrer les différentes propositions d'adaptation du projet avant soumission à l'État, de valider les dispositifs nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet global.

□ **Le pilotage opérationnel** s'appuie sur une équipe-projet et un comité de suivi disposant d'outils spécifiques.

L'équipe-projet qui constitue le comité technique est composée de membres permanents (le Directeur Général Adjoint du Pôle Espaces et Équipements publics, le délégué territorial de l'ANRU ou son représentant, le SHRU, les Chefs de Projet Contrat de Ville des 5 quartiers, le Directeur Général Adjoint en charge de la Vie Sociale et Solidarité, le Directeur Général Adjoint Aménagement et déplacements, le Directeur Général d'Angers Habitat et son chef de projet interne et de membres associés (les autres bailleurs sociaux, le Directeur de la SEM SARA, l'Agence Économique Angers-Loire-Développement pour les quartiers de La Roseraie et Belle-Beille, la Mission Commerce de la Ville pour les commerces de proximité sur les quartiers de La Roseraie et de Grand Pigeon, l'AURA et divers experts).

Son rôle est de veiller à la progression du projet à travers la définition des programmes et des calendriers, de suivre les coûts de l'ensemble, tout en prenant en compte les orientations politiques. Elle prépare les éventuelles modifications de programme à faire valider en groupe de pilotage Ville ou institutionnel. Elle veille aussi à l'association des habitants, de leurs représentants et des conseils consultatifs de quartier.

Un comité de suivi mensuel réunit un correspondant des services de l'État, le DGA assisté du chef du SHRU, un correspondant par bailleur, un correspondant de la SARA, un correspondant d'Angers Loire Métropole et tout autre partenaire selon les besoins. Le Service Habitat et Rénovation Urbaine a pour fonction d'organiser et de planifier des rencontres régulières entre les différents partenaires et intervenants sur le projet, de veiller au bon déroulement financier, administratif et opérationnel du projet. Des tableaux de bord sont établis parallèlement par le SHRU sur l'état d'avancement du projet sur chaque quartier et par l'État sur le suivi de ses financements.

☐ **La maîtrise d'ouvrage** assure la cohérence d'ensemble du projet «unique» de rénovation urbaine.

La Ville d'Angers s'appuie sur ses services municipaux et sur la SARA, son mandataire désigné, le 14 septembre 2006, dans le cadre d'un avenant à la convention ANRU.

Les bailleurs sociaux assument la grande majorité du portage de la maîtrise d'ouvrage du PRU. Afin de répondre à une organisation en «mode projet», ils ont dû se restructurer. Ainsi, l'OPH Angers Habitat, bailleur le plus impliqué dans les opérations de démolitions et de reconstitution de l'offre, a créé une Direction Études et Développement Urbain, qui pilote en mode projet des groupes territorialisés.

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine

☐ **Le relogement** des 731 ménages concernés par les opérations de démolition.

Conformément au plan de relogement, la ville d'Angers, Angers Loire Métropole et les bailleurs sociaux mettent en œuvre le plan d'accompagnement social du relogement, les actions de développement social en faveur des personnes à reloger, les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement.

Le relogement s'effectue majoritairement au sein du parc social existant, à l'intérieur des quartiers prioritaires et souvent au sein du quartier d'origine.

Cinq chartes de relogement ont été signées entre la Ville, les bailleurs et les associations de locataires sur les quartiers Belle-Beille, Grand Pigeon et La Roseraie.

☐ **Les mesures de développement économique et social.**

Une gestion urbaine de proximité est mise en place entre Angers Loire Métropole, Angers, Trélazé et les bailleurs sociaux par convention signée fin 2003 par laquelle les maîtres d'ouvrage des différents quartiers concernés s'engagent à signer des conventions spécifiques. Une Charte de Gestion Urbaine de Proximité rattachée au précédent contrat de ville décline les engagements de chacun des partenaires sur les 5 quartiers. Des Agents de proximité et les régies de quartier interviennent sur les quartiers au titre de la GUP.

La GUP se traduit également par la mise en place de conteneurs enterrés avec un accompagnement par des ambassadeurs du tri, un important travail sur le foncier, des opérations de résidentialisation qui tiennent compte des déplacements de la population.

☐ **Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants.**

Les signataires de la convention doivent répondre aux besoins locaux d'insertion économique par la valorisation des métiers du bâtiment auprès des publics particulièrement touchés par le chômage (jeunes, femmes), par la mobilisation des acteurs de la formation et du recrutement, par des clauses d'insertion dans tout appel d'offres des marchés publics de la ville, de la SARA et des bailleurs HLM. La déclinaison de la Charte Nationale d'Insertion de l'ANRU de 2005 se traduit par la signature d'une «convention pour l'emploi et l'insertion» en 2006 entre la Ville d'Angers, la Direction Emploi-Insertion d'Angers Loire Métropole, les bailleurs sociaux et la SEM SARA.

☐ **L'information et la concertation sur le projet.**

L'implication des habitants et des usagers s'opère à différents niveaux :

- l'information s'effectue au moyen des médias (quotidiens locaux, revue municipale «Vivre à Angers», journaux de quartiers ou d'opérations), de réunions publiques, d'expositions ;
- la consultation et la concertation intervenaient au départ dans le cadre des Commissions municipales de la Politique de la Ville ou de l'Aménagement Urbain, de Comités locaux de quartier, puis depuis leur création dans le cadre des Conseils consultatifs de quartier pour Angers, de groupes thématiques Habitat et Cadre de Vie du Contrat de Ville Angers-Trélazé ;
- la participation peut être déclinée sous diverses formes selon les quartiers (actions de formation du type Ateliers Urbains, permanence d'accueil et d'information dans un local projet, gestion et animation des équipements de proximité projetés).

La mise en place de 5 pôles territoriaux de proximité traduit également la volonté de rapprocher les services publics municipaux des habitants.



Point Info'Quartier Grand Pigeon, Deux-Croix - Banchais



Photo aérienne 2008

Situation du quartier Belle-Beille au 1^{er} Janvier 2000



- Périimètre du quartier prioritaire en 1994
Zone de Redynamisation Urbaine
- Aménagement d'espaces urbains et de la voirie
- Transports en commun
- Bus
- Le patrimoine H.L.M.
- Parc réhabilité jusqu'à 1996
- Parc démolit
- Parc non réhabilité
- Nouvelle construction entre 1997 et 1999
- Les activités commerciales
Les espaces verts structurants
- Existant jusqu'à 1996
- Les équipements publics
Les nouveaux équipements publics créés entre 1997 et 1999
- - Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation
1 . École R. Desnos
2 . École Montesquieu
3 . École A. Ferraro
4 . École Pierre et Marie Curie
5 . École et collège de la Barre
6 . Collège Rabelais
7 . Lycée Bergson
8 . Crèche collective et familiale
9 . I.S.T.I.A.
10 . E.N.A.C.T.
11 . Université d'Angers
- △ - Équipements Sociaux et Socio-Culturels
1 . Centre d'animation Tati
Bibliothèque
2 . Centre social
3 . Foyer de personnes âgées L. Boisrame
4 . Foyer de personnes âgées Rose de Noël
5 . Maison des étudiants
6 . Résidences universitaires
7 . Maison des associations
8 . Régie de quartier
9 . Resto troc
10 . Fil à linge
11 . D.D.I.S.S.
12 . Local Contrat de Villes
13 . Centre de soins associatif
14 . L.C.R.
15 . Consothèque C.L.C.V.
- ☆ - Équipements de santé
1 . Foyer A.R.C.E.A.U. accueil des traumatisés crâniens
2 . Centre de dialyse
3 . Cabinet médical
- ◇ - Services Administratifs et autres Services
1 . Mairie annexe
2 . Point Accueil Angers Habitat
3 . Réseau Échanges de Savoirs
4 . A.S.S.E.D.I.C.
- - Équipements Sportifs
1 . Vélodrome
2 . Piscine
3 . Salle Millot
4 . Stade Robin
5 . Salle de sports
6 . Complexe sportif

Éléments de contexte généraux du site

Le quartier de Belle-Beille est la première extension de la ville d'Angers : elle a été réalisée dans les années 1950, à l'ouest de La Maine, de part et d'autre de l'avenue Patton (ancienne route de Nantes). Ce fut l'une des premières zones d'urbanisation prioritaire (ZUP) de France. Les programmes immobiliers s'y sont succédés jusqu'à la fin des années 1970, avec un rapport privilégié aux espaces verts : l'étang Saint-Nicolas et les parcs aménagés dans d'anciennes carrières d'ardoises constituent la limite nord du quartier alors que le parc de Balzac prolongé du parc de loisirs du lac de Maine est à proximité du sud du quartier.

Le quartier jouxte à l'ouest le campus universitaire d'Angers (Université d'Angers, ESSCA, IUT ...), lui-même proche d'une zone de pépinières d'entreprises et du parc scientifique communautaire d'Angers Technopole, qui regroupe entreprises, laboratoires de recherche, établissements d'enseignement supérieur, intervenant principalement dans les domaines du végétal (INRA, Agro campus ...) et des TIC (Bull...), et installés sur la commune de Beaucouzé. Cette cohabitation fonctionnelle crée une forme de mixité urbaine qui favorise la mixité sociale.

Depuis 1990, les logements construits sur Belle-Beille sont majoritairement des immeubles collectifs privés destinés aux étudiants. L'urbanisation de Belle-Beille regroupe dans sa centralité des constructions basses, du type maison, et la périphérie du quartier est constituée de bâtiments collectifs de plus ou moins grande hauteur. Cette configuration ne facilite pas une lecture aisée du quartier, ni celle de l'identification des services publics, alors que ces derniers y sont nombreux : mairie de quartier, centres sociaux et culturels, équipements sportifs (vélodrome, piscine, stade et complexes sportifs), équipements de santé, équipements scolaires (5 écoles, collège, lycée). La part de logements HLM y est importante, et principalement propriété d'Angers Habitat.



Logements sociaux

Ce quartier a connu différents programmes d'actions de la politique de la ville (HVS, DSQ, Contrats de ville, CUCS) qui ont permis la réhabilitation d'une partie du parc locatif social et la diversification de la vie associative à l'aide de nombreux locaux de proximité (Resto Troc, Filalinge, la Belle Abeille, Consothèque ...).

Classé initialement en ZUS et en ZRU en 1996, le quartier est devenu depuis 2004 une Zone Franche Urbaine. Le quartier s'étend sur 180 ha, superficie qui intègre quelques petites excroissances du contour de la ZRU initiale ainsi qu'une friche industrielle de 10 ha, voisine mais non jointive sur la commune de Beaucouzé, et qui est destinée à être reconvertie pour accueillir des activités tertiaires et artisanales.



Resto-troc

Données sur le périmètre CUCS

	ZUS Belle-Beille	Commune d'Angers	Unité Urbaine Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	10 361	151 322	226 912	-	-
Population municipale en 2006	9 826	152 336	227 771	40 204	147 441
Nombre de ménages (1999)	4 693	70 810	98 155	-	-
% chômage (1999)	22,1 %	15,7 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	18,3 %	-	10,1 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	26,2 %	17,1 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans (1999)	43,4 %	38,0 %	37,8 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers (1999)	4,6 %	3,0 %	3,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	23,9 %	17,0 %	16,7 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements (1999)	5 049	76 523	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	4 876	-	90 519	-	-
% logements en collectifs (1999)	82,7 %	75,4 %	61,4 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	58,5 %	31,9 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	64,9 %	-	31,1 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu (2004)	59,5 %	44,0 %	44,6 %	53,0 %	57,9 %

Sources : CUCS, INSEE, AURA, SIG Ville

Si en 2001, l'INSEE recensait, sur la ZRU, 178 établissements, principalement de commerces, d'artisanat, et de services aux personnes et aux entreprises, en 2007, 271 établissements étaient installés sur le périmètre de la ZFU, représentant 755 emplois.

Le quartier est, cependant, confronté à une paupérisation de ses habitants avec une population fragilisée par une faible qualification et par un taux de chômage élevé, particulièrement pour les moins de 25 ans.

La proportion des moins de 25 ans est importante en raison de la forte présence des étudiants, proches du campus universitaire.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le projet du quartier Belle-Beille est ambitieux en terme de mixité sociale et fonctionnelle, l'enjeu étant de renouveler l'offre d'habitat sur le quartier, tout en développant des surfaces à vocation économique. Il s'agit de favoriser l'attractivité du quartier grâce à une offre d'habitat diversifiée, grâce au développement de la ZFU avec une implantation forte d'activités, et grâce au renforcement du maillage social et associatif.

Les interventions visent ainsi à :

- développer les activités économiques, notamment tertiaires ; la mixité entreprises / logements est alors encouragée par l'installation de sociétés de service en pied d'immeubles, grâce à des transformations d'usage de logements, ainsi que par de nouvelles constructions sur les terrains disponibles ;
- soutenir la vie associative et le lien social, en proposant des locaux de proximité ;
- recomposer complètement des secteurs du quartier en terme d'habitat, d'activités afin d'améliorer la mixité sociale et le cadre de vie ;
- réhabiliter du patrimoine social ;
- optimiser les accès aux équipements publics de proximité et développer des circulations douces.



Pour le secteur Notre-Dame-du-Lac au nord, il s'agit de retraiter la voirie, d'aménager la Maison de l'Étang en locaux associatifs et commerces. Des actions antérieures à la convention ANRU du 18 décembre 2004, ont permis de mixer les opérateurs (en cassant la logique de mono bailleur) et les fonctions, par des changements d'usage et la construction de plateaux tertiaires.

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'opérations financé par l'ANRU

a) par la convention du 18 décembre 2004

En dehors du poste ingénierie et conduite de projet, plus de 52 millions d'euros TTC sont investis sur le quartier par ce projet de rénovation urbaine. Dans cette convention, les contributions financières des différents partenaires sont assises sur une assiette de financement initialement prévue pour les travaux, de 49 millions d'euros selon la répartition suivante du plan de financement 2004-2008 :



Sur le secteur Beaussier à l'ouest du quartier, il s'agit de redéployer les fonctionnalités entre la réhabilitation et la résidentialisation du patrimoine social, la transformation d'usage de logements en locaux d'activités, le réaménagement d'équipements sportifs, la restructuration de voiries avec l'intégration des déplacements doux.

Le projet urbain concerne 4 secteurs du quartier : Élysée, Hamon / Patton, Beaussier, Notre-Dame-du-Lac.

Les secteurs Hamon / Patton et Élysée, en front de l'avenue Patton, sont complètement reconstruits et recomposés grâce aux démolitions qui y sont effectuées et grâce à la ZAC qui fut créée en 2004. Une nouvelle mixité urbaine, sociale et fonctionnelle y est réalisée autour d'espaces publics valorisés, de nouvelles voiries et des cheminements doux.

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs											Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	Fonds propres CDC	État	Europe	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Angers Habitat	3 295	6 %	-	-	5 %	-	-	-	-	-	89 %	Terminé
Changement d'usage de logements sociaux	Angers Habitat	4 007	3 %	-	-	-	86 %	-	-	-	-	11 %	Terminé
Constructions de logements sociaux	Angers Habitat	16 808	6 %	0,5 %	1 %	-	79 %	-	-	-	-	13,5 %	Terminé
Réhabilitations	Angers Habitat, Anjou Castors, Val de Loire, SOCLOVA	12 196	10 %	3 %	-	-	67 %	-	1 %	-	-	19 %	En cours
Résidentialisations	Angers Habitat, Toit Angevin	3 410	22 %	-	-	-	28 %	-	-	-	-	50 %	En cours
Amélioration de la qualité de service	Angers Habitat	161	25 %	-	-	-	25 %	-	-	-	-	50 %	non réalisé
Aménagements	Commune d'Angers, SEM SARA	4 246	55,5 %	1 %	-	10 %	-	-	-	2,5 %	-	31 %	En cours
Équipements et locaux associatifs	Commune d'Angers, SEM SARA, Val de Loire	5 021	59 %	-	-	3,5 %	1 %	-	-	11,5 %	-	25 %	En cours
TOTAL (K€)		49 144	8 668	434	160	753	25 910	-	177	675	-	12 367	
Contribution financière globale		100 %	18,0 %	1,0 %	0,3 %	2,0 %	52,0 %	-	0,4 %	1,4 %	-	25,0 %	+ Prêts

Ce tableau initial a fait l'objet d'avenants qui génèrent des ajustements financiers et d'autres sont susceptibles d'être signés.

□ **La démolition de logements sociaux** concerne 322 logements du secteur Hamon / Patton, dont 7 tours d'une vingtaine d'étages, ainsi que 4 pavillons, rue de la Licorne.

Ces démolitions permettent le réaménagement complet de cette zone, avec la construction de petits immeubles et la réalisation de voiries et d'allées piétonnes, ouvertes aux cyclistes, qui favoriseront les déplacements doux.

Les associations Filalinge et Resto-Troc, situées dans ces tours, seront déplacées.



Filalinge - Consothèque

□ **Le changement d'usage de logements sociaux** contribue au développement d'une offre de locaux dans le cadre de la ZFU. Sont concernés 32 logements, principalement situés en rez-de-chaussée des îlots Quémard- Blandin et Gaubert du secteur Beaussier, afin d'accueillir des services publics, une agence de proximité d'Angers Habitat, de nouvelles entreprises.

□ **La reconstitution de l'offre locative sociale**

Sur le secteur Hamon / Patton à la place des bâtiments démolis, plus de 170 logements sociaux sont reconstitués, par l'OPH Angers Habitat, sous forme d'habitat intermédiaire et individuel. Cette offre locative sociale est complétée avec la construction d'une cinquantaine de logements collectifs par la Foncière Logement, et d'une soixantaine de logements par des promoteurs privés, selon les principes de mixité des formes urbaines et des fonctions (rez-de-chaussée commerciaux ou tertiaires).

Huit logements sociaux individuels (opération Montesquieu) sont également construits près du vélodrome.

En complément de cette reconstitution, des logements supplémentaires ont été construits sur la rue Lakanal (soit 300 logements) et sur la rue Lamarck (120 logements privés).



Logements Rue Lakanal

□ **La réhabilitation** concerne 800 logements pour lesquels il s'agit d'améliorer le confort, tout en pérennisant le bâti.

Cette réhabilitation porte sur les immeubles restants du secteur Hamon / Patton, sur l'ensemble immobilier Quémard-Blandin, sur le patrimoine immobilier d'Anjou Castors, rue Blandin et Legendre, ainsi que sur les logements de la Soclova près de l'intersection de l'avenue Patton avec le boulevard Beaussier.

□ **La résidentialisation** porte sur les ensembles immobiliers Quémard-Blandin et Gaubert du secteur Beaussier ainsi que sur le secteur Hamon et le Hameau de l'étang.

Près de 1 000 logements sont concernés par cette résidentialisation qui permet de souligner les limites de propriété, de sécuriser les entrées avec portail et digicodes, d'enterrer des conteneurs, d'améliorer l'éclairage extérieur et de réaliser un traitement paysager qualitatif.



Résidentialisation Rue Gaubert



Avenue Notre-Dame-du-Lac

□ **L'aménagement de l'espace public**

L'avenue Notre-Dame-du-Lac, qui borde le quartier au nord, est retraitée avec le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (création d'une bande cyclable, d'un cheminement piéton, de giratoires, de plateaux traversants) afin d'apaiser et de sécuriser la circulation depuis le boulevard Beaussier jusqu'à la rue Marcel-Vigne, et ainsi favoriser l'intégration des étudiants dans le quartier.

Le boulevard Beaussier, qui ceinture l'ouest du quartier, sera réaménagé pour laisser la place à tous les usagers de la chaussée (dont les piétons et les vélos) et pour améliorer la desserte des équipements (centre commercial, COSEC, stades, zone universitaire...); les stationnements seront revus, dont le parking de la Maison des Étudiants.

Le projet a permis de renforcer les opérations nécessaires aux recompositions de l'espace public et aux nouveaux maillages des secteurs Hamon / Patton et Élysée, suite aux démolitions et aux reconstructions qui y sont effectuées :

- des voiries seront créées sous forme de mails avec des voies piétonnes ; des dessertes seront aussi créées pour les nouveaux logements construits rue de la Licorne ainsi que pour ceux construits près du vélodrome ;
- les rues proches du nouvel ensemble immobilier seront également restructurées pour en améliorer l'accès (rue de la Licorne, avenue Patton, rue de la Barre) ;
- un nouvel espace urbain paysager sera créé avec une placette sur le secteur Élysée suite à la démolition de l'ancien cinéma municipal, afin de redynamiser les activités tertiaires et commerciales existantes.

L'opération de retraitement de la rue Jeanne Quémard qui devait accompagner la réhabilitation de l'ensemble immobilier Quémard-Blandin, est abandonnée au profit de l'implantation de bacs enterrés pour la collecte des déchets.



Résidentialisation Rue Quémard

□ Le poste équipements et locaux associatifs concerne :

- la restructuration du stade Paul Robin et de la salle Jacques Millot ;
- le transfert des associations Filalinge et Resto Troc, initialement dans les tours Hamon, dans des logements ayant changé d'usage ;
- la création d'une salle de spectacle inter-quartiers ;
- l'acquisition et la démolition du cinéma municipal Élysée.



Nouveaux logements Avenue du Général Patton

b) par l'avenant à la convention de février 2010

De nouvelles opérations ont été validées par l'ANRU :

- la réhabilitation des 41 pavillons restants du lotissement de la Licorne, car ces pavillons de construction classique des années 1950 en bandes et réhabilités entre 1993 et 1995, restaient le seul ensemble immobilier à ne pas bénéficier d'une intervention ANRU sur le secteur Hamon / Patton. Les travaux sur le bâti et dans les logements vont ainsi permettre l'intégration du lotissement au site totalement renouvelé ;
- le confortement de la nouvelle organisation spatiale du secteur Hamon / Patton avec :
 - . l'aménagement de l'îlot C et l'accompagnement paysager des nouveaux îlots rue Patton ;
 - . l'accompagnement paysager (plantations d'arbres, bosquets...) des espaces publics.



Réhabilitation Foyer Darwin



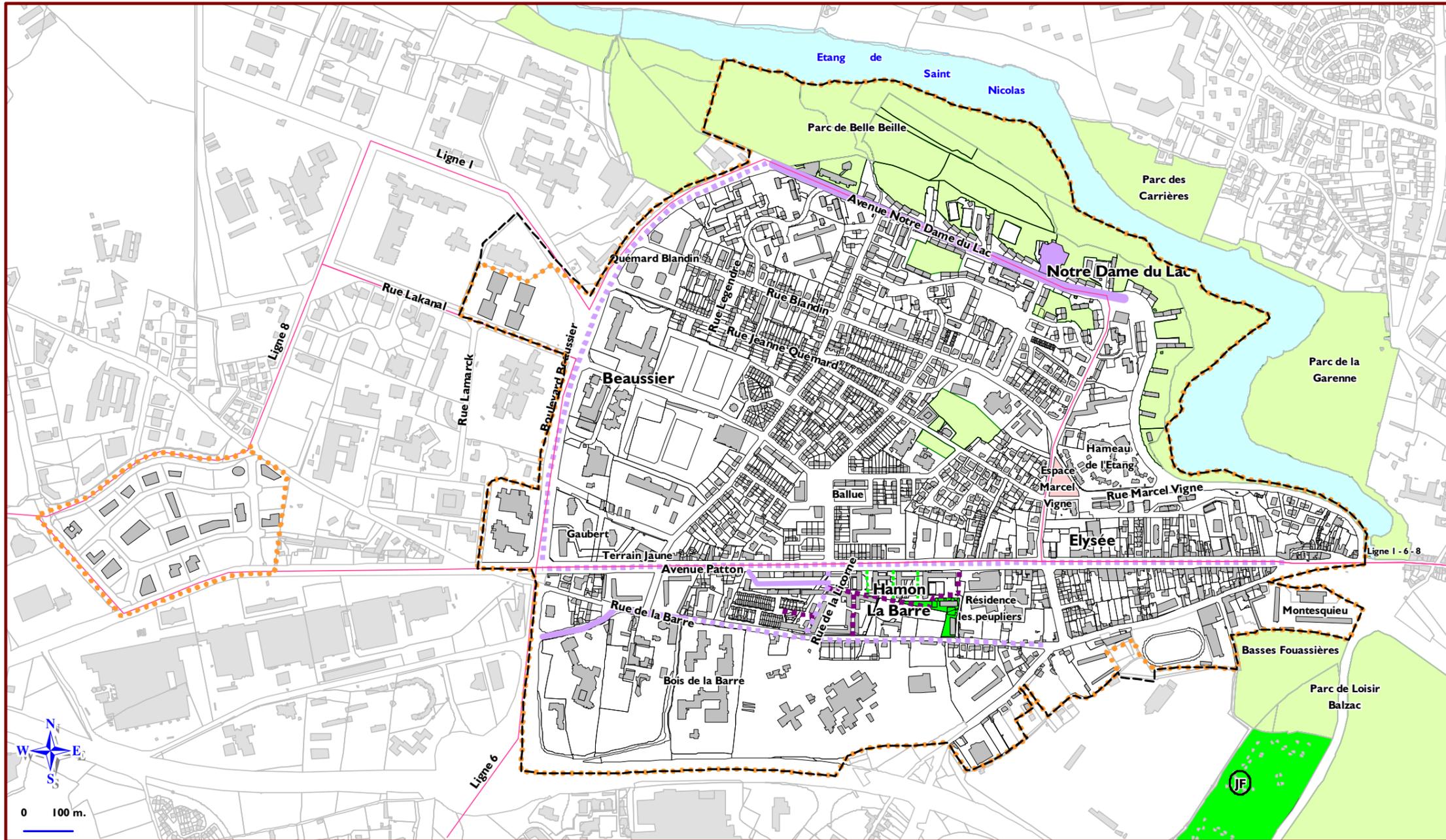
Logements à réhabiliter

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine

Hormis les actions communes aux 5 quartiers, portant sur le relogement des ménages touchés par les opérations de démolition, sur les mesures de développement économique et social, sur les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants du quartier, et sur la gestion urbaine de proximité, un certain nombre de travaux non financés par l'ANRU concourent à la réalisation du projet urbain :

- la construction de logements privés ;
- l'implantation de bureaux et l'accueil d'activités économiques sur des terrains disponibles ou au rez-de-chaussée de nouveaux logements ;
- le réaménagement d'espaces verts.

Aménagements urbains, transports en commun - Belle-Beille

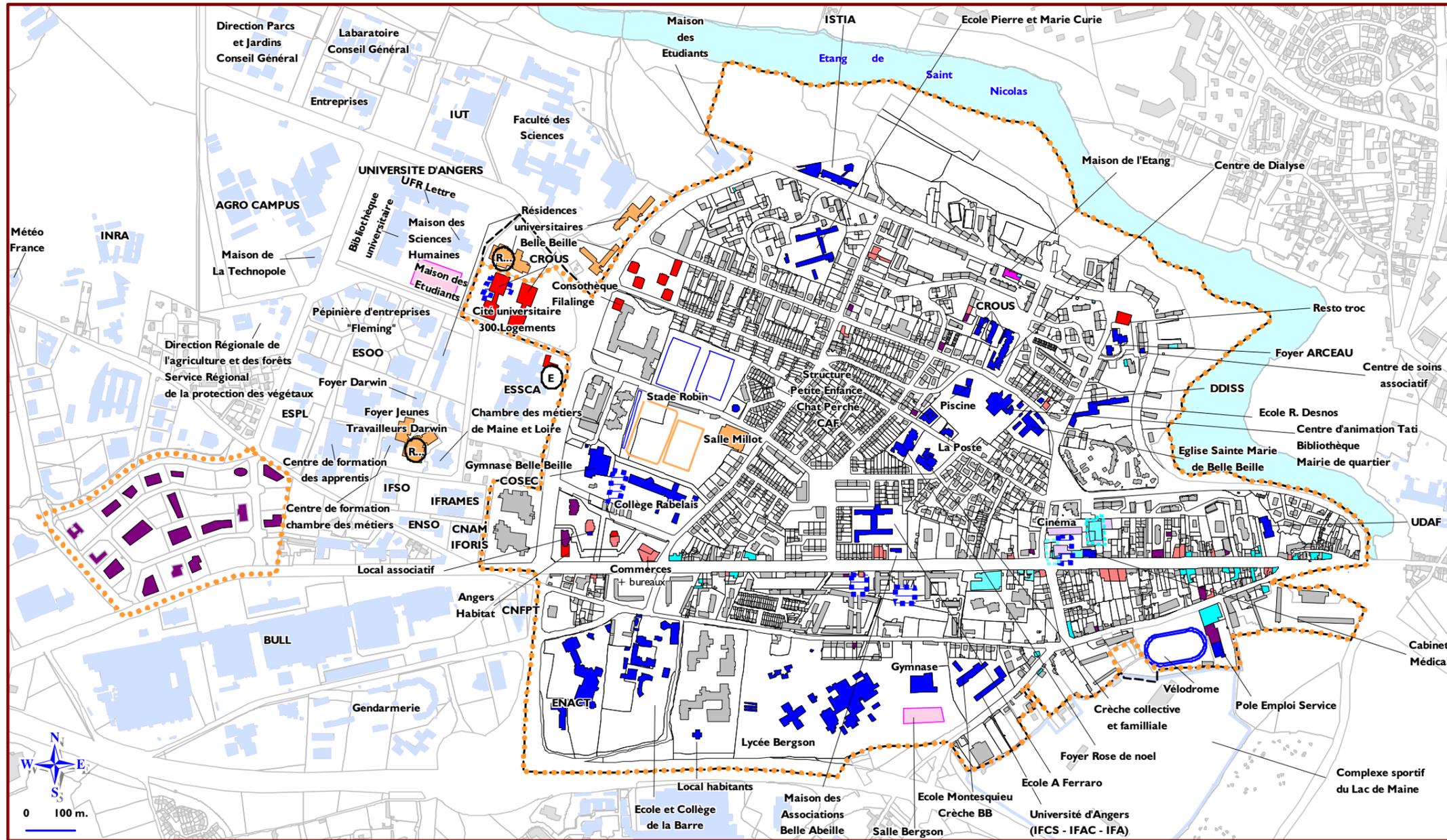


Aménagement de l'accès au parc

© Cartographie CETE Ouest - Division Villes et Territoires - Février 2010

- | | | | | | | |
|---------|--|---------|--|---------|---|------------------------------|
| --- | Périmètre du projet de rénovation urbaine | ■ ■ ■ ■ | Projet de création de voirie | ■ ■ ■ ■ | Projet de création de cheminement piétons | |
| ---○--- | Périmètre de la géographie prioritaire (ZFU) | ■ ■ ■ ■ | Projet de réaménagement de voirie | ■ ■ ■ ■ | ■ ■ ■ ■ | Espace vert existant |
| — | Bus existant | ■ ■ ■ ■ | Projet de réaménagement de stationnement | ■ ■ ■ ■ | ■ ■ ■ ■ | Espace vert créé depuis 2000 |
| ■ ■ ■ ■ | Voirie réaménagée depuis 2000 | | | Ⓜ | Jardins familiaux créés depuis 2000 | |

Équipements, commerces, services, activités artisanales - Belle-Beille

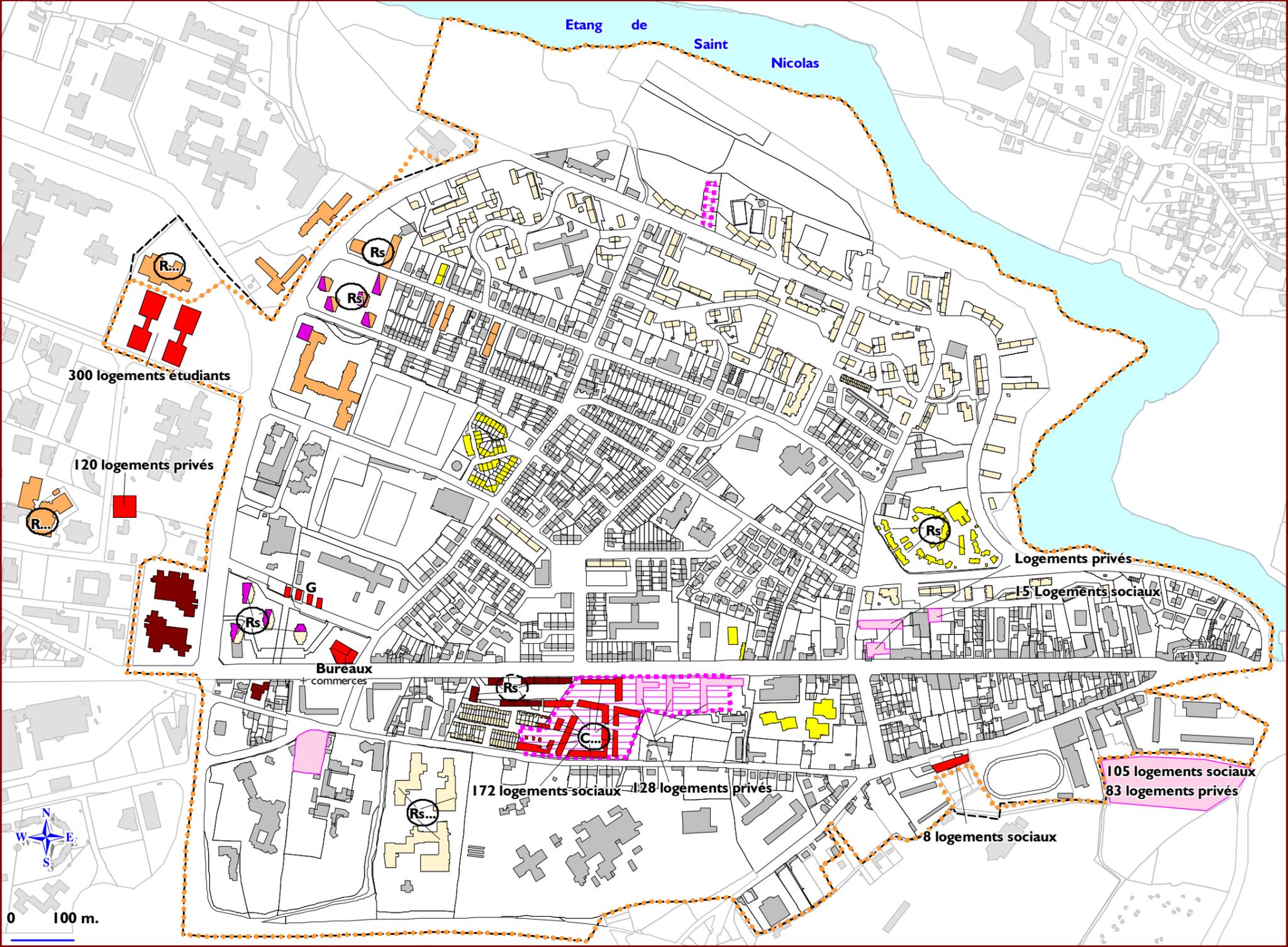


Maison de l'Étang

© Cartographie CETE Ouest - Division Villes et Territoires - Février 2010

- | | | | | | |
|-----|--|---|---|---|---|
| --- | Périmètre du projet de rénovation urbaine | ■ | Équipement réhabilité depuis 2000 | ■ | Projet de création de commerce |
| ... | Périmètre de la géographie prioritaire (ZFU) | ■ | Équipement existant | ■ | Projet de démolition de commerce |
| ■ | Équipement ou service créé depuis 2000 | ■ | Équipement en cours de réhabilitation | ■ | Activités artisanales créées depuis 2000 |
| ■ | Extension d'équipement ou de service depuis 2000 | ■ | Équipement démoli | ■ | Équipement, commerce, activités artisanales à proximité du quartier |
| ■ | Projet de création d'équipement ou de service | ■ | Transformation d'usage (commerce -> activités associatives) | ■ | |
| | | ■ | Commerce existant | ■ | |
| | | ■ | Commerce créé depuis 2000 | | |

Logements, bureaux - Belle-Beille



- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre de la géographie prioritaire (ZFU)
- Parc social non réhabilité
- Parc social réhabilité avant 2000
- Parc social réhabilité depuis 2000
- (R...) Parc social en cours de réhabilitation
- Projet de réhabilitation du parc social
- Transformation d'usage de logements sociaux en bureaux ou artisanat
- (Rs) Parc social résidentielisé depuis 2000
- (Rs...) Parc social en cours de résidentialisation
- (Rs) Projet de résidentialisation du parc social
- Parc social démolit
- (G...) Construction de logements - bureaux en cours de réalisation
- Construction de logements - bureaux depuis 2000
- Projet de construction de logements - bureaux
- (G) Garage créé depuis 2000

Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier de Belle-Beille

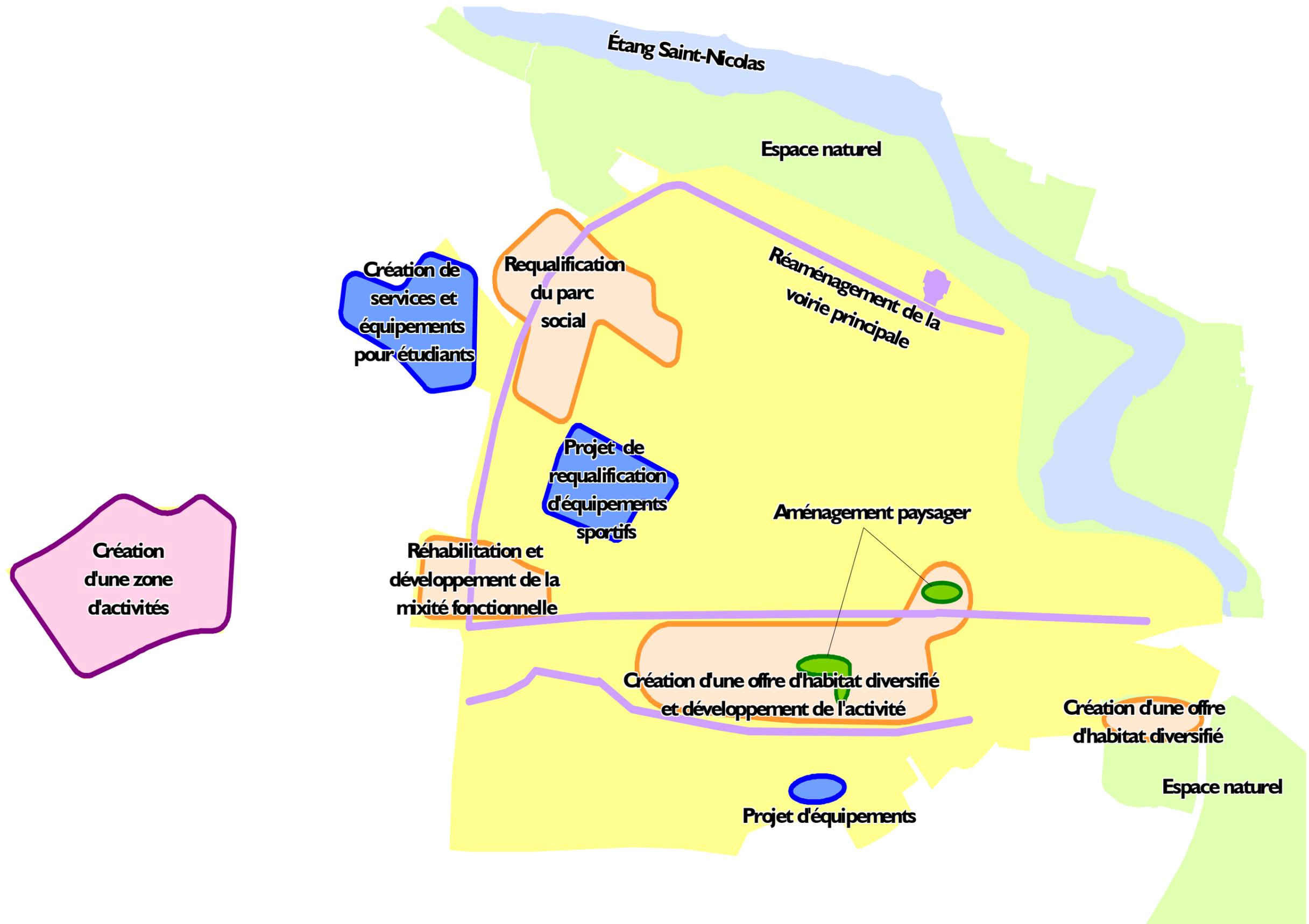




Photo aérienne 2008

Éléments de contexte généraux du site

À proximité immédiate du centre-ville, ce quartier Grand Pigeon - Deux-Croix Banchais bénéficie d'une situation géographique favorable. Cependant, il est limité par 2 axes routiers forts : à l'ouest, l'avenue Pasteur, ancienne route de Paris, et au sud l'avenue Montaigne qui constitue une porte d'entrée de la ville. Cet effet de coupure est renforcé au nord par le boulevard de liaison Gaston Birgé, doublé par la voie SNCF. L'est du quartier borde un des 2 cimetières d'Angers, « le cimetière de l'est ». Le quartier est aussi traversé par un autre boulevard de liaison, le boulevard Deux-Croix. Il est dans une position d'entre-deux, entre un centre-ville fort et attractif au sud-ouest, une zone d'activités imposante au nord-est et un centre commercial d'agglomération (espace ANJOU) au sud.

Le quartier présente un profil diversifié du point de vue de sa composition résidentielle avec certains secteurs majoritairement constitués d'habitat individuel, et d'autres de collectifs et de locatifs sociaux.

La majorité du patrimoine HLM est située à l'est du quartier sur la ZAC Grand Pigeon, près du cimetière, sous la forme de grands ensembles de barres de logements collectifs. Ce parc est géré par des bailleurs HLM de statuts différents : l'OPH Angers-Habitat qui possède la majorité des logements sociaux du quartier, la SA d'HLM Le Val de Loire, la SEM SOCLOVA, le Toit Angevin.

La majorité des immeubles a été construite entre la fin de la Seconde Guerre Mondiale et le milieu des années 1960 et certains sont obsolètes.

Un certain nombre de dysfonctionnements caractérisent ce secteur :

- un manque d'attractivité, dû à la dégradation d'une partie du patrimoine devenu inadapté ainsi qu'à la politique d'attribution des différents bailleurs, ce qui se traduit par un phénomène de vacance important et une absence de mixité sociale ;
- un manque de services de proximité ;
- un manque de locaux pour assurer la vie culturelle et associative du quartier ;
- des équipements peu nombreux, à part le collège Montaigne mais qui présente peu de mixité sociale.

Le secteur est habité par des ménages en grandes difficultés socio-économiques, qui se traduisent par :

- un taux de chômage élevé dont celui de longue durée, et celui des jeunes demandeurs d'emploi ;
- la faiblesse des ressources des ménages avec une présence forte de travailleurs pauvres ;
- un fort taux de familles monoparentales.

Le quartier est à l'origine aussi caractérisé par une population vieillissante : près de 30 % de la population a plus de 50 ans.

Ce quartier, non classé en ZUS, est inscrit dans la Politique de la Ville par décision locale, la Ville ayant sollicité l'inscription du quartier au Contrat de Ville 2000 / 2006, à une Opération de Renouvellement Urbain, et au CUCS.

Données sur le périmètre CUCS	Quartier	Commune d'Angers	Unité Urbaine Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	10 795	151 322	226 912	-	-
Nombre de ménages (1999)	5 017	70 810	98 155	-	-
% chômage (1999)	18,9 %	15,7 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	14,7 %	-	10,1 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	21,6 %	17,1 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
Nombre de logements (1999)	5 410	76 523	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	3 009	-	90 519	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	41,8 %	31,9 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	50,8 %	-	31,1 %	-	-
Part des ménages sous le seuil des bas revenus (CAF 2004)	16,0 %	15,0 %	-	-	-

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine poursuit la démarche engagée au titre de l'ORU, développée sur Angers pour rendre les quartiers plus attractifs, plus ouverts, plus lisibles et mieux reliés à la ville, tout en maintenant le lien social et en améliorant le cadre de vie.

Le quartier rentre dans le cadre des dérogations, prévues par l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003, concernant les quartiers à caractéristiques socio-économiques similaires à celles des ZUS et sur lesquels l'ANRU peut apporter une participation financière.

La convention a été signée avec l'ANRU en date du 18 décembre 2004.

Le projet urbain fixe comme priorité : le développement de la mixité sociale, la création d'un projet éducatif, le soutien à la dynamique commerciale, la redéfinition de l'organisation du bâti pour réduire l'effet grand ensemble.



Cité du Daguinet



Rue Maurice Pasquier

Sur le quartier Deux-Croix - Banchais - Grand Pigeon, les principaux objectifs visent à :

- améliorer et diversifier l'offre en matière d'habitat ;
- ouvrir le quartier sur la ville ;
- réaménager la trame viaire primaire, secondaire et tertiaire ;
- conforter les commerces existants ;
- offrir de nouveaux services aux habitants.

C'est avec La Roseraie le quartier d'Angers qui fait l'objet du plus important programme de rénovation urbaine : sa physionomie en sera profondément remaniée.



Rue de Jérusalem

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'opérations financé par l'ANRU

a) par la convention du 18 décembre 2004

La majorité des opérations, de démolition-reconstruction et d'aménagement, concerne la ZAC Grand Pigeon, sur une superficie d'environ 11 hectares. La particularité du projet est de proposer davantage de logements (900 logements contre 800 actuellement), malgré la démolition de nombreux immeubles.

Au total, en dehors du poste « Ingénierie et conduite de projet » qui se répartit sur les 5 quartiers d'Angers, 70 millions d'euros TTC vont être investis sur le quartier dont 70 % sont consacrés au logement social.

Les contributions financières des différents partenaires sont assises sur l'assiette de financement initialement prévue en 2004 de 66 millions d'euros selon la répartition suivante du plan de financement 2004 -2008 :



□ la démolition de logements sociaux

347 logements sociaux seront déconstruits (avec tri et valorisation des déchets) dans 7 barres HLM, ainsi que des pavillons :

- au nord, 5 barres de logements sociaux (dont les 4 barres de l'îlot LOPOFA -Logements POPulaires Familiaux- entre le boulevard des Deux-Croix et la rue des Banchais) sont entièrement démolies afin de permettre une nouvelle mixité sociale avec des logements privés. L'ensemble de cet îlot est recomposé dans un objectif de renouvellement du patrimoine social et de diversification de l'occupation. Une démolition partielle d'une barre du secteur permet de créer une ouverture pour désenclaver et accéder au nouveau site reconstruit. Des aménagements sont aussi réalisés en lien avec les démolitions sur des espaces publics nouveaux : le « triangle » rue Le Gouz, le « carré » rue Haffner ;
- au sud, la déconstruction des 100 logements des 2 barres « Million », rue Pasquereau et rue Déan, et celle de 4 pavillons rue Levavasseur, permettra la construction d'un nouveau groupe scolaire, la cité éducative Annie Fratellini, repositionné au cœur du projet ;
- 11 pavillons mitoyens de la cité d'urgence, créée en 1971, sont démolis square Maurice Geslin.

Contributions financières moyennes par poste et par financeurs

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Base de financement prévisionnel (K€)	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs								Échéancier ou réalisations en 2009
			Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	État	Europe	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Angers Habitat, Toit Angevin	8 650	13 %	-	3 %	0,3 %	0,2 %	-	-	83,5 %	Terminé
Constructions de logements sociaux	Angers Habitat, Toit Angevin	29 175	8 %	2 %	-	78 %	-	-	-	14 %	En cours
Réhabilitations	Angers Habitat, SOCLOVA	12 975	24 %	-	-	59 %	-	-	-	15%	Terminé
Résidentialisations	Angers Habitat, SOCLOVA	1 553	17 %	-	-	78 %	-	-	-	5 %	En cours
Amélioration de la qualité de service	Angers Habitat, SOCLOVA	1 188	8 %	-	-	42 %	-	-	-	50 %	Terminé
Aménagements	Commune d'Angers, SEM SARA	6 213	57 %	8 %	-	-	-	-	-	43 %	En cours
Équipements et locaux associatifs	Commune d'Angers, SEM SARA	5 370	53 %	-	-	-	0,5 %	0,5 %	-	38 %	Terminé
Aménagements d'espaces commerciaux et artisanaux	Commune d'Angers, SEM SARA, Angers Habitat	2 095	13 %	-	-	46 %	-	-	16 %	25 %	En cours
TOTAL (K€)		66 819	13 545	665	294	32 739	160	27	325	19 063	+ Prêts
Contribution financière globale		100 %	20 %	1 %	0,5 %	49 %	0,2 %	0,04 %	0,5 %	29 %	

Ce tableau initial a déjà été modifié par des avenants avec des ajustements financiers en 2006, 2007 et février 2010.



□ **la reconstitution de l'offre locative sociale** est globale sur l'ensemble de l'agglomération et est redistribuée pour moitié sur les 5 quartiers et pour moitié sur d'autres secteurs angevins et autres communes que ceux des quartiers en Contrat de Ville.

420 logements seront reconstruits sur le quartier dont 256 logements sociaux et le reste en locatif intermédiaire privé ou en accession. Les logements sociaux sont reconstruits dans des bâtiments de gabarit plus modeste avec un traitement paysager des espaces alentours, apportant des variations architecturales avec les barres d'immeubles restantes.

Sur l'emplacement libéré par la démolition de l'école du Dagueneu, seront construits 140 logements, dont 66 par Angers Habitat au-dessus du futur centre commercial ainsi que des logements de promoteurs privés ; de plus, la Foncière Logement réalise des logements collectifs locatifs privés (15) répartis sur 3 plots.

Les pavillons démolis sur le square Maurice Geslin sont reconstruits par le bailleur, le Toit Angevin.

□ **la réhabilitation** qui est un axe prioritaire d'intervention porte sur 1 073 logements sociaux pour lesquels sont entrepris :

- la réfection des façades et des toitures des bâtiments, la remise à neuf des balcons et loggias ;
- l'amélioration et la sécurisation des entrées, des cages d'escaliers, des caves ;
- la rénovation des équipements sanitaires, de l'isolation thermique et phonique, la mise en sécurité électrique, le changement des sols et la suppression des vide-ordures dans les logements.



Construction du triangle Legouz et du carré Haffner



Résidentialisation en cours

Les réhabilitations, qui se succèdent en plusieurs tranches, concernent :

- les pavillons d'intégration restant rue Levavasseur ;
- les logements de la Cité du Dagueneu et du Chesnaie ;
- les immeubles restant autour de l'ancien îlot LOPOFA, dont en particulier, la tour Chaptal, sur laquelle l'opération de réhabilitation est la plus coûteuse. Ceci, de façon à ce que cette tour, redessinée, demeure un repère identitaire du quartier ; ses abords seront réaménagés, des balcons et terrasses seront créés et les façades traitées ; à l'intérieur, les logements seront restructurés. Tous les étages seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui correspond à un besoin fort dans un quartier où la population vieillit et où la quasi-totalité des immeubles existants est dotée de rez-de-chaussée surélevés. Cabines d'ascenseurs, installations électriques, équipements sanitaires, revêtements de sols, de murs et de plafond seront remplacés. Une attention particulière est apportée à l'isolation phonique. Afin de limiter les charges locatives, et de répondre aux objectifs de développement durable, des économies d'énergie sont réalisées grâce aux isolations thermiques et des économies d'eau avec des systèmes de réduction des consommations d'eau.



Rue Belle Borne



Nouvelles constructions Square Maurice Geslin

□ **la résidentialisation** des îlots et des espaces extérieurs est réalisée dès la fin des interventions lourdes sur le bâti. Les pieds des immeubles sont agrémentés de pelouses, de haies ; les jardins en cœur d'îlots sont valorisés et la pose de clôtures permet de créer des petites unités résidentialisées. La requalification des espaces extérieurs est précédée d'une normalisation foncière qui permet d'améliorer les conditions de gestion de proximité. Des conteneurs enterrés sont installés (rue Coeffard, rue de Jérusalem, nouvelle place du marché), les halls d'entrée et cages d'escaliers sont modernisés, et les caves, ainsi que les locaux à poussette et à vélos sont sécurisés.

□ **l'amélioration de la qualité de service** porte aussi sur les 250 logements du secteur Papillaie (rue du Petit Papillaie), 50 logements rue Lareveillère, 12 logements rue de la Belle Borne.



Porte d'entrée modernisée

□ l'aménagement de l'espace public

L'espace public est réorganisé avec la volonté de changer l'image du quartier, d'apaiser la circulation en faisant des aménagements plus favorables aux piétons et aux cyclistes :

- les entrées de quartier sont valorisées, des liaisons douces intégrées, dont à terme l'intégration possible d'un TCSP sur le boulevard des Deux Croix recomposé, afin d'ouvrir le quartier sur le centre-ville et sur le quartier Monplaisir au nord ;
- les stationnements sont réorganisés dans les rues Chaptal, de Jérusalem et Édouard-Branly, pour que chaque automobiliste trouve sa place. La rue Coeffard est arborée avec création d'un mail à vocation piétonne et d'un nouvel espace vert. La rue Gillier est aussi réaménagée en liaison avec les nouvelles constructions ;
- la rue Levavasseur est entièrement refaite pour permettre un accès à la nouvelle école créée (cité éducative Annie Fratellini), et en faisant cohabiter les différents modes de transport. La recomposition de l'îlot LOPOFA s'accompagne d'un maillage redessiné et complémentaire pour sa desserte : retraitement des rues Desbois et Le Gouz et percement de nouvelles voies entre les rues Branly et Le Gouz (par la rue Marguerite Legros) et entre les rues Le Gouz et Desbois (par la rue Émilie Haffner). Le Jardin des Saules est déplacé pour permettre la création du nouveau groupe scolaire et il est réaménagé, avec des jardins en pied d'immeubles, au cœur d'un îlot entièrement réhabilité.



□ le poste équipements et locaux associatifs

Une nouvelle école et un gymnase sont créés sur l'espace laissé libre par la démolition des barres Million, pour remplacer l'école du Dagenet trop isolée au nord, laquelle est démolie. Ce nouveau groupe scolaire, de 7 classes maternelles et 7 classes primaires, se situe face à la Maison pour tous / centre de loisirs Marcelle Menet et à la halte-garderie ; cet ensemble, avec une bibliothèque, constitue ainsi un pôle socio-éducatif homogène dédié à l'enfance. La construction du bâtiment s'inscrit dans la démarche du développement durable (normes HQE, panneaux solaires, géothermie, récupération des eaux de pluie, choix des matériaux ...). La nouvelle école Annie Fratellini a ouvert ses portes en 2008. Afin de faciliter et de sécuriser les déplacements entre ces équipements, une esplanade piétonne est créée, une dépose-minute est réalisée le long du boulevard des Deux-Croix.

Le plateau sportif du collège Montaigne est rénové et une plaine de jeux est créée.

Un cybercentre (cybercentre Angers-Est), est créé à la cité du Dagenet, pour favoriser l'accès à l'outil informatique et accompagner les habitants dans leurs recherches et projets.

□ l'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux

Pour recréer une dynamique commerciale, un nouveau pôle commercial prend place au pied des nouveaux immeubles, construit sur le site libéré par l'école du Dagenet, avec une nouvelle place publique aménagée et où se tiendra le marché hebdomadaire (initialement tenu à proximité de la tour Chaptal). La boulangerie, démolie pour permettre l'accès au nouveau Jardin des Saules, prendra sa place dans ce nouveau pôle commercial.



b) par l'avenant à la convention du 8 février 2010

Dans cet avenant, la Ville d'Angers souhaite faire financer diverses opérations supplémentaires sur le quartier :

- la démolition du bâtiment au pied de la Tour Chaptal, au lieu de la réhabilitation initialement programmée ; cette démolition permettra la reconstruction d'un bâtiment de 26 logements, proposés en location par la Foncière Logement ;
- la démolition des 16 pavillons mitoyens restants de la Cité d'Intégration du Square Maurice Geslin et la construction de 20 nouveaux pavillons sur ce site ;
- la réhabilitation de 34 pavillons en bande des rues Élisée Reclus et de Réaumur. Construits dans les années 60, ils ont été réhabilités en 1981 ; bien qu'inscrits dans le programme de vente lancé par Angers Habitat, un seul pavillon a été acheté par ses locataires. Avec la mise en vente des logements voisins de la rue Jean Orhon, destinée à favoriser les changements de statut résidentiel tout en permettant d'activer l'accession à la propriété, cette réhabilitation permet leur intégration urbaine face à celle de la cité du Dagueuet tout en améliorant le confort des logements ;



- la résidentialisation de l'ensemble immobilier du Val de Loire, proche du futur groupe scolaire, avec la réorganisation des places de stationnement, cheminements piétons, aire de jeux, espaces verts ;
- l'aménagement, sur la base des recommandations du Conseil Consultatif de Quartier, d'espaces publics, autour des nouveaux îlots d'habitation sur le site de l'ancien secteur LOPOFA démoli, au profit des nouveaux résidents et des habitants actuels. Pour le « triangle » rue le Gouz sont proposés une pergola, des espaces de jeux pour enfants en bas âge, des bancs, une adaptation de l'éclairage pour éviter les regroupements la nuit ; sur le « carré » Haffner sont prévus un terrain multisports, des jeux pour enfants ;
- la mise en valeur complète du nouveau Jardin des Saules avec un accès sur la rue de Jérusalem (après démolition du commerce du boulanger), afin de créer un lieu d'échanges intergénérationnel (jeux pour enfants, jardin potager) ;
- le réaménagement du parvis et des accès au centre Marcelle Menet, afin de sécuriser les circulations d'enfants dans le secteur.



Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine

❑ les opérations non financées par l'ANRU

Sur le périmètre d'intervention du projet, ne sont pas financés par l'ANRU, les locaux commerciaux du centre commercial, créés à la place de l'ancienne école, ni la construction des logements privés.

Le projet global de rénovation s'accompagne d'opérations complémentaires comme :

- le retraitement de l'accès au terrain de sport de Larévellière au sud-est afin d'en sécuriser la liaison avec le quartier ;
- la réalisation d'un parcours piétonnier reliant l'avenue Montaigne à la rue Larévellière ;
- l'enfouissement des conteneurs, sous maîtrise d'ouvrage Angers Loire Métropole ;
- la sécurisation des déplacements sur le quartier avec la réorganisation des places de stationnement, la création de pistes cyclables et la réfection des passages piétons, pour la rue Guillaume Lekeu ;
- la création de nouvelles parcelles de jardins familiaux (rue Le Verrier), l'ouverture d'une crèche (rue Guillaume Lekeu), la création d'un terrain de mini-football (rue Leverrier), la réfection du terrain de football (square de l'Ormaie).



❑ **le relogement des ménages** concernés par les opérations de démolition sur les autres quartiers d'Angers

Conformément au plan de relogement, la ville d'Angers, Angers Loire Métropole et les bailleurs sociaux mettent en œuvre le plan d'accompagnement social du relogement, les actions de développement social en faveur des personnes à reloger, les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement.

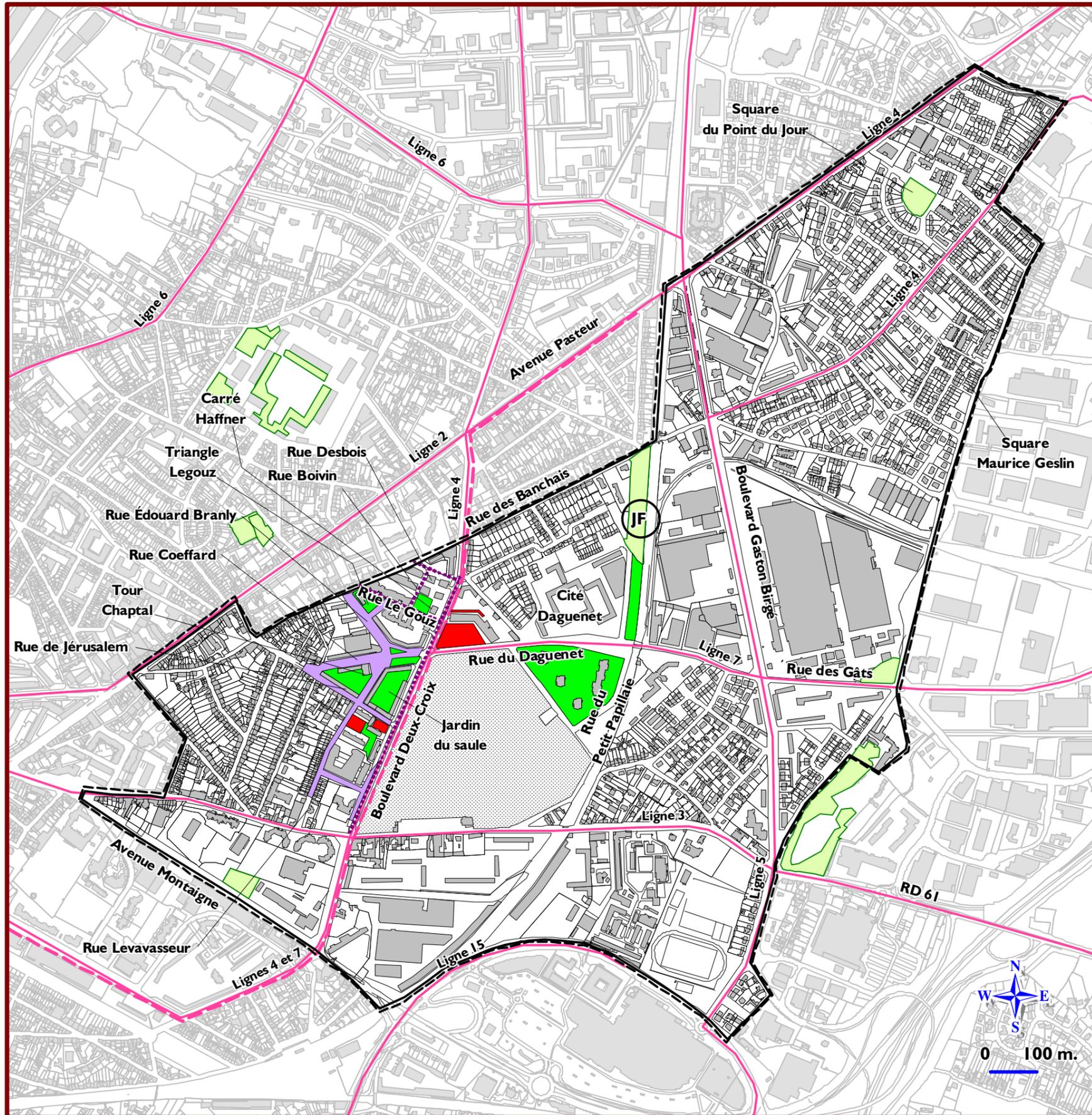
Pour améliorer les conditions de relogement des locataires des barres Million et favoriser le renouvellement de l'offre locative sociale, la cité Jeanne d'Arc située à proximité du quartier au sud, et plus proche du centre-ville, va être progressivement réhabilitée, en plus des nouveaux logements construits afin d'activer les parcours résidentiels ascendants.

❑ les actions spécifiques sur le quartier

Elles portent sur :

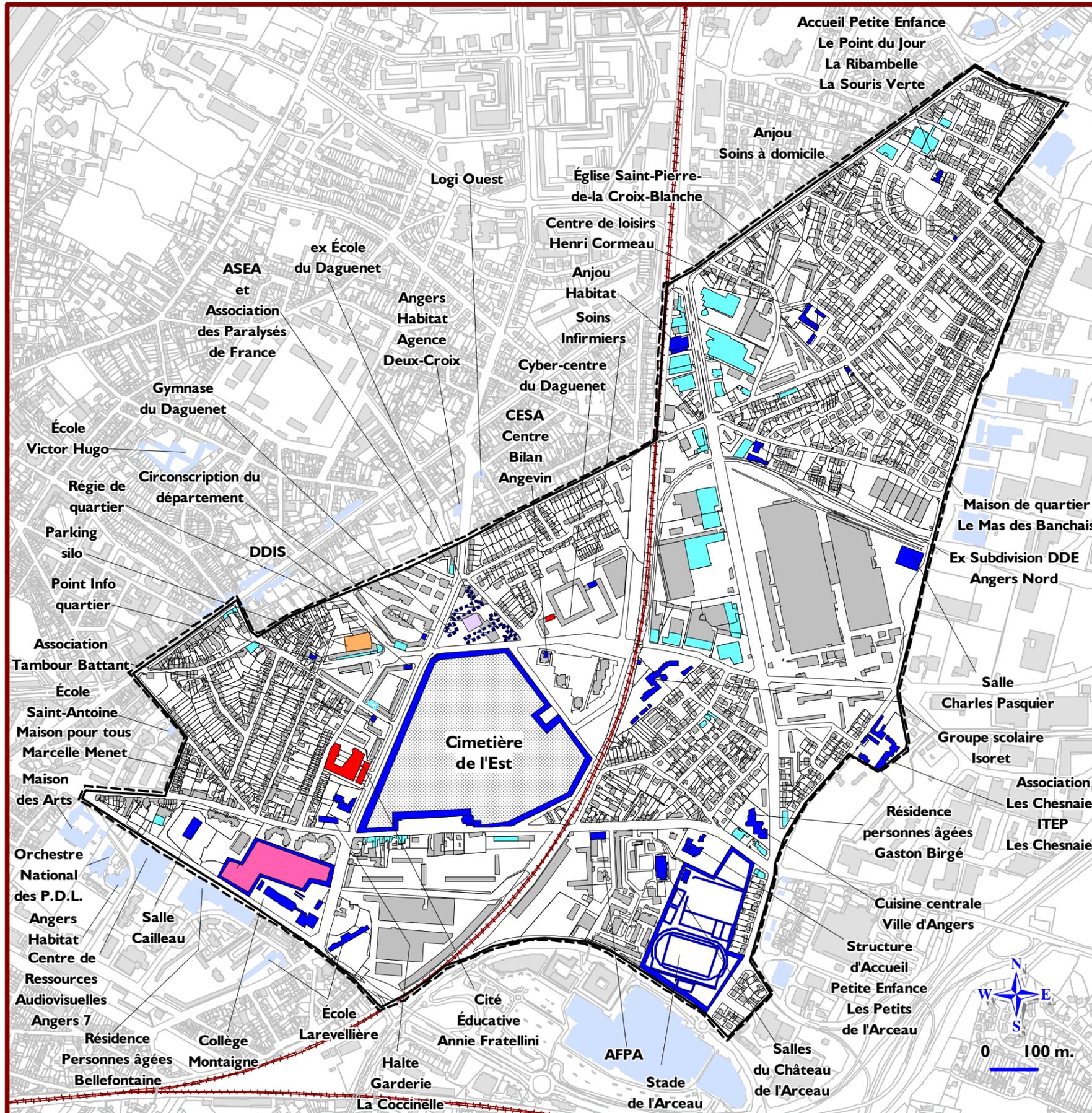
- l'organisation décentralisée d'Angers Habitat avec création d'une agence au cœur du quartier ;
- la création de lieux de rencontre collectifs ; dont une laverie communautaire ;
- le développement du tri des ordures ménagères et l'enfouissement des conteneurs de tri collectif ;
- la mise en place de l'action « Dimanche en baskets », salle Montaigne ;
- l'animation en pied d'immeubles, avec manifestations hip-hop et l'intervention régulière des médiateurs sportifs.

Aménagements urbains, transports en commun - Grand Pigeon - Deux-Croix - Banchais



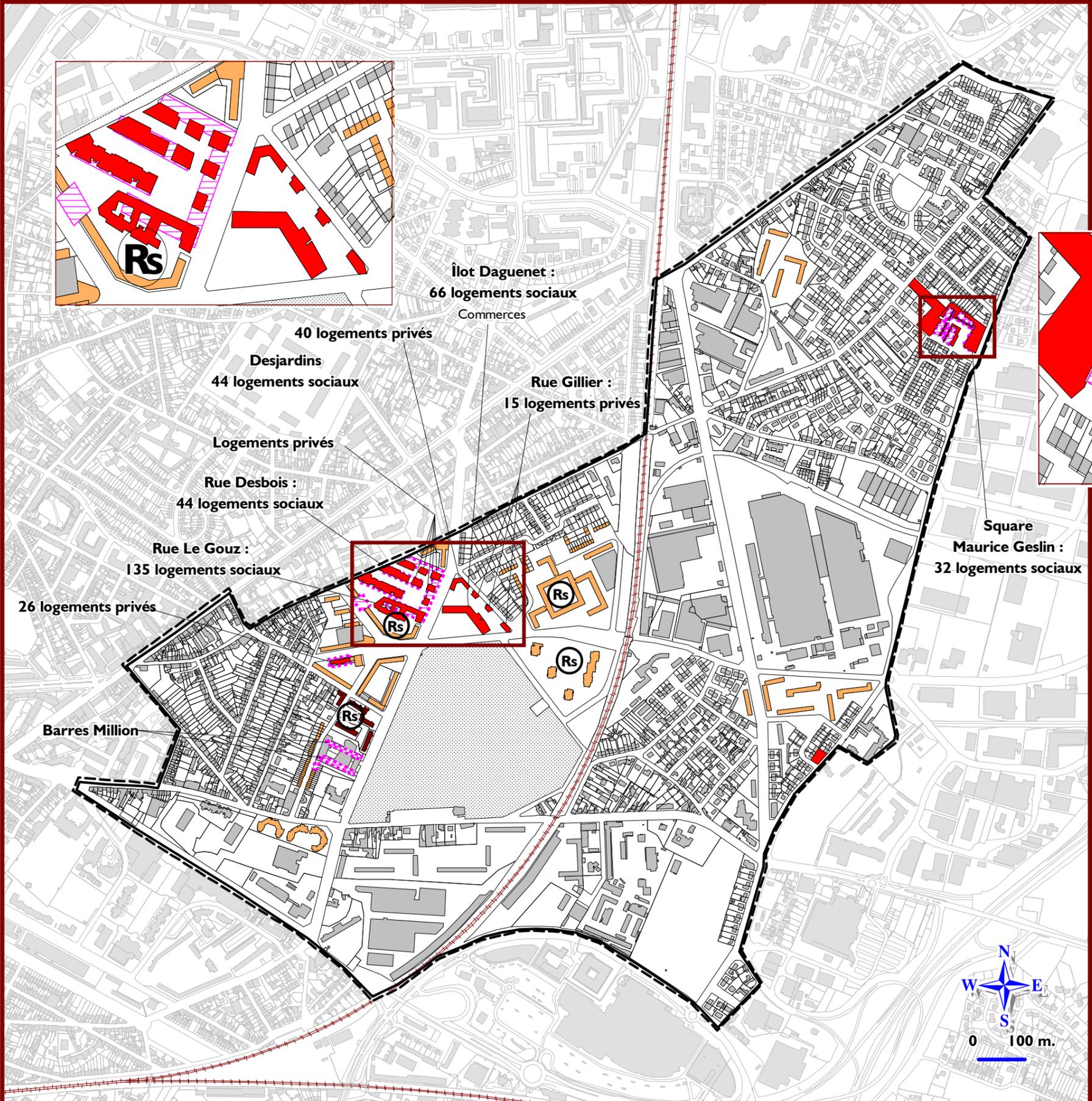
- Périmètre ANRU (article 6)
- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Bus existant
- Projet d'adaptation d'une ligne de bus en TCSP
- Voirie réaménagée
- Projet de réaménagement de voirie
- Création de stationnement
- Espace vert existant
- Espace vert réaménagé
- Jardins familiaux réaménagés

Équipements, commerces, services - Grand Pigeon - Deux-Croix - Banchais

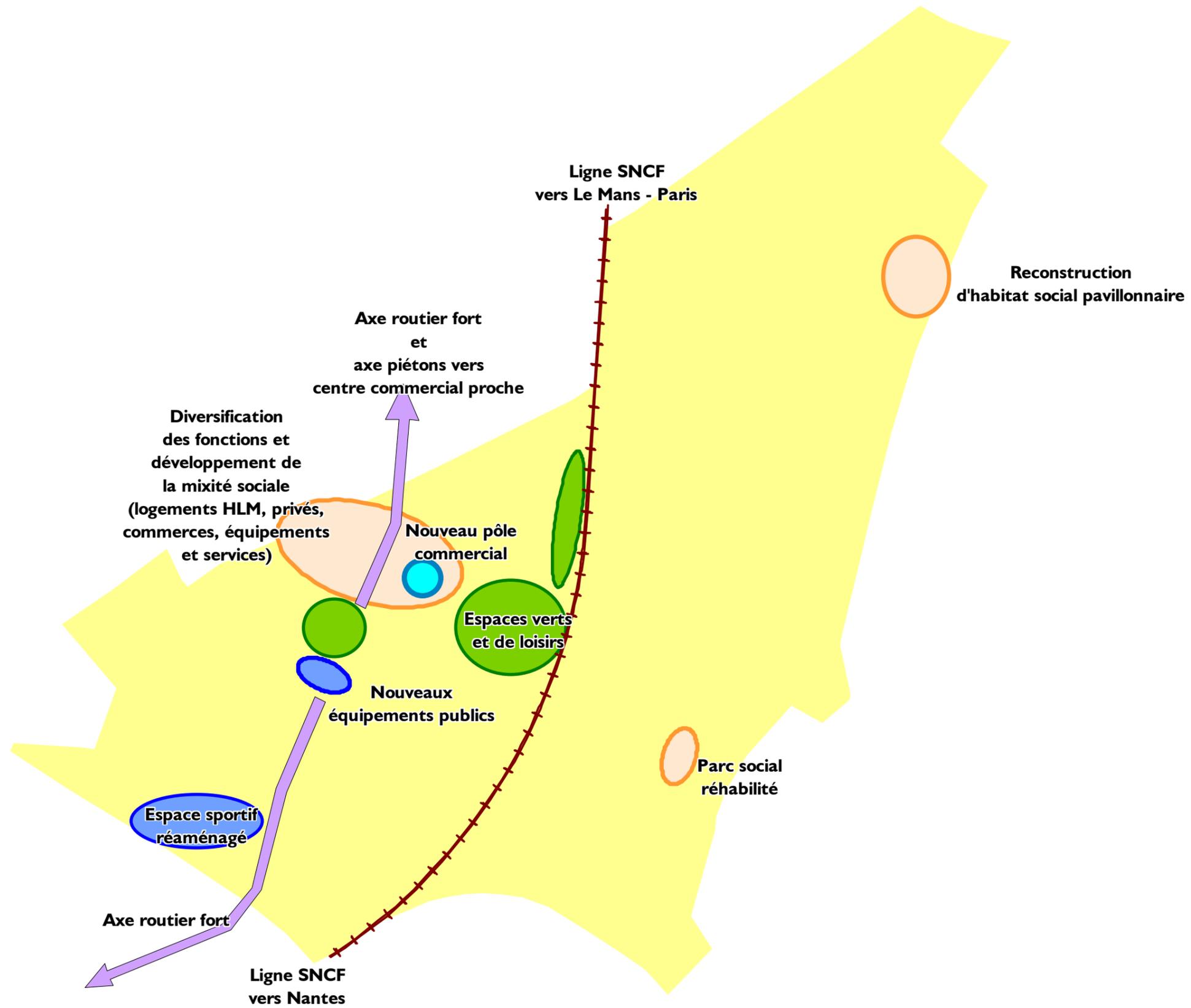


- Périmètre ANRU (article 6)
- - - Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Équipement existant
- Équipement ou service créé
- Équipement réhabilité depuis 2000
- Projet de réhabilitation d'équipement
- Équipement démoli
- Commerce existant
- Projet de création de commerce
- Projet de démolition de commerce
- Équipement, commerce, activités artisanales à proximité du quartier

Logements - Grand Pigeon - Deux-Croix - Banchais



Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Grand Pigeon - Deux-Croix - Banchais



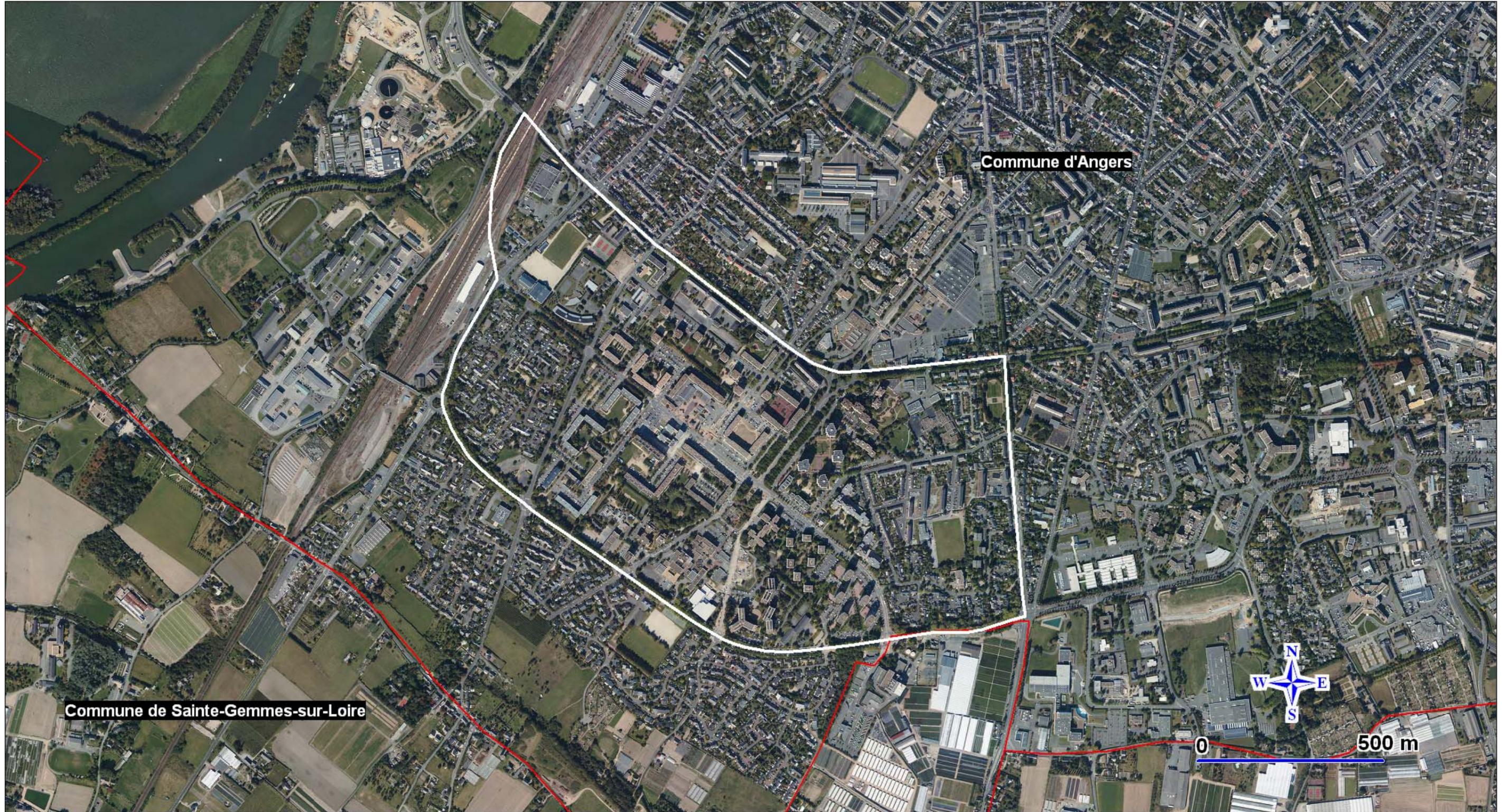


Photo aérienne 2008

Éléments de contexte généraux du site

Ce quartier, situé au sud de la ville d'Angers, a été créé dans les années 1970 sur un ancien secteur horticole. Il s'agit du dernier grand ensemble d'habitat réalisé à Angers. Il est limité au nord par des boulevards qui assurent une partie du transit est / ouest de la ville, à l'ouest par la voie ferrée. Il jouxte au nord, un lycée professionnel et la zone d'activités d'Orgemont, qui est un pôle d'emplois industriels et tertiaires (Valéo, AXA, France Télécom ...).

Le quartier se compose de pavillons et de 4 500 logements sociaux, principalement de la propriété du bailleur social Angers Habitat, avec une concentration au centre et au sud du quartier, qui donne une impression de grand ensemble d'un seul tenant. Avec 18,8 % du parc social angevin, c'est le quartier d'Angers comportant le plus grand nombre de logements sociaux.

Il est caractérisé par 2 espaces publics majeurs : le pôle Jean XXIII au cœur du quartier, pôle commercial principal et pôle de services ainsi que le pôle Jean Vilar, pôle sportif, culturel et de loisirs, pourvu d'un petit pôle commercial de proximité.

Le quartier conserve, aussi, de par son origine, un patrimoine végétal conséquent mais non mis en valeur.

La Roseraie souffre d'une image négative liée à plusieurs dysfonctionnements : un parc social ancien dégradé par le temps et le manque de réinvestissement dans l'entretien, un partage et un aménagement des espaces publics mal définis, une circulation interne mal adaptée aux besoins des habitants.



Jardins à l'intérieur des immeubles

Une partie des logements, devenue inadaptée, entraîne une vacance de l'habitat social. Les équipements culturels (bibliothèque, salle de spectacle CJV) et sportifs (piscine, stade de Salpinte) sont peu visibles. Les deux équipements commerciaux sont fragilisés par la concurrence du centre commercial du Chapeau de Gendarme, en limite nord-est du quartier, pôle commercial à l'échelle de la ville qui présente une plus grande surface de vente (Géant Casino).

On note aussi un surdimensionnement de quelques voiries, alors que, par ailleurs, certains îlots sont imperméables à la circulation.

S'il contient une importante population (soit plus de 11 % de la population de la ville), le quartier n'attire pas et sa population diminue fortement (c'est la plus forte baisse enregistrée sur les 5 quartiers retenus par le projet sur Angers).

Le quartier est, également, marqué par :

- un taux de chômage élevé dont celui de longue durée, et celui des jeunes demandeurs d'emploi ;
- la faiblesse des ressources des ménages avec une présence forte de travailleurs pauvres ;
- un taux élevé de familles monoparentales avec une problématique éducative forte ;
- une forte densité de population autour des squares Jonchères et Gagarine ;
- un sentiment d'insécurité développé.



Centre commercial Jean XXIII

Ce quartier, non classé en ZUS, est inscrit dans la Politique de la Ville par décision locale, la Ville ayant sollicité l'inscription du quartier au Contrat de Ville 2000 / 2006, avec une Opération de Renouvellement Urbain, puis au CUCS.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le projet urbain est issu de l'Opération de Renouvellement Urbain, lancée préalablement à la signature de la convention ANRU, qui avait fixé comme objectifs principaux sur ce quartier :

- la réduction des inégalités et des risques d'exclusion par une diversification de l'offre de logements et par l'amélioration de la gestion urbaine de proximité, tout en redéfinissant les domanialités et les limites entre espace public et espace privé ;
- la transformation du quartier en un pôle de vie intégré à l'agglomération, en réorganisant les services autour de pôles commerciaux et d'équipements structurants, et en recomposant le maillage des rues avec intégration de liaisons douces.

Ces objectifs sont intégrés à la réalisation, en cours, de la première ligne de tramway d'Angers qui part du sud de La Roseraie et aboutit au nord d'Avrillé. La Roseraie accueillera le terminus sud du tramway, doté d'un parking relais et deviendra, ainsi, une véritable entrée de ville pour tout le sud de l'agglomération. Ce TCSP desservira les grands équipements du quartier et améliorera son rapprochement avec le centre-ville.

Données sur le périmètre CUCS

	Quartier	Commune d'Angers	Unité Urbaine Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	16 965	151 322	226 912	-	-
Nombre de ménages (1999)	7 648	70 810	98 155	-	-
% chômage (1999)	18,0 %	15,7 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	21,0 %	-	10,1 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	19,7 %	17,1 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
Nombre de logements (1999)	7 913	76 523	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	3 569	-	90 519	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	55,4 %	31,9 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	84,2 %	-	31,1 %	-	-
Part des ménages sous le seuil des bas revenus (CAF 2004)	20,0 %	15,0 %	-	-	-

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE



Réaménagement des offres de stationnement

Les actions à engager sur l'offre de logements, pour attirer de nouveaux habitants, portent principalement sur :

- la mise en œuvre d'un programme de construction / démolition dans un objectif de rééquilibrage en lien avec la politique de redistribution du logement social à l'échelle de l'agglomération ;
- la réhabilitation de l'habitat existant ;
- la diversification de l'offre de logements, notamment par la vente de logements sociaux après réhabilitation afin de favoriser les parcours résidentiels ;
- la requalification des espaces extérieurs et la résidentialisation des pieds d'immeubles, accompagnées d'une normalisation foncière et de l'amélioration des conditions de gestion de proximité.

La stratégie de diversification et de mixité sociale est plus fondée sur les capacités d'évolution foncière, par la définition d'îlots mutables immédiatement et à terme que sur la démolition de logements dont le volume reste modeste.



Résidentialisation en pied d'immeubles

Parallèlement aux interventions en faveur de la mixité sociale, les autres actions du projet sur La Roseraie qui participent à l'attractivité et au désenclavement du quartier, portent sur :

- le renforcement des centralités de quartier Jean XXIII et Jean Vilar ;
- la mise à disposition, au sein des îlots résidentiels, de micro-équipements (locaux) pour permettre le développement de la vie associative ;
- la création d'un pôle de Services Publics, sur le secteur Jean XXIII, regroupant différents services publics ainsi que la diversification des usages de pieds d'immeubles afin de permettre l'accueil de services à la personne ;
- la restructuration de l'offre commerciale et de la trame viaire, dont l'axe majeur avenue Jean XXIII et l'avenue Winston Churchill, qui relie le centre du quartier à celui du quartier du Chapeau de Gendarme ;
- la libération d'emprises foncières sur les axes structurants pour l'accueil d'activités et de logements ;
- la création de nouvelles liaisons, notamment piétonnes et cyclistes, afin d'améliorer les continuités entre les équipements du quartier.



Axe majeur Winston Churchill

Le quartier rentre dans le cadre des dérogations prévues par l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003, concernant les quartiers à caractéristiques socio-économiques similaires à celles des ZUS et sur lesquels l'ANRU peut apporter une participation financière.

La convention ANRU du 18 décembre 2004 propose pour le quartier de La Roseraie, de ne retenir que les opérations strictement nécessaires dans le cadre d'une première tranche de travaux, et de poursuivre des études, selon un programme et des objectifs définis, afin de préciser, par avenant (signé en 2007), le programme complémentaire nécessaire à la poursuite du projet, en tenant compte de l'impact du futur tramway et de la dynamique impulsée par son arrivée dans le quartier, en particulier sur les 2 centralités du quartier, Jean XXIII et Jean Vilar, sur chacune desquelles s'implantera une station de tramway.

Le programme d'actions du projet urbain

Il s'agit principalement de « casser » l'image de grand ensemble du quartier et de le faire évoluer en plusieurs secteurs de dimension humaine, où logements sociaux et non sociaux seraient plus intégrés et partageraient un maximum d'équipements publics communs.

Le programme d'opérations financé par l'ANRU

a) par la convention du 18 décembre 2004 et l'avenant dédié au quartier du 20 mars 2007

L'essentiel du programme de démolition et de réhabilitation est contenu dans la convention initiale de 2004. Des opérations urgentes de réhabilitation du parc locatif social étaient en effet à mener, en particulier sur des vices de construction, qui pouvaient conduire au décrochement de balcons, de revêtements de façades. Pour cette première tranche de travaux, une enveloppe financière d'environ 42 millions d'euros était budgétisée, dont 90 % pour l'habitat social avec une participation de l'ANRU de 21 %. Avec l'avenant, qui porte sur les aménagements et des compléments de réhabilitations et d'équipements, le coût global de l'ensemble du projet finalisé s'élève à 145 millions d'euros TTC, dont 60 % pour le logement et 40 % pour les aménagements.



Pôle commercial Jean Vilar

Les contributions financières des différents partenaires, sur La Roseraie, sont assises sur les assiettes de financement cumulées de la convention de 2004 et de l'avenant de 2007. Elles s'élèvent à 129,791 millions d'euros, selon la répartition suivante du plan de financement prolongé jusqu'en 2010 :

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs											Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	Fonds propres CDC	État	Europe	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Angers Habitat	3 660	-	-	-	7,0 %	3 %	-	-	-	18 %	72 %	Terminé
Changement d'usage de logements sociaux	Angers Habitat	2 251	9 %	-	-	-	67 %	-	-	-	-	24 %	En cours
Constructions de logements sociaux	Angers Habitat	28 537	8 %	0,3 %	-	-	82 %	-	-	-	-	10 %	En cours
Réhabilitations	Angers Habitat, Toit Angevin, Val de Loire, SOCLOVA	49 913	9 %	3,0 %	-	0,6 %	67 %	-	0,1 %	-	-	20 %	En cours
Résidentialisations	Angers Habitat, Toit Angevin, Val de Loire, SOCLOVA	12 152	11 %	-	-	-	39 %	-	-	-	-	50 %	En cours
Amélioration de la qualité de service	Angers Habitat, SOCLOVA	3 785	22 %	-	-	-	28 %	-	-	-	-	50 %	En cours
Aménagements	Commune d'Angers, SEM SARA	12 208	70 %	-	2 %	0,1 %	-	-	-	-	8 %	20 %	En cours
Équipements et locaux associatifs	Commune d'Angers, Angers Habitat	14 594	54 %	-	6 %	6,5 %	5 %	-	-	5 %	-	23 %	En cours
Aménagements d'espaces commerciaux et artisanaux	SEM SARA	1 140	2 %	-	-	-	-	1 %	-	-	72 %	25 %	À l'étude
Ingénierie et conduite de projet	Commune d'Angers, Toit Angevin	1 552	57 %	-	-	-	11 %	5 %	-	-	-	27 %	-
TOTAL (K€)		129 791	26 350	1 794	1 150	1 506	64 891	98	38	774	2 478	30 712	+ Prêts
Contribution financière globale		100 %	20,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	50,00 %	0,10 %	0,03 %	1,00 %	2,00 %	24,00 %	

Ce tableau initial a déjà été modifié par des avenants avec des ajustements financiers en 2006, 2007 et 2010

☐ **la démolition de logements sociaux** porte sur 269 logements et concerne plus précisément :

- des logements répartis dans 2 bâtiments avec l'objectif d'ouvrir davantage ce secteur, en reliant directement la rue Gargarine à l'avenue Winston Churchill, pour faciliter le passage du futur tramway et pour permettre le développement du centre commercial Jean XXIII ;
- les 2 barres Frémur au nord du boulevard du Maréchal Juin, qui seront remplacées par une vingtaine de logements en accession sociale (PSLA ou Pass Foncier) ;
- le foyer-logement de personnes âgées, situé rue Bergson, trop vétuste, démoli en 2006, pour être remplacé par des logements privés.



Nouvelle résidence pour personnes âgées

☐ **le changement d'usage d'une vingtaine de logements sociaux**

Le projet prévoit d'accueillir ponctuellement des services ou de nouvelles activités, dans des locaux en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation, près du pôle Jean XXIII, comme l'agence d'Angers Habitat (Agence Les Deux Roses, rue Maurois), l'antenne locale du contrat de ville, la mairie de quartier, et d'autres services.

☐ **la reconstitution de l'offre locative sociale**, liée aux démolitions et changements d'usage, est globale sur l'ensemble de l'agglomération et est redistribuée pour moitié sur les 5 quartiers et pour moitié sur d'autres secteurs angevins et autres communes que ceux des quartiers en Contrat de Ville. Une vingtaine de logements sociaux devraient être reconstruits sur le quartier de La Roseraie.

En contrepartie de la démolition du Foyer de Personnes Âgées, un EHPAD (Établissement Robert Robin), d'une capacité de plus de 102 logements, est construit place Jean XXIII, en face du centre commercial.

Près de 200 logements locatifs privés seraient reconstruits sur La Roseraie afin de donner aux habitants la possibilité de trouver d'autres types de logements sur le quartier (place du Maréchal Juin, sur le site de l'ancienne résidence pour personnes âgées de la rue Bergson).

La Ville d'Angers a proposé, à la Foncière Logement, 2 sites sur le quartier :

- sur une parcelle de l'îlot «Maréchal Juin» (pour 27 logements) afin de faire le lien entre le quartier d'habitat collectif à l'est et la zone pavillonnaire de l'ouest du quartier ;
- sur l'avenue Winston Churchill (pour 35 logements), axe structurant du quartier, non loin de la future ligne du tramway.

La diversification passe aussi par la vente d'environ 300 logements du patrimoine social des bailleurs dont ceux de la SEM SOCLOVA (dont la vente a été lancée avant le projet de rénovation urbaine), après réalisation de travaux d'amélioration : un immeuble au 14 square des Caleïdes, la résidence Winston Churchill au 11-13-15 et 17 square Winston Churchill, la résidence Martin Luther King au 12-14-16-18 rue Luther King.



Réhabilitation des logements

□ **la réhabilitation** porte sur la majorité des logements sociaux de La Roseraie, soit plus de 3 500 logements sociaux, pour lesquels sont entrepris des travaux d'isolation, des mises aux normes électriques, des travaux sur les interphones, et sur les sanitaires pour réduire les consommations d'eau.

□ **la résidentialisation** accompagne la plupart des réhabilitations et va considérablement modifier les espaces extérieurs. Elle répond aux objectifs de valorisation des espaces de proximité résidentielle et participe à l'évolution du quartier en différents sous-ensembles pensés comme des îlots résidentiels. Elle porte principalement sur le traitement des espaces privatifs en pied d'immeuble (jardins privatifs, engazonnement ...), avec l'amélioration de la transition entre espaces publics et privés, et la clarification des modalités de gestion. De plus, l'offre en stationnement et en box est complétée, les halls d'immeubles sont sécurisés, le confort des parcours piétons et deux-roues est amélioré (aménagement, éclairages ...), le tri sélectif est mis en œuvre, les cœurs d'îlots sont requalifiés (jeux pour enfants, espaces d'agrément ...).

L'amélioration de la qualité de service concerne près de la moitié des logements réhabilités et porte sur la sécurisation de parking, des parties communes et des entrées, l'enterrement de conteneurs et la mise aux normes d'ascenseurs.

□ **l'aménagement de l'espace public**

L'espace public est revu au profit des modes de déplacement doux et de nombreuses rues et espaces publics vont connaître une évolution majeure du fait de l'arrivée du tramway. Il s'agit de :

- restructurer le réseau viaire et le maillage des rues en supprimant les impasses, en assurant la continuité et l'enchaînement des parcours tant pour les automobilistes que pour les piétons et les deux-roues, tout en organisant mieux le stationnement. L'avenue Jean XXIII est reprofilée, afin de réduire la vitesse (pour donner une place aux modes doux) et

diminuer sa trop large emprise foncière pour implanter de nouveaux bâtiments. Les voies adjacentes (rues Blum, Baudelaire, Sangnier, Gargarine) sont aussi réaménagées pour limiter les impasses et désenclaver les îlots résidentiels. Des voies et des liaisons piétonnes sont créées pour améliorer les dessertes entre les différents ensembles du quartier. Le mail Gargarine, aménagé de jeux et de promenades, est prolongé pour déboucher sur la rue des Jonchères. Le plateau des Jonchères est aussi restructuré, de même que l'avenue Churchill, afin non seulement d'améliorer le partage de la voirie entre les différents usagers mais, également, pour permettre de nouvelles constructions ;



Conteneurs enterrés

- renforcer les 2 polarités du quartier (Jean XXIII et Jean Vilar), prochainement reliées par le tramway, en réalisant des liaisons entre les équipements scolaires, le mail de l'avenue Churchill, le parc des Collines et le mail Gargarine par un réseau de rues, de mails, d'avenues et d'allées. L'aménagement de la place Jean XXIII, appelée à devenir la vitrine de La Roseraie avec le renforcement des activités commerciales existantes et l'arrivée du tramway, s'accompagne de la requalification des espaces verts, du stationnement, du traitement de l'accès au centre commercial. Orienté vers la station du tramway, ce cœur du quartier s'organise autour d'une offre commerciale revalorisée, d'un pôle de services publics diversifiés (relais mairie, poste, commissariat, plate-forme des services publics emploi-insertion) et d'une recomposition du bâti avec en réflexion la construction de petites unités d'activités, la création de places de stationnement. La réorganisation du parvis du pôle Jean Vilar permet de faciliter les accès aux différents équipements, et de le tourner, également, vers la station du tramway. La rue Bergson sera d'ailleurs refaite pour permettre la cohabitation de tous les modes de déplacement dont celui du tramway.

Dans le cadre de ces aménagements, la qualité du patrimoine végétal du quartier est renforcée.

□ **le poste équipements et locaux associatifs** concerne :

- l'extension du groupe scolaire Jean-Jacques Rousseau pour résoudre le problème des bâtiments préfabriqués de l'école maternelle et des aménagements pour améliorer l'accès à l'école ;
- le réaménagement de l'école Jules Verne avec la construction d'un self-service, la réorganisation des classes maternelles, l'amélioration de l'accessibilité et la reprise de la cour de récréation ;
- la réorganisation de la restauration et des espaces extérieurs du groupe scolaire Marcel Pagnol, enclavé au cœur d'un tissu pavillonnaire ;
- la construction, par Angers Habitat, d'un pôle gérontologique au rez-de-chaussée du nouvel EHPAD ;
- l'aménagement et l'agrandissement du complexe sportif et des abords extérieurs du secteur Jean Vilar avec la construction d'une salle omnisports, la réhabilitation du gymnase (COSEC), la réfection de la piscine ;
- le réaménagement et le rapprochement des équipements socio-culturels (bibliothèque, ludothèque, CLSH) du pôle Jean Vilar, pour en améliorer les accès et la visibilité dans le quartier ;
- le transfert de la banque alimentaire de l'association OZANAM de la place du Maréchal Juin à la rue Marc Sangnier, de même que le transfert des associations des immeubles démolis vers les logements transformés en locaux sur l'îlot Maurois ;
- la création des salles festives du Hutreau pour les associations de quartier.

□ **l'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux** concerne la restructuration des centres commerciaux Jean Vilar et Jean XXIII, avec démolition, constructions et transferts de commerces. Les commerces de la place Jean XXIII s'ouvriront vers le tramway avec de nouvelles vitrines du côté de la station.

Sur le pôle Jean Vilar est maintenue une offre de services et de commerces de proximité basée sur la démolition d'une partie des commerces, et sur leur reconstruction rue Bergson.



Salle omnisport

b) par l'avenant de février 2010 à la convention

Dans cet avenant, la Ville d'Angers souhaite faire financer diverses opérations supplémentaires sur le quartier :

- la création de jardins en pieds d'immeubles sur le secteur Marc Sangnier, afin de permettre aux riverains de cultiver un petit espace potager à proximité de leur logement et complétant, ainsi, le programme de résidentialisation du secteur ;
- le traitement du tronçon du boulevard d'Arbrissel, qui sépare les équipements sportifs du pôle Jean Vilar du stade de la Roseraie, afin de le sécuriser et d'y intégrer des déplacements doux ;
- le réaménagement de la rue Marc Sangnier pour accompagner les programmes de résidentialisation effectués par les différents bailleurs sociaux du secteur ;
- la création d'une voie de circulation entre la rue Marc Sangnier et la place du Maréchal Juin, pour désenclaver et rompre l'effet de grand ensemble des 12 barres de l'îlot immobilier du bailleur social, le Toit Angevin.



Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine

☐ les opérations non financées par l'ANRU concernent :

- la réalisation de la première ligne de tramway d'Angers, nord-sud, pour désenclaver le quartier et faciliter l'accès aux services de proximité ;
- le renforcement de l'activité économique, sur le quartier, par l'implantation d'activités soit par les transformations d'usage de logements, soit par des constructions nouvelles sur les avenues Jean XXIII, Churchill, sur la cité artisanale prévue ;
- l'ouverture d'une nouvelle crèche, en complément du pôle petite enfance de la place Jules Verne, dans l'enceinte de l'école Marcel Pagnol ;
- des compléments d'aménagement de voiries.



☐ le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition

Conformément au plan de relogement, la ville d'Angers, Angers Agglomération et les bailleurs sociaux mettent en œuvre le plan d'accompagnement social du relogement, les actions de développement social en faveur des personnes à reloger, les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement. L'accompagnement des familles s'est concrétisé par la signature de la Charte de relogement, le 8 juillet 2004, à La Roseraie avec les associations d'habitants.



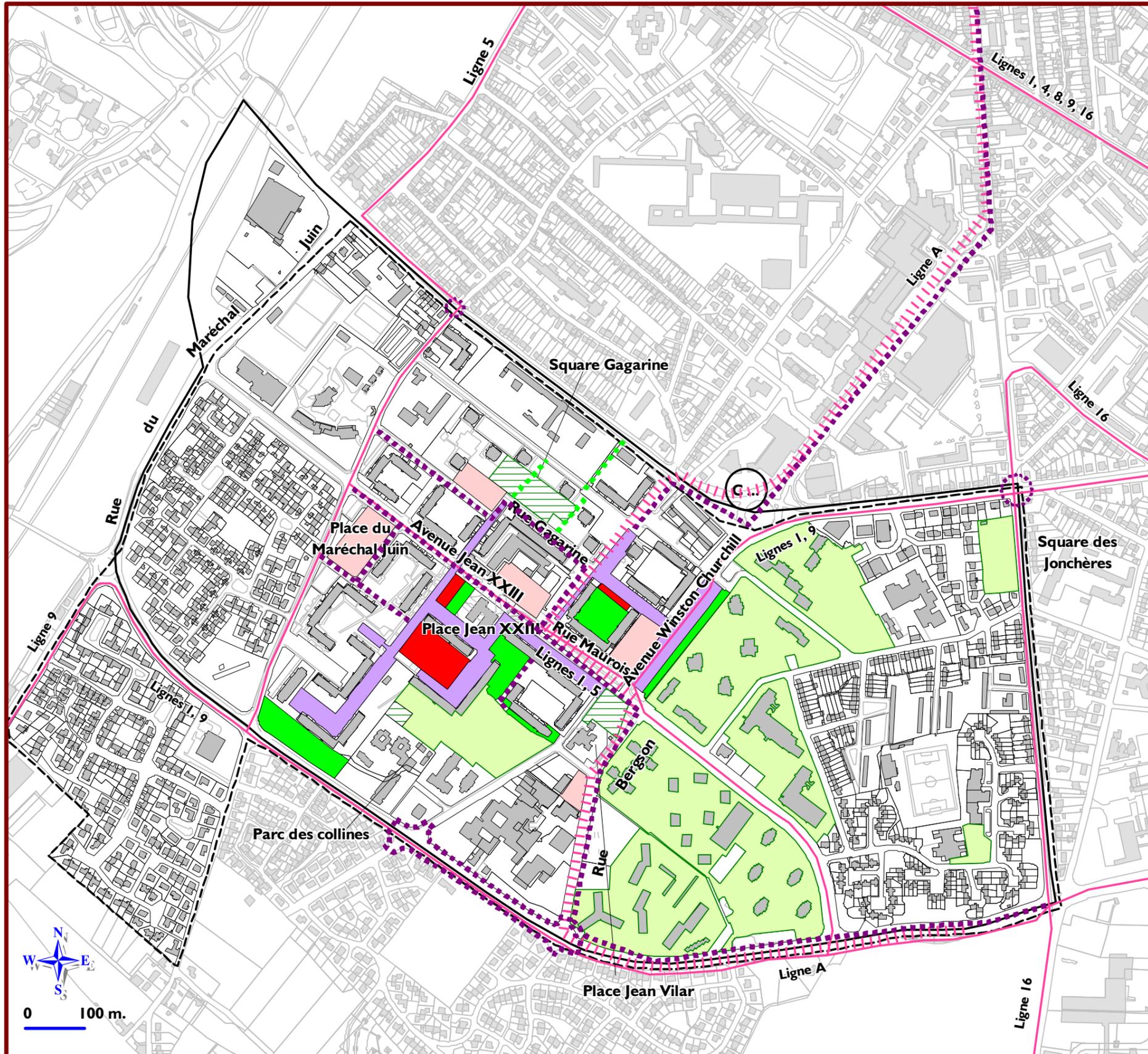
☐ les actions spécifiques sur le quartier

Elles portent sur :

- le dispositif de Correspondants de Nuit dans le cadre du CLS ;
- l'organisation décentralisée d'Angers Habitat avec la création d'une agence au cœur du quartier ;
- la clarification des domanialités foncières et de l'entretien ;
- la résidentialisation par la Ville des espaces extérieurs ;
- le développement du tri des ordures ménagères et enfouissement des conteneurs de tri collectif ;
- l'amélioration du chauffage urbain pour répondre aux objectifs de développement durable.

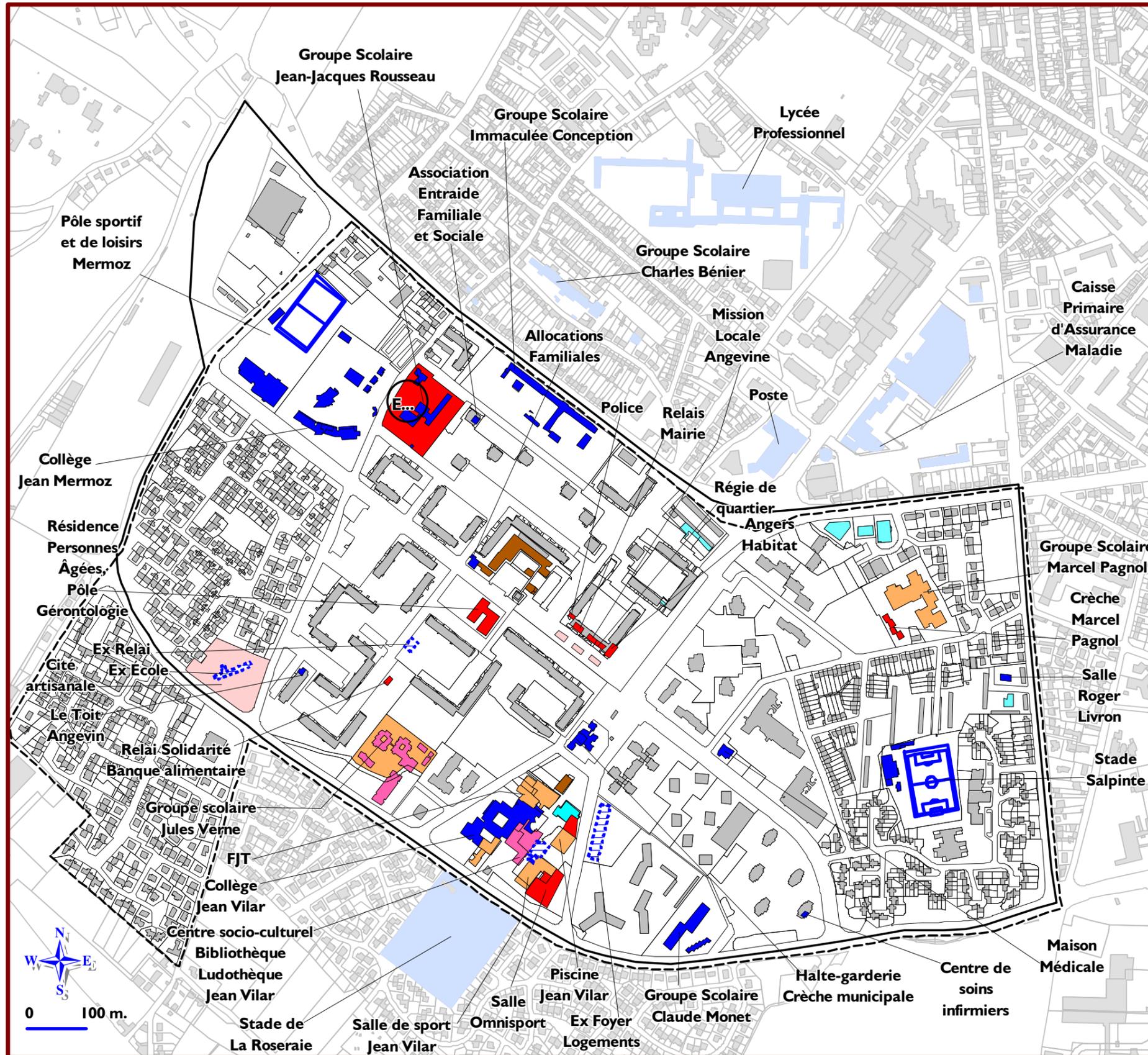


Aménagements urbains, transports en commun - La Roseraie

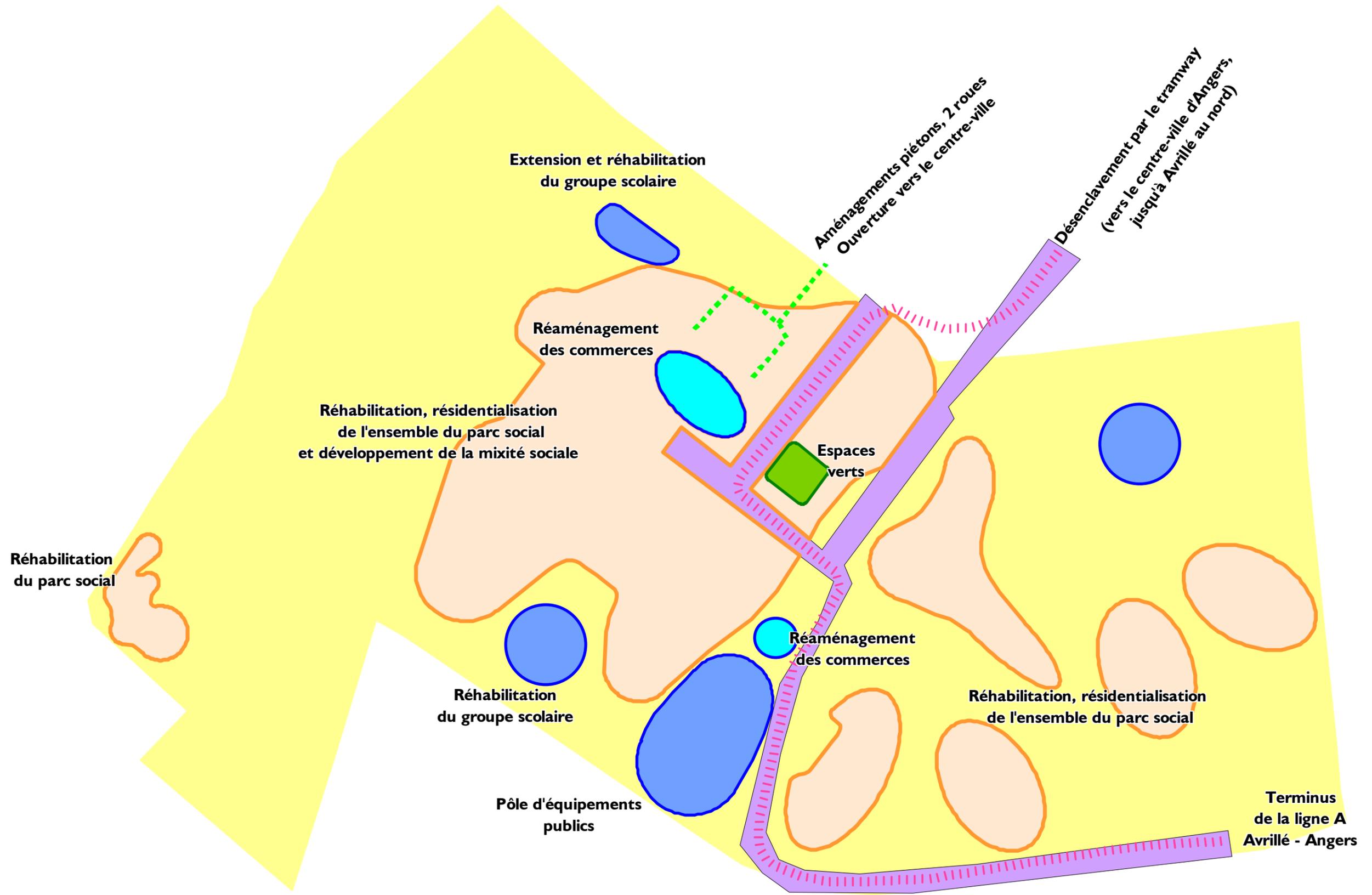


- Périmètre ANRU (article 6)
- - - Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Bus existant
- ⊙ C... Tramway en cours de réalisation
- Voirie réaménagée
- Projet de réaménagement et de création de voirie
- Stationnement réaménagé
- Projet de réaménagement de stationnement
- Projet de création de cheminement piétons
- Espace vert existant
- Espace vert réaménagé
- Projet de réaménagement d'espace vert

Équipements, commerces, services, activités artisanales - La Roseraie



Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier de La Roseraie



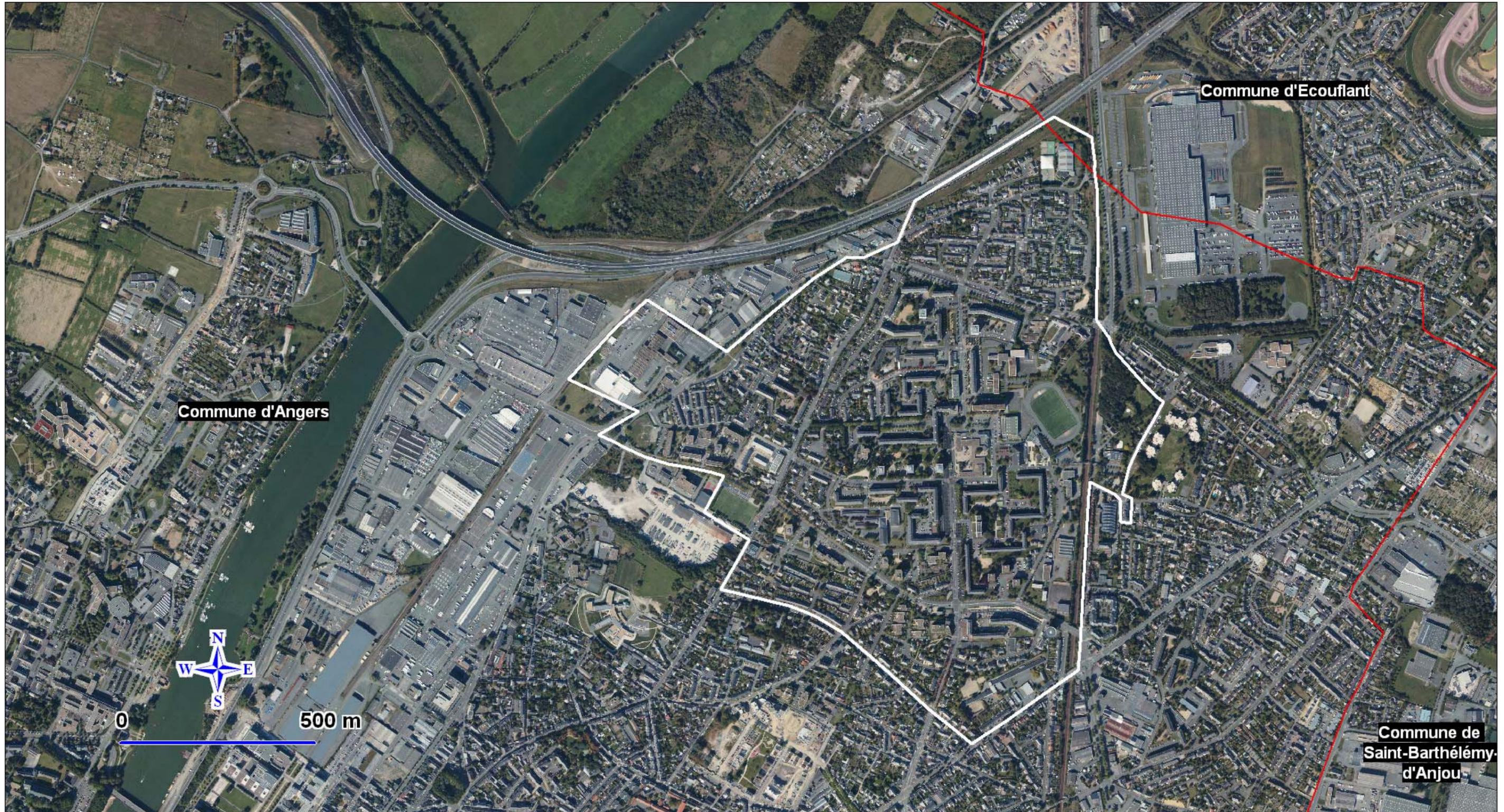
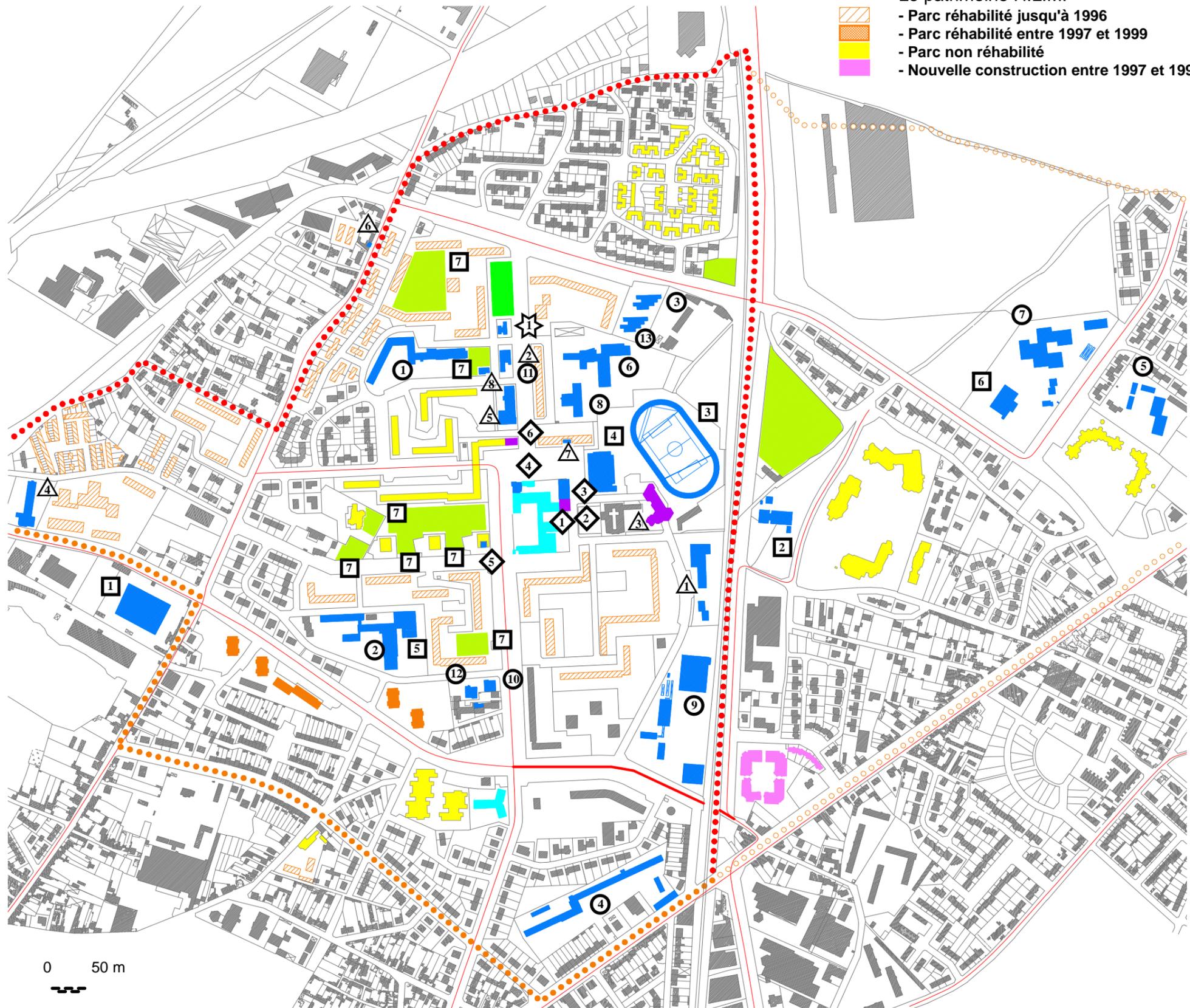


Photo aérienne 2008

Situation du quartier Monplaisir au 1^{er} Janvier 2000

- ○ ○ Périimètre du quartier prioritaire en 1994
- ● ● Zone de Redynamisation Urbaine
- Transports en commun
 - Bus
 - Nouvelle ligne de bus
- Le patrimoine H.L.M.
 - Parc réhabilité jusqu'à 1996
 - Parc réhabilité entre 1997 et 1999
 - Parc non réhabilité
 - Nouvelle construction entre 1997 et 1999

- Les activités commerciales
- Les espaces verts structurants
 - Existant jusqu'à 1996
 - Créés entre 1997 et 1999
- Les équipements publics
 - Les nouveaux équipements publics créés entre 1997 et 1999
- - **Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation**
 1. École P. Valéry
 2. École Voltaire
 3. Jardin d'enfants adapté, Centre de loisirs maternels
 4. École H. Chiron
 5. École A. de Musset
 6. Collège J. Lurçat
 7. Collège Debussy
 8. Lycée E. Mounier
 9. L.E.P. H. Dunant
 10. Crèche familiale
 11. Halte-garderie
 12. Crèche collective
 13. Centre de loisirs maternels et jardin d'enfants adapté
- △ - **Équipements Sociaux et Socio-Culturels**
 1. Résidence des Jeunes Travailleurs Monplaisir et restaurant social
 2. Résidence des Jeunes Travailleurs Beauséjour
 3. Jeunes Objectif Boulot
 4. Foyer Sonacotra
 5. Foyer personnes âgées La Corbeille d'Argent
 6. Épicerie sociale
 7. Centre Accueil Personnalisé insertion des adultes
 8. Locaux associatifs
 9. Laverie d'économie solidaire
 10. Point Écoute Dépendances
- - **Équipements Sportifs**
 1. Stade de La Grande Chaussée
 2. Piscine
 3. Stade Monplaisir
 4. Salle polyvalente Monplaisir
 5. Salle polyvalente Voltaire
 6. Salle polyvalente Debussy
 7. Espace de sports de proximité
- ☆ - **Équipements de santé**
 1. Centre de soins
- ◇ - **Services Administratifs et autres Services**
 1. Mairie de quartier
 2. Bureau de police
 3. Agence A.N.P.E.
 4. Bureau de poste
 5. Permanence Contrat de Ville
 6. Circonscription D.I.S.S., U.D.A.F., Mutualité de l'Anjou, Point d'Accueil O.P.A.C. Angers-Habitat



Éléments de contexte généraux du site

Le quartier, d'une superficie de 97 ha, est situé au nord d'Angers, à 1,6 km du centre-ville. Le quartier est bordé au nord et à l'ouest par des parcs d'activités ; des commerces de gros et de détail se sont développés autour de l'hyper-centre commercial Saint-Serge à l'ouest ainsi que le long de l'autoroute. Il est bordé à l'est par le réseau ferroviaire TGV Nantes-Paris. Au sud, l'avenue Victor Chatenay, ancienne route de Paris, marque la limite entre le quartier et celui de Grand Pigeon-Deux Croix-Banchais.

Ce quartier a été construit entre 1962 et 1976 dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP). Les constructions correspondent au vocabulaire classique des grands ensembles : immeubles ponts, barres, tours, centre commercial au centre du dispositif, absence de mixité (le quartier comporte la part la plus élevée de logements sociaux des quartiers d'Angers, majoritairement collectifs). À la périphérie du quartier, le tissu urbain est composé d'un habitat pavillonnaire dense, privé pour l'essentiel.



Centre commercial

Malgré plusieurs atouts avec un pôle commercial dynamique et une vie associative riche, le quartier présente un certain nombre de points sensibles qui expliquent en partie sa perte d'attractivité, dont :

- le nombre de demandeurs d'emplois, particulièrement chez les jeunes ;
- le taux de chômage et notamment celui de longue durée ;
- la faiblesse des ressources des ménages et une forte présence de « travailleurs pauvres » ;
- une part importante de familles monoparentales avec des problèmes éducatifs et scolaires forts ;
- la dégradation de la qualité de l'espace public.



Logements sociaux mis en vente



Studio Les Abattoirs

Les moins de 49 ans y représentent 74 % des habitants ; Monplaisir est le quartier qui compte la plus forte proportion d'enfants (18 % de la population est âgée de moins de 12 ans), mais aussi de population sans diplôme et de chômeurs.

Depuis plus de 15 ans, le quartier a été conforté par d'importantes interventions publiques au titre de la politique de la ville (DSQ, Contrats de ville, ORU et CUCS aujourd'hui). Le quartier est classé en Zone Urbaine Sensible et en Zone de Redynamisation Urbaine. Une réhabilitation lourde effectuée entre 1995 et 2002 a permis de maintenir le parc social habité : Monplaisir est ainsi le seul quartier d'Angers non touché par la vacance.

Données sur le périmètre CUCS

	ZUS Monplaisir	Commune d'Angers	Unité Urbaine Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	8 391	151 322	226 912	-	-
Population municipale en 2006	7 904	153 336	227 771	40 204	147 441
Nombre de ménages (1999)	3 321	70 810	98 155	-	-
% chômage (1999)	27,0 %	15,7 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	33,0 %	17,1 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans (1999)	37,1 %	38,0 %	37,8 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers (1999)	7,7 %	3,0 %	3,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	24,5 %	17,0 %	16,7 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements (1999)	3 462	76 523	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	3 282	-	90 519	-	-
% logements en collectifs (1999)	79,7 %	75,4 %	61,4 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	71,8 %	31,9 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	72,8 %	-	31,1 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu (2004)	63,5 %	44,0 %	44,6 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Des opérations de réhabilitation-vente, initiées par la SEM SOCLOVA, ont aussi permis d'amorcer la diversification du statut résidentiel des habitants et ainsi assurer une certaine stabilisation du peuplement.

Dans la continuité des interventions sur le patrimoine bâti, ont aussi été engagés :

- le réaménagement du boulevard Schuman, axe structurant nord-sud du quartier, pour mieux desservir la place de l'Europe, qui regroupe le centre commercial et des équipements publics ;
- la restructuration et l'extension de la Maison pour Tous, intégrant l'agrandissement de la bibliothèque et une salle d'activités.

Des actions ont aussi permis de renforcer les fonctions économiques autour de la place de l'Europe.

À proximité du quartier, la réaffectation des anciens abattoirs de la ville a permis d'y implanter un ensemble d'équipements culturels (salle de diffusion musicale, salles de répétition et de théâtre) ainsi que des services municipaux.

Le quartier, situé en zone éducative prioritaire, bénéficie d'un projet de réussite éducative qui s'intègre dans le plan de cohésion sociale.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le projet poursuit la démarche ORU, développée sur Angers afin de rendre les quartiers plus attractifs, plus ouverts, plus lisibles et mieux reliés à la ville. Les objectifs de l'ORU sont déclinés à travers six axes d'intervention : le renforcement des actions éducatives et culturelles, l'amélioration de l'accès à l'emploi, la formation, l'insertion professionnelle, la poursuite de la requalification urbaine avec le développement de la gestion urbaine de proximité, la prévention de la délinquance et la lutte contre l'insécurité, la promotion de la santé, le développement de la citoyenneté.

Pour le quartier Monplaisir, il s'agit :

- d'améliorer l'offre de logements avec :
 - . la diversification de l'habitat par la vente de logements HLM (patrimoine de la SOCLOVA sur le secteur Osnabrück) ;
 - . la requalification des espaces extérieurs et la résidentialisation des pieds d'immeuble, accompagnées d'une normalisation foncière et des conditions de gestion de proximité ;
 - . l'amélioration de l'habitat existant par la poursuite de la réhabilitation : résidence Briollay et FJT Harmattan.
- d'améliorer l'offre de services et leur accessibilité avec :
 - . l'amélioration des liaisons douces internes au quartier afin de relier les différents pôles d'équipements du quartier ;
 - . le réaménagement d'un axe structurant du quartier pour mieux desservir le centre commercial et les équipements publics ;
 - . la valorisation des espaces publics autour de la Maison pour Tous.
- de changer l'image du quartier avec :
 - . le traitement des entrées de quartier pour améliorer les liaisons avec le reste de la ville, dont la recomposition des deux entrées de l'axe central afin d'assurer un paysage urbain de qualité ;
 - . la valorisation des berges de La Maine et de La Sarthe, par l'aménagement de chemins piétonniers.

Le programme d'actions du projet urbain

Les opérations de rénovation du quartier laissent intacte la physionomie du quartier : le renouveau et l'amélioration de la qualité de vie des habitants passent par de profonds réaménagements, mais sans démolition de barres ou de tours. C'est le seul des 5 quartiers d'Angers à ne pas réaliser de démolitions.



Le programme d'opérations financé par l'ANRU

a) par la convention du 18 décembre 2004

Dans cette convention, le coût total des opérations sur le quartier Monplaisir, en dehors du poste « Ingénierie et conduite de projet » qui se répartit sur les 5 quartiers, est estimé à 10,374 millions d'euros TTC, dont 70 % sont dédiés aux aménagements et aux équipements du quartier et 30 % à l'amélioration de l'habitat.

Les contributions financières des différents partenaires sont assises sur l'assiette de financement initialement prévue en 2004 de 9,17 millions d'euros selon la répartition suivante du plan de financement 2004 - 2008 :

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs										Échéancier ou réalisations en 2009	
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	Fonds propres CDC	État	Europe	Autres		ANRU
Constructions de logements sociaux Réhabilitations	Val de Loire	554	7 %	-	-	-	76 %	-	-	-	-	17 %	Terminé
	Angers Habitat	532	13 %	-	-	-	62 %	-	-	-	-	25 %	En cours
Résidentialisations	Angers Habitat, SOCLOVA, Val de Loire	1 713	27 %	-	-	-	23 %	-	-	-	-	50 %	En cours
Amélioration de la qualité de service (gestion urbaine de proximité)	SOCLOVA	230	-	-	-	-	50 %	-	1 %	-	-	50 %	Terminé
Aménagements Équipements et locaux associatifs	Commune d'Angers	6 141	58 %	-	-	6 %	-	-	-	15,5 %	-	20,5 %	En cours
TOTAL (K€)		9 170	4 109	-	-	385	1 251	-	177	954	-	2 471	+ Prêts
Contribution financière globale		100 %	45 %	-	-	4 %	14 %	-	0,4 %	10 %	-	27 %	

Ce tableau initial a déjà été modifié par des avenants avec des ajustements financiers en 2006, 2007 et 2010

□ la reconstitution de l'offre locative sociale

S'il n'y a pas de démolition sur ce quartier, des constructions de logements locatifs sociaux sont programmées au titre de la reconstitution de l'offre locative sociale issue des démolitions effectuées sur les autres quartiers. Cette reconstitution est globale sur l'ensemble de l'agglomération et est redistribuée pour moitié sur les 5 quartiers et pour moitié sur d'autres secteurs angevins et autres communes que ceux des quartiers en Contrat Urbain de Cohésion Sociale.



Ainsi, sur un secteur proche du quartier Monplaisir, le Val de Loire a réalisé 5 pavillons. De plus, dans le cadre des avenants qui ont modifié le tableau de financement initial, une opération supplémentaire de reconstitution de logements sociaux est effectuée par la SOCLOVA pour 8 nouveaux pavillons sur le quartier Monplaisir.

□ la **réhabilitation** concerne des travaux dans 42 logements du patrimoine d'Angers Habitat sur l'îlot Lyautey.

□ l'**amélioration de la qualité de service** porte sur la sécurisation des portes palières des 279 logements des immeubles de la résidence Briollay, gérés par la SOCLOVA, sur le secteur Osnabrück-Haarlem-Allonneau.

□ 812 logements du quartier sont destinés à être **résidentialisés** sur 3 secteurs par le réaménagement des pieds d'immeubles afin de mieux distinguer l'espace privé de l'espace public. Il s'agit de faciliter l'usage du quartier avec des cheminements repensés, d'accroître la sécurité des parkings, de redessiner les espaces verts, les espaces de jeux sur :

- le secteur Europe-Schuman par le bailleur social Val de Loire ; 296 logements, répartis dans 4 bâtiments, sont concernés par la pose de clôtures et la mise en place d'un contrôle d'accès des bâtiments et des parkings, par la création de jardins

privatifs pour les appartements en rez-de-chaussée, par la création de places de parking, d'espaces plantés, par la réalisation d'un passage en sous-sol pour un accès plus direct vers l'espace vert et les jeux d'enfants, par la réfection de l'entrée du côté de l'entrée du boulevard Schuman ;

- le secteur Osnabrück-Haarlem-Allonneau pour les 279 logements, avec la sécurisation des accès et des halls d'entrée, l'aménagement des espaces extérieurs ;
- 237 logements d'Angers habitat sur le secteur du boulevard Henri Dunant.

□ l'**aménagement de l'espace public** permet d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, de mieux desservir le centre commercial et les équipements publics, de réaménager les principales entrées du quartier. Les interventions concernent :

- les axes structurants du quartier qui sont réaménagés avec :
 - . la reprise du boulevard Henri-Dunant, en rendant cette voie plus confortable pour les automobilistes et les piétons. L'éclairage public a été renouvelé, une piste cyclable créée et des arbustes plantés pour séparer davantage les riverains du flux automobile ;
 - . la restructuration du boulevard Auguste-Allonneau par la réfection de la voirie (avec création de giratoires, de stationnements en épis) et de l'éclairage public, l'amélioration de la qualité paysagère et la sécurisation des passages piétons pour rejoindre le pôle commercial ;
 - . la requalification de l'entrée nord du quartier par la recomposition du carrefour des boulevards Schuman et Monplaisir, en améliorant la traversée et la sécurité à ce croisement.



mais aussi :

- le désenclavement du parc Hébert de la Rousselière, avec la réfection de la passerelle qui surplombe la voie ferrée, l'amélioration de l'accessibilité et de l'éclairage du parc ;
- les accès aux écoles Paul Valéry et Voltaire avec la restructuration du parking du square Paul Valéry et l'aménagement de la rue du Morvan, tout en améliorant les cheminements piétons ;
- le désenclavement de la Maison pour Tous par l'ouverture de la rue de l'Écriture, alors en impasse, sur la rue d'Osnabrück permettant ainsi d'améliorer la sécurité de son accès. Un boulo-drome a aussi été installé et l'éclairage a été revu.



Quatre aires de jeux ont aussi été rénovées sur le quartier selon les préconisations du Conseil Consultatif de Quartier.

☐ **sur le poste équipements et locaux associatifs**, les actions portent sur :

- la rénovation de l'entrée du stade de la Grande-Chaussée, des locaux techniques et la création de nouveaux vestiaires pour améliorer le confort de ses utilisateurs ;



Vestiaire du Stade de la Grande Chaussée

- le stade multisports Marcel Denis qui se dote d'un terrain synthétique nouvelle génération ;
- des travaux de restructuration et de modernisation de la piscine.

b) par l'avenant à la convention de février 2010

Dans le nouvel avenant à la convention de 2010 figurent de nouvelles opérations pour le quartier Monplaisir :

- la restructuration du local de la Pause Laverie « Lav'Plaisir », afin d'améliorer le cadre de vie de l'association gestionnaire « CLCV Lav'plaisir », son ouverture sur le quartier et pour développer le lien social inter-habitants ;
- la création de la Cité de la Solidarité d'ici 2012, par restructuration du bâtiment principal des Anciens Abattoirs, pour y regrouper différentes structures d'aide aux personnes en grande précarité (intervenant de l'urgence sociale, de l'aide alimentaire, de la santé, du handicap et de la solidarité) et apporter une aide logistique aux mouvements associatifs en charge de ces problématiques. Le coût HT est estimé à 15 millions d'euros, principalement financé par la Ville et une participation du FEDER et de la Région ;



Cité des Trémolières

- des réhabilitations d'ici 2012 du patrimoine d'Angers Habitat pour 64 logements, des pavillons en bande des années 1959 de la cité Trémolières et pour 58 logements, des pavillons en bande des années 1969 de la cité Éventard avec imperméabilisation des façades, travaux intérieurs, travaux sur zinguerie, isolation, clôtures, portes de garages ;
- la résidentialisation d'ici 2009 de 157 logements de la résidence Le Grand Nozé du patrimoine de Logi Ouest et le réaménagement du cœur d'îlot, en développant les cheminements doux, avec la réfection des voies et parkings, la création d'aires de jeux.

Par ailleurs, une nouvelle étude est lancée par la ville d'Angers pour poursuivre la restructuration du quartier.



Pause «Lav'Plaisir»



Place de l'Europe - Tri sélectif

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine non financées par l'ANRU

Pour le tri sélectif des ordures ménagères, neuf conteneurs enterrés sont installés, sous maîtrise d'ouvrage Angers Loire Métropole, dans les secteurs bénéficiant d'une résidentialisation.

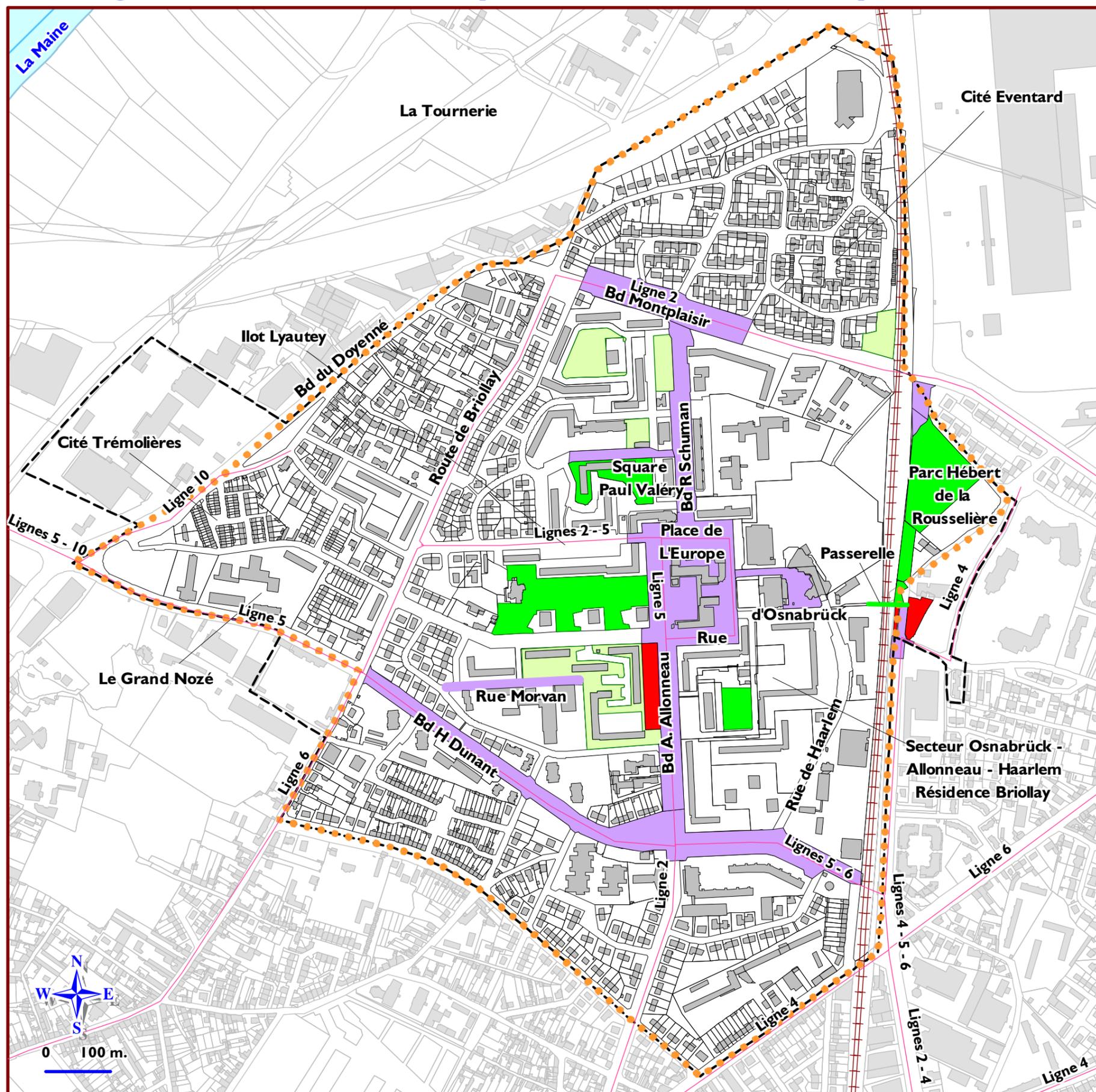
Sur les bords de la Sarthe, la création d'un espace public loisirs est prévue pour faciliter l'accès des habitants du quartier aux rives fluviales.

Sur ce quartier le dispositif de Correspondants de Nuit (testé sur le quartier de La Roseraie) est appliqué, dans le cadre du CLS.



Boulevard Dunant

Aménagements urbains, transports en commun - Monplaisir

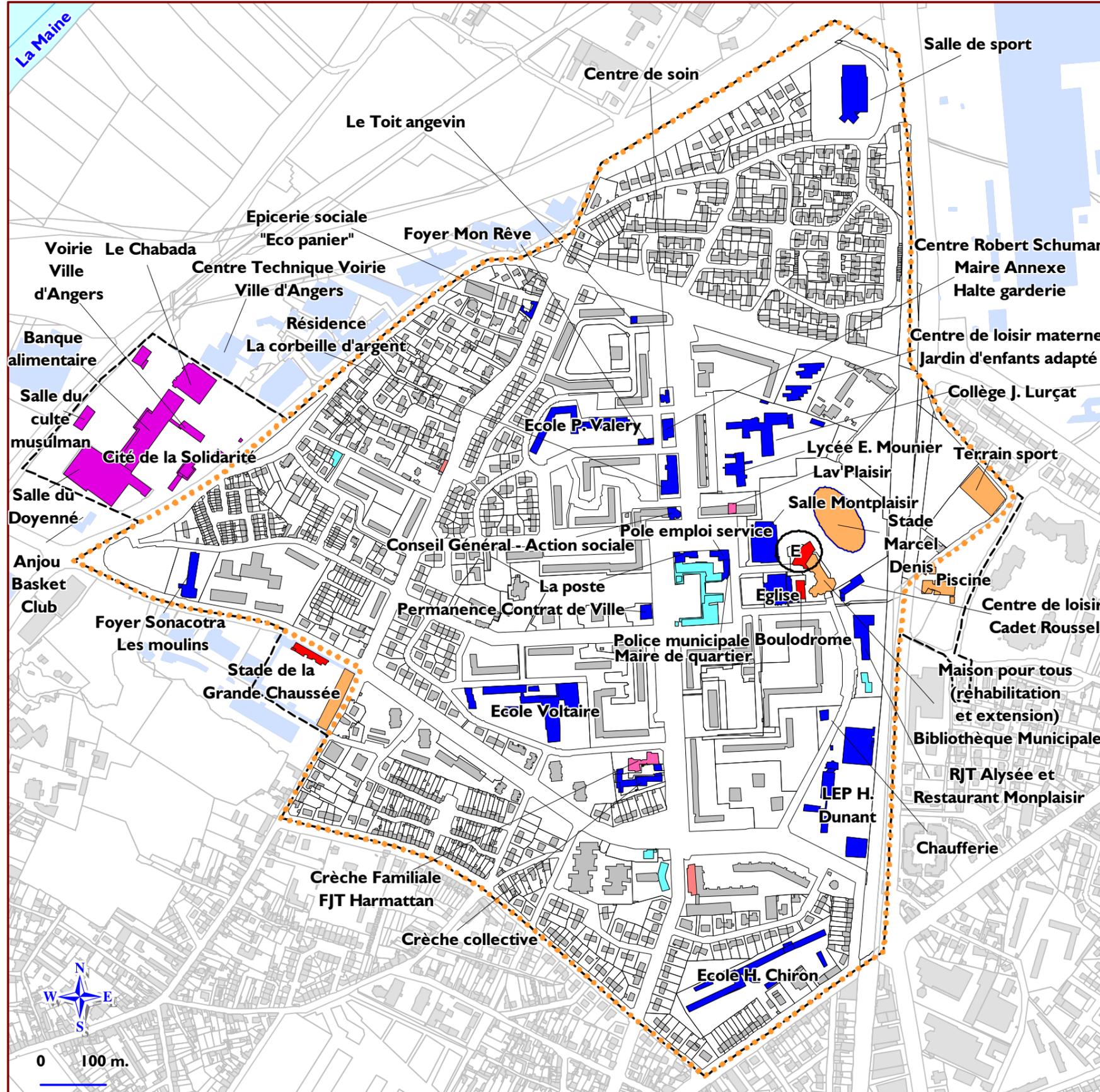


Aménagement Boulevard Allonneau



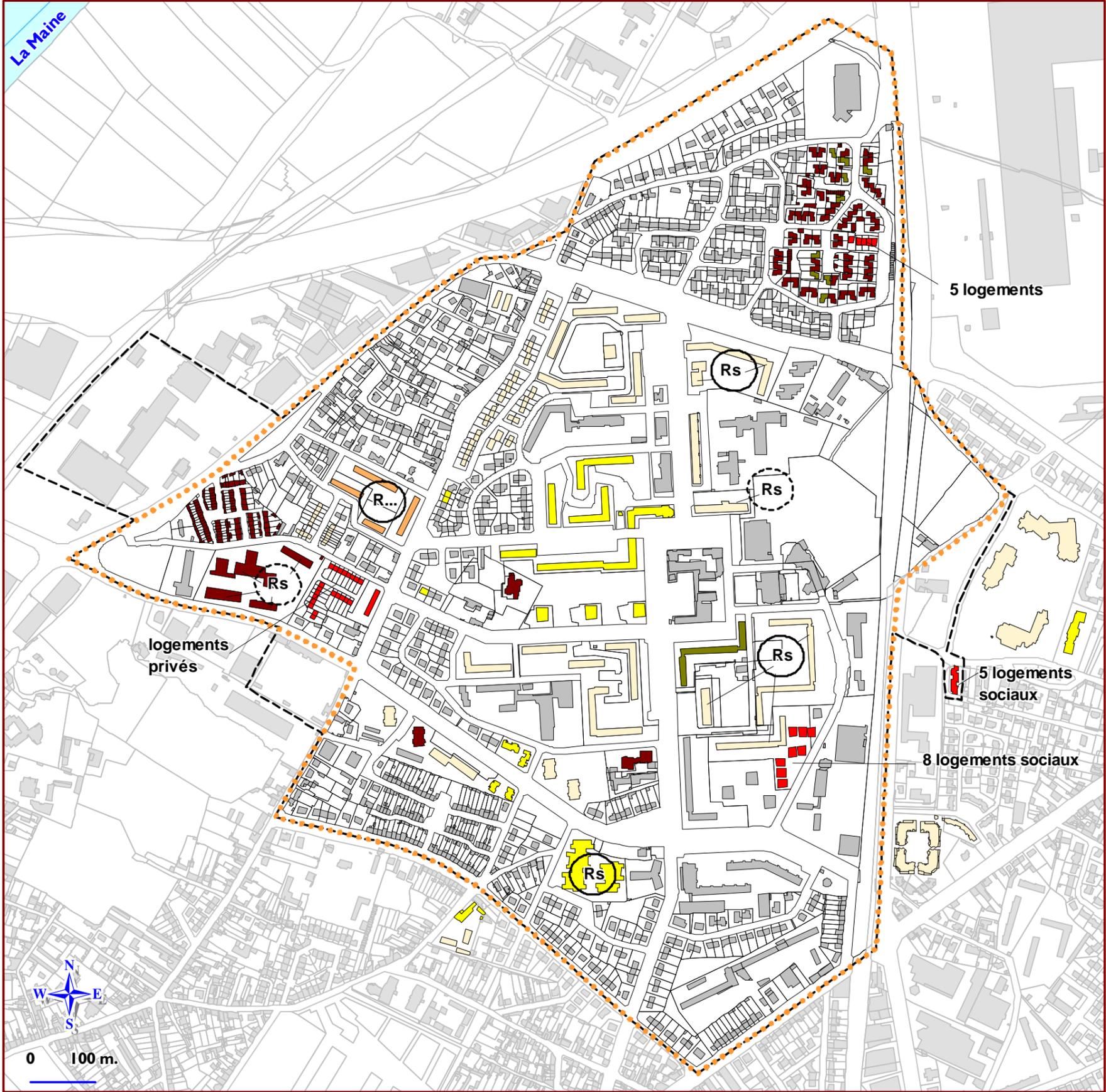
Aménagement Boulevard Schuman

Équipements, commerces, services - Monplaisir



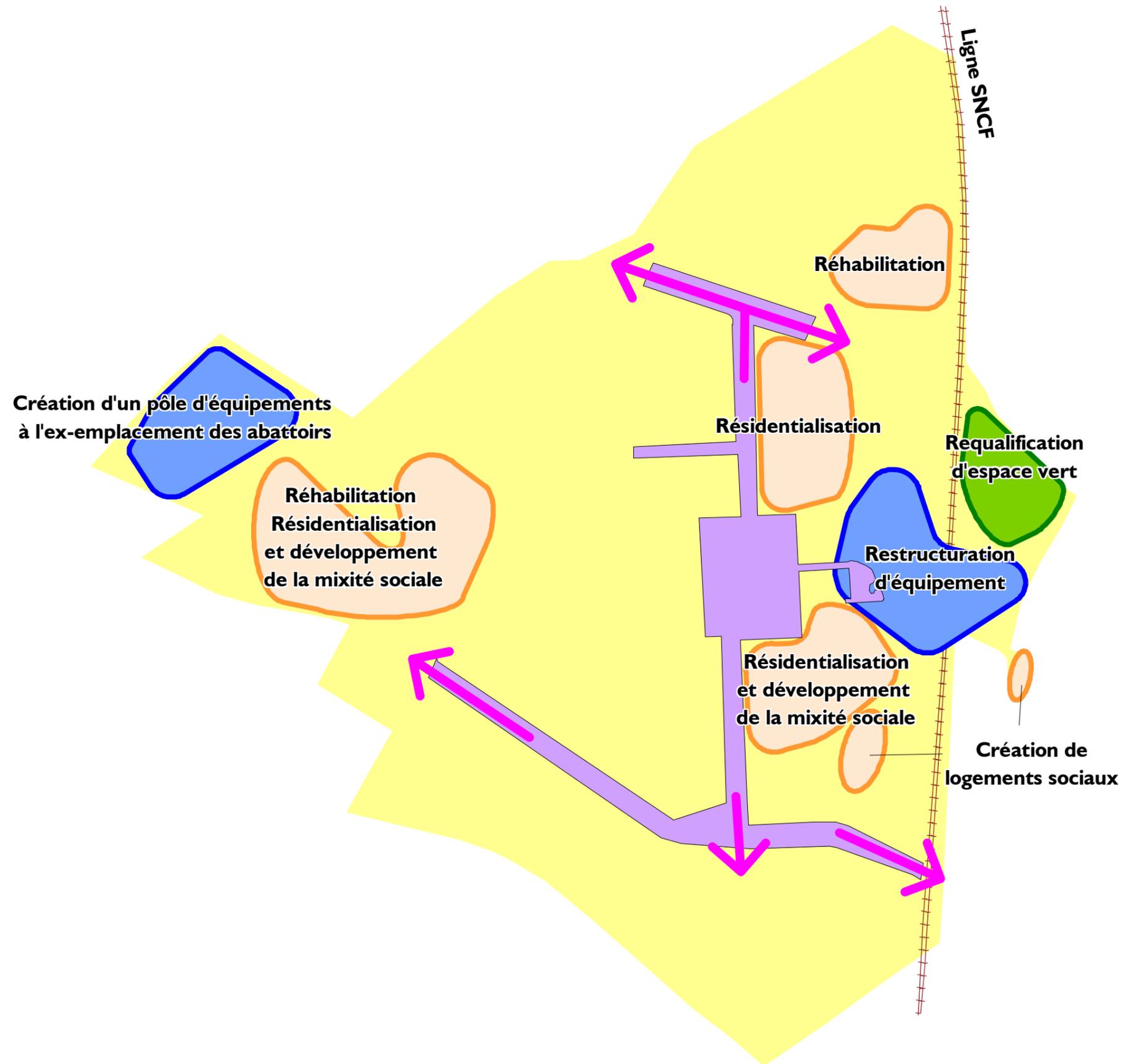
- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre de la géographie prioritaire
- Équipement existant
- Équipement ou service créé depuis 2000
- ⓔ Extension d'équipement ou de service depuis 2000
- Équipement réhabilité depuis 2000
- Projet de réhabilitation d'équipement
- Transformation d'usage (Anciens Abattoirs -> Cité de la solidarité : espaces culturels, tertiaires et associatifs)
- Commerce existant
- Commerce créé depuis 2000
- Équipement, commerce, activités artisanales à proximité du quartier

Logements - Monplaisir



- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre de la géographie prioritaire
- Parc social vendu
- Parc social non réhabilité
- Parc social réhabilité avant 2000
- Projet de réhabilitation du parc social
- R... Parc social en cours de réhabilitation
- Rs Parc social résidentielisé depuis 2000
- Rs Parc social en projet de résidentielisation
- Construction de logements depuis 2000

Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Monplaisir



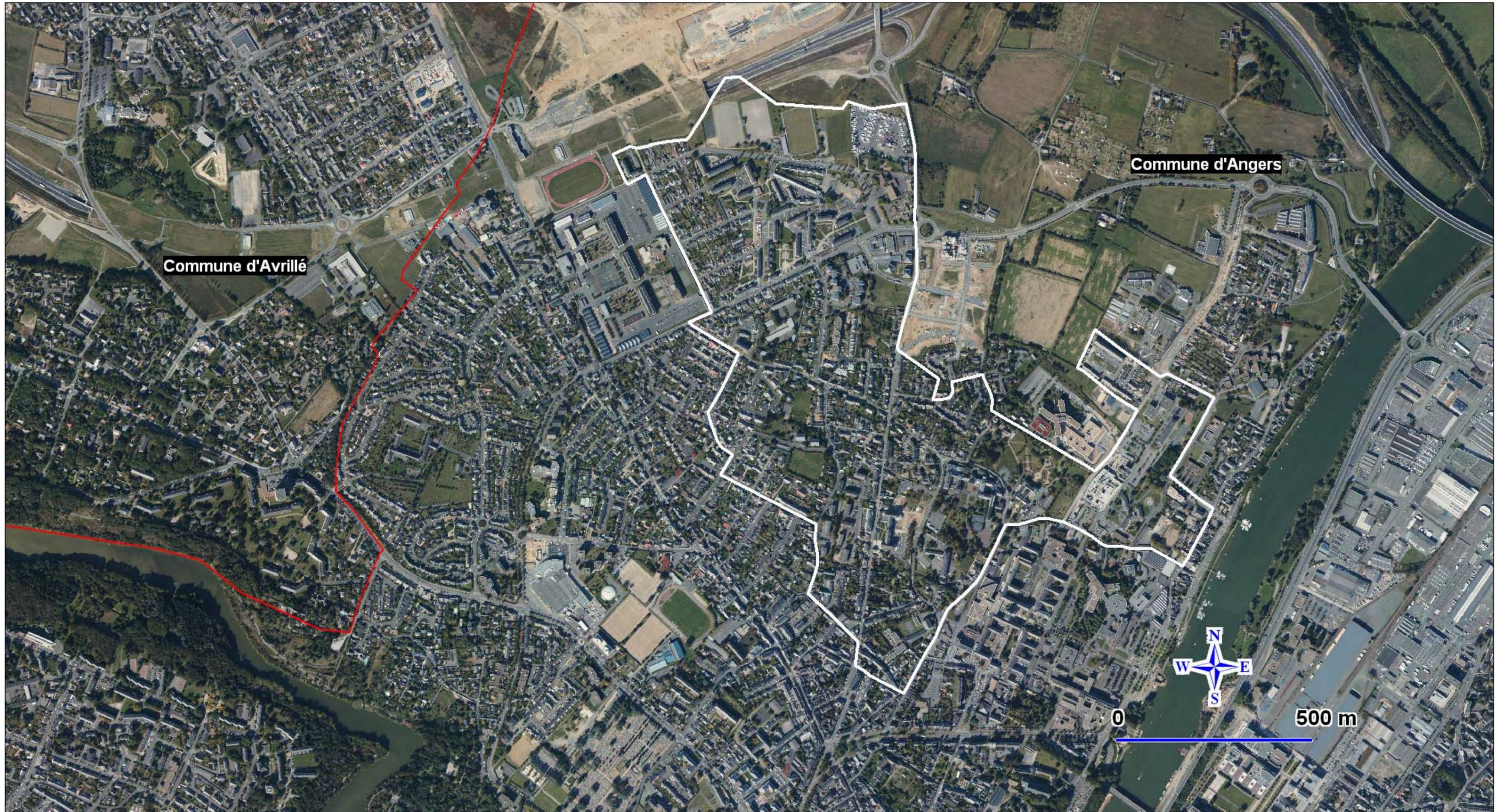
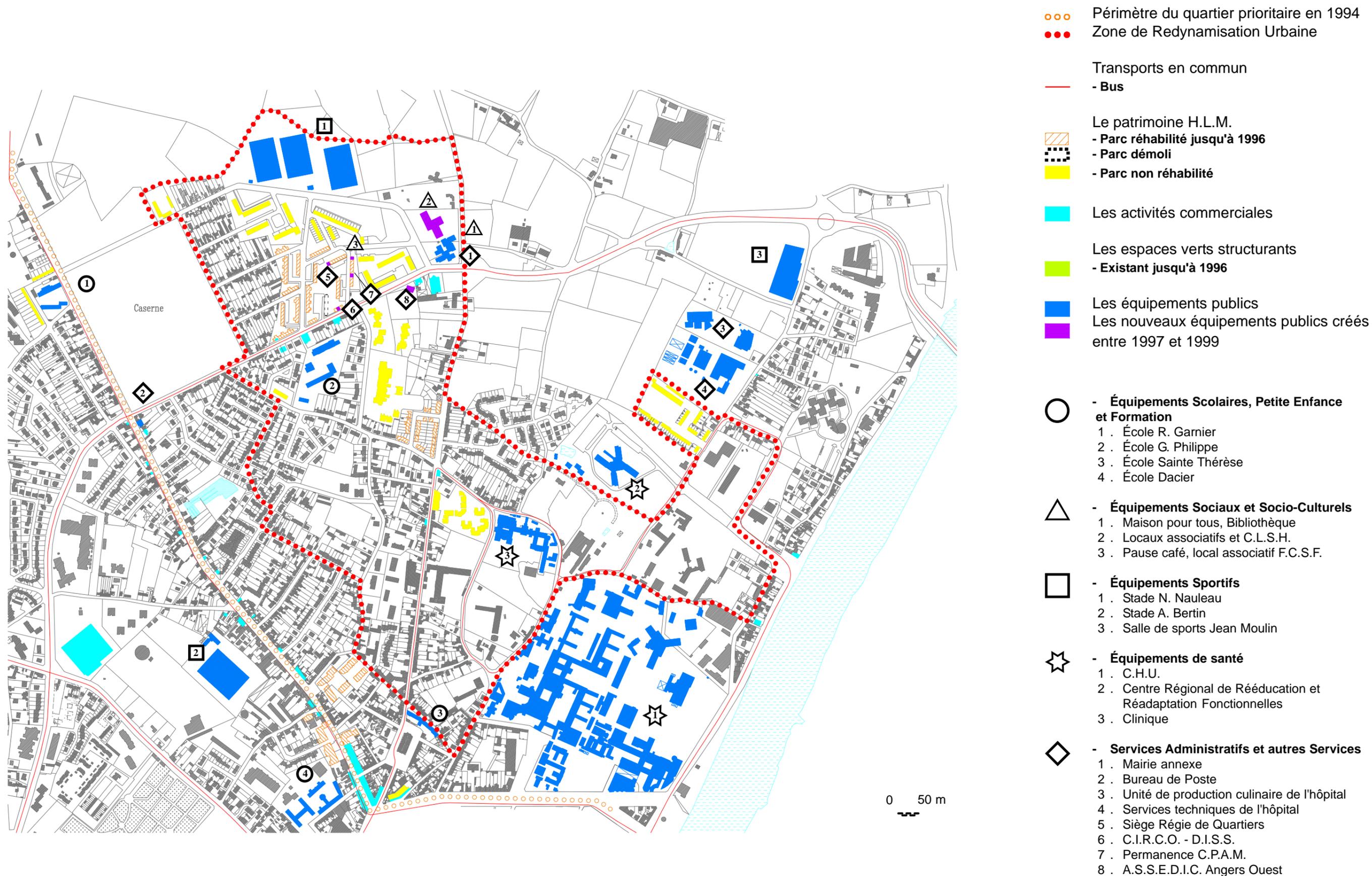


Photo aérienne 2008

Situation du quartier Verneau-Capucins au 1^{er} Janvier 2000



- o o o Périmètre du quartier prioritaire en 1994
- • • Zone de Redynamisation Urbaine
- Transports en commun
- - Bus
- Le patrimoine H.L.M.
- ▨ - Parc réhabilité jusqu'à 1996
- ▤ - Parc démoli
- - Parc non réhabilité
- Les activités commerciales
- Les espaces verts structurants
- - Existant jusqu'à 1996
- Les équipements publics
- Les nouveaux équipements publics créés entre 1997 et 1999
- - Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation
 - 1 . École R. Garnier
 - 2 . École G. Philippe
 - 3 . École Sainte Thérèse
 - 4 . École Dacier
- △ - Équipements Sociaux et Socio-Culturels
 - 1 . Maison pour tous, Bibliothèque
 - 2 . Locaux associatifs et C.L.S.H.
 - 3 . Pause café, local associatif F.C.S.F.
- - Équipements Sportifs
 - 1 . Stade N. Nauleau
 - 2 . Stade A. Bertin
 - 3 . Salle de sports Jean Moulin
- ☆ - Équipements de santé
 - 1 . C.H.U.
 - 2 . Centre Régional de Rééducation et Réadaptation Fonctionnelles
 - 3 . Clinique
- ◇ - Services Administratifs et autres Services
 - 1 . Mairie annexe
 - 2 . Bureau de Poste
 - 3 . Unité de production culinaire de l'hôpital
 - 4 . Services techniques de l'hôpital
 - 5 . Siège Régie de Quartiers
 - 6 . C.I.R.C.O. - D.I.S.S.
 - 7 . Permanence C.P.A.M.
 - 8 . A.S.S.E.D.I.C. Angers Ouest

Éléments de contexte généraux du site

Situé au nord-ouest d'Angers, le quartier est limité à l'ouest par l'avenue René Gasnier et la caserne Verneau, et au sud par le CHU et ses établissements apparentés. Il est prolongé au nord-est par les sites protégés de l'île Saint-Aubin et des basses vallées angevines (zone inondable de 600 hectares), et au nord par l'autoroute A11 couverte à l'approche de Verneau. Les rives proches de La Maine, qui accueillent une base de navigation, sont facilement accessibles au sud-est.

Le parc de logements se compose essentiellement d'habitat pavillonnaire, le parc HLM étant principalement concentré au nord du quartier sur la cité Verneau, construite en 1954 et alors en périphérie de ville. Les commerces et entreprises sont rares sur l'ensemble du quartier.

Depuis de nombreuses années, le quartier a été conforté par d'importantes interventions publiques au titre de la politique de la ville (Habitat et Vie Sociale, contrats de ville, ORU, CUCS). Le quartier est classé en Zone Urbaine Sensible et en Zone de Redynamisation Urbaine.

L'opération Habitat et Vie Sociale, dans les années 1980, a permis de réhabiliter le bâti. La première génération de Contrat de Ville 1994-1999 a permis de soutenir les actions de la vie associative, de poursuivre la requalification du bâti, de renforcer la sécurisation passive et d'amorcer le réaménagement des espaces extérieurs.



Immeuble typique construit en 1954



Immeuble prévu à la démolition



Relais Mairie Rue du Général Lizé

Données sur le périmètre CUCS

	ZUS Verneau Capucins	Commune d'Angers	Unité Urbaine Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	5 131	151 322	226 912	-	-
Population municipale en 2006	4 432	152 336	227 771	40 204	147 441
Nombre de ménages (1999)	2 003	70 810	98 155	-	-
% chômage (1999)	20,6 %	15,7 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	15,4 %	-	10,1 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	27,9 %	17,1 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans (1999)	39,4 %	38,0 %	37,8 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers (1999)	4,1 %	3,0 %	3,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	21,0 %	17,0 %	16,7 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements (1999)	2 201	76 523	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	2 046	-	90 519	-	-
% logements en collectifs (1999)	64,1 %	75,4 %	61,4 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	44,4 %	31,9 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	49,0 %	-	31,1 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu (2004)	52,8 %	44,0 %	44,6 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Une opération de démolition d'une centaine de logements, menée entre 1995 et 2002, a permis de dédensifier l'habitat dans le périmètre de la ZUS, d'y effectuer quelques reconstructions mais aussi d'aménager des espaces publics paysagers avec des aires de jeux, et des cheminements piétons afin de faciliter les circulations nord-sud à l'intérieur de la cité Verneau et vers les équipements de la rue du Général Lizé.

L'ouverture en 2003 d'une nouvelle maison de services publics dans le quartier, la fédération des deux maisons de quartier, la mobilisation collective d'habitants sur une charte « Vivons bien ensemble », la présence d'une régie de quartier, le classement en réseau d'éducation prioritaire n'arrivent, cependant, pas à masquer les difficultés d'insertion de la population ainsi que l'image négative de la cité Verneau, qui se vide de ses habitants et se paupérise. Cette cité est aussi marquée par des actes récurrents de vandalisme et d'incivilités des jeunes face à des parents démunis.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le quartier est situé au cœur d'un territoire urbain en profonde mutation sur lequel sont réalisés de nombreux projets structurants :

- l'arrivée du premier tramway d'Angers selon une direction sud-nord ;
- la construction du contournement nord de l'autoroute A 11 (ouverte en 2008 et recouverte au niveau du quartier) accompagnée des aménagements correspondants (giratoires, 2x2 voies) et de la requalification de la RD107 qui relie Angers à Cantenay-Épinard et Montreuil-Juigné au nord ;
- le développement à l'est d'un nouveau quartier HQE sur le plateau des Capucins (réserve foncière de 180 hectares liée à la réaffectation des terrains de l'ancien aérodrome) ;
- l'aménagement au nord d'un quartier HQE sur le plateau de la Mayenne, soit 140 hectares à cheval sur les communes d'Avrillé et d'Angers, incluant un projet touristique de parc ludique et pédagogique sur le thème du végétal, intitulé « Terra Botanica ».

Les deux opérations d'urbanisme, réalisées sur le plateau des Capucins et sur le plateau de la Mayenne, sont contiguës de part et d'autre de l'A 11, et constituent le vaste projet d'aménagement Mayenne / Capucins comprenant la construction d'environ 10 000 logements d'ici vingt ans ainsi que l'accueil d'entreprises, d'équipements et de commerces dans le respect des équilibres sociaux, environnementaux et économiques. Ce secteur Mayenne / Capucins est identifié, dès 1996 dans le schéma directeur de la région angevine, comme l'une des dernières grandes emprises foncières permettant d'assurer une continuité urbaine entre Angers et sa première couronne.



Pavillons rue René Oger



Travaux engendrés par le passage du tramway

L'aménagement du plateau de la Mayenne (ZAC créée en 2006) s'organise selon 3 plaques urbaines et paysagères ; chacune d'entre elles correspond à une densité, à une typologie d'habitat et à une essence végétale particulière. Pour ces opérations, le Conseil Général de Maine-et-Loire ainsi que les villes d'Avrillé et d'Angers se sont regroupées, sous la présidence d'Angers Loire Métropole, en un Syndicat Mixte d'Études et d'Aménagement du plateau de la Mayenne qui a confié l'aménagement du plateau de la Mayenne à la Société D'Équipement du Maine-Et-Loire (SODEMEL).

Le plateau des Capucins (ZAC créée en 2005), à proximité immédiate du secteur Verneau, comportera près de 6 000 logements, selon le projet urbain des architectes Castro et Denissof, sous la forme d'une vingtaine d'ensembles urbains constitués par des maisons groupées et des immeubles (R+5 maximum), dont les livraisons s'étaleront jusqu'en 2022. Chaque ensemble (ou île), constitué de sous-ensembles ou îlots, est conçu comme un morceau de ville avec des hauteurs et des formes urbaines variées ; ils sont traversés par trois coulées vertes qui plongent vers la vallée de la Mayenne, composées de jardins publics ou familiaux, d'aires de détente avec des essences végétales spécifiques. L'ensemble de l'opération est confié à la SARA (Société d'Aménagement de la Région Angevine). Ce futur quartier comportera de nombreux équipements, des commerces, des immeubles de bureaux situés à proximité de l'A 11 et sera desservi par la nouvelle ligne de tramway.

Un nouveau nom de quartier, « Les Hauts de Saint-Aubin », est attribué en 2007 au secteur qui englobe le quartier Verneau-Capucins, le plateau des Capucins et la partie du plateau de la Mayenne située sur le territoire d'Angers.

Le quartier Verneau-Capucins est inscrit dans le projet angevin de la Boucle Verte, qui le positionne sur le circuit des circulations douces piétons-vélos de la Ville.

La boucle verte, parcours en site protégé, d'une dizaine de kilomètres, permet aux piétons, cyclistes, patineurs et skaters sur certaines portions aménagées, de relier facilement les grands espaces naturels situés aux portes d'Angers, de l'Île Saint-Aubin au lac de Maine en passant par le parc de Balzac, le quartier Verneau et le futur quartier des Capucins. Sa création s'inscrit dans le cadre du plan de déplacements urbains. Elle favorise les modes de déplacements doux et permet de circuler en toute sécurité d'un quartier à l'autre.

Ultérieurement, un prolongement vers le centre-ville, puis vers le futur parc des Ardoisières de Trélazé, devrait lui être associé. La possibilité d'accéder directement à la gare Saint-Laud, permettra ainsi de développer la complémentarité des déplacements vélo-train.

L'objectif du projet urbain est de poursuivre la valorisation du secteur Verneau tout en préparant son ouverture sur le futur grand quartier des Capucins contribuant ainsi à son intégration et au renouvellement de sa population.

L'enjeu du projet urbain est donc de poursuivre le renouvellement urbain complet de la cité Verneau, initié par les opérations déjà engagées dans le cadre de l'ORU afin de rendre le secteur plus attractif, plus ouvert, plus lisible et mieux relié à la ville, afin aussi de maintenir le lien social, d'améliorer le cadre de vie sur le quartier même, tout en le repositionnant à proximité immédiate d'équipements ou de services de l'échelle d'agglomération.

Il s'agit de porter les actions sur :

- l'amélioration de l'image du quartier en poursuivant la maintenance et la sécurisation des bâtiments, le retraitement des espaces extérieurs, l'aménagement des emprises libérées par les démolitions, l'harmonisation des attributions foncières pour en améliorer la gestion, la mise en œuvre du tri des ordures ménagères ;
- la valorisation de la place des habitants et l'amélioration de la gestion urbaine de proximité ;
- le développement de la mixité sociale en reconstituant une offre de logements, tout en offrant un parcours résidentiel ascendant aux ménages touchés par les démolitions ;
- la réussite du maillage du quartier en lien avec une nouvelle offre de services et l'accueil de futurs habitants.

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'opérations financé par l'ANRU par la convention du 18 décembre 2004

Dans cette convention, le coût total des opérations sur le quartier Verneau-Capucins, en dehors du poste « Ingénierie et conduite de projet » qui se répartit sur les 5 quartiers, est estimé à 8,431 millions d'euros TTC.

Les contributions financières des différents partenaires sont assises sur l'assiette de financement initialement prévue en 2004 de 7,721 millions d'euros selon la répartition suivante du plan de financement 2004-2008 :

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs											Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	Fonds propres CDC	État	Europe	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Angers Habitat	340	-	-	-	12 %	-	-	-	-	-	88 %	Terminé
Constructions de logements sociaux	Angers Habitat, Toit Angevin	2 754	1 %	-	-	-	85 %	-	-	-	-	14 %	En cours
Amélioration de la qualité de service	Toit Angevin, Logi-Ouest	1 000	10 %	-	-	-	45 %	-	-	-	-	45 %	Terminé
Aménagements	Commune d'Angers	2 523	55 %	-	-	10 %	-	-	-	8 %	-	27 %	Terminé
Équipements et locaux associatifs	Commune d'Angers	1 104	66 %	-	-	3 %	-	-	-	6 %	-	25 %	Terminé
TOTAL (K€)		7 721	2 242	0	0	319	2 793	-	-	270	-	2 097	
Contribution financière globale		100 %	29 %	0 %	0 %	4 %	36 %	-	-	4 %	-	27 %	+ Prêts

Ce tableau initial a déjà fait l'objet d'avenants qui génèrent des ajustements financiers et d'autres sont susceptibles d'être signés.



18 logements en cours de construction

□ **la démolition de logements sociaux** concerne 42 logements vétustes de 2 bâtiments obsolètes et vacants à plus des deux tiers, rue Thérèse et rue Pellau.

□ **la reconstitution de l'offre locative sociale** concerne 26 logements sur le quartier : 8 logements seront construits rues René Oger et Jean Bourré par Angers Habitat alors que le Toit Angevin intervient avec la reconstitution de 18 logements, rue du Capitaine Echman. Les autres logements sociaux seront reconstruits en centre-ville.

□ **l'amélioration de la qualité de service** porte sur les 80 logements de la cité des Capucins (square des capucins) du Toit Angevin avec l'amélioration et la restructuration de ses espaces extérieurs et sur 70 logements de Logi-Ouest, sur le secteur des Petites Pannes, rue Raoul Ponchon, avec l'aménagement des abords des bâtiments et la sécurisation des parkings souterrains.

□ **l'aménagement de l'espace public** poursuit les actions précédemment engagées par l'ORU en 3 tranches de restructuration des espaces au sud de la cité Verneau, dont la connexion avec la Boucle Verte Angevine.

L'aménagement se poursuit sur les espaces non encore traités de la cité avec :

- la refonte et jonction des rues Yvette et Yvonne, avec aménagement de stationnements et de carrefours, pour assurer une meilleure circulation et désenclaver le square Yvette (tranche D) ;
- l'amélioration des circulations des rues Thérèse, Pellau et Général Lizé, avec la requalification des espaces publics attenants, par l'aménagement d'espaces verts, de squares, d'aires de jeux, de jardins en pied d'immeubles, de stationnements, et l'installation de conteneurs enterrés (tranche E) ;
- la requalification des rues Bourrée et Oger, et la réorganisation de l'offre de stationnement (tranche F).

La mixité sociale est renforcée sur le quartier avec l'intervention de l'Association Foncière Logement pour la construction de maisons individuelles ou de logements superposés sur 2 sites :

- une quinzaine de logements sur l'île Verneau de la ZAC des Capucins pour assurer la transition urbaine avec le projet de la ZAC ;
- un ensemble de 20 logements à la place des 2 bâtiments démolis rue Thérèse et rue Pellau.

En parallèle, sur le plateau des Capucins, une première tranche de logements se construit sur 8 îlots de l'île des Chalets, avec différents types d'habitat : pour respecter le tissu urbain environnant, des maisons de ville sont construites sur les îlots les plus au sud, créant ainsi une couture avec la zone pavillonnaire existante et la hauteur des constructions s'élève progressivement en remontant vers le nord. La mixité sociale est développée avec 45 % de logements en accession libre, 22 % en accession aidée, 23 % en locatif social et 10 % en locatifoyer intermédiaire.

Les îlots situés en bordure du boulevard Jean Moulin, accueilleront en rez-de-chaussée des commerces ou des espaces dédiés à de l'activité.



Conteneurs enterrés



Crèche l'Arche de Noë



Aire de jeux à proximité du quartier côté ouest



Les Capucins : maison individuelle

□ le poste équipements et locaux associatifs

Les équipements liés au quartier sont restructurés et optimisés (dans l'attente d'une reconfiguration complète) dans le futur réseau des équipements de l'ensemble du nouveau quartier des Capucins avec :

- le réaménagement de la maison pour tous, de la bibliothèque et des espaces associatifs afférents ;
- la création au cœur du quartier d'une laverie collective, lieu de sociabilité et de convivialité.

Par ailleurs une nouvelle étude est lancée par la ville d'Angers pour poursuivre la restructuration de la cité Verneau en lien avec les deux projets Capucins et Mayenne.

Les opérations complémentaires sur le quartier

Elles concernent les aménagements liés au prochain passage du tramway qui traverse le plateau des Capucins, puis le nord de la Cité Verneau et le plateau de Mayenne, avec la structuration et l'identification de cheminements, l'amélioration de l'offre de stationnement, les aménagements de voirie.



Projet du Plateau de la Mayenne au nord du quartier

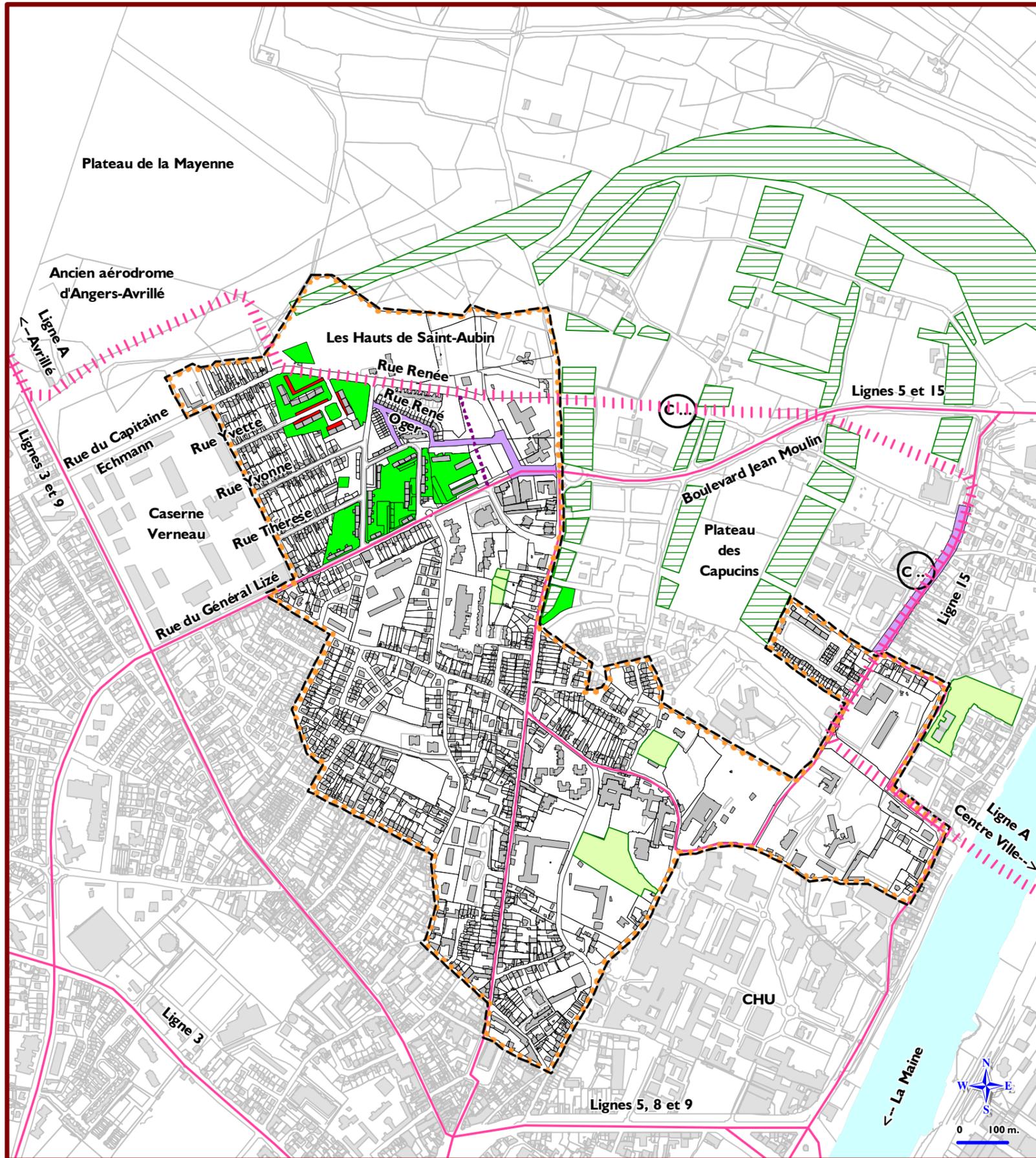


Dégradation de l'isolation extérieure

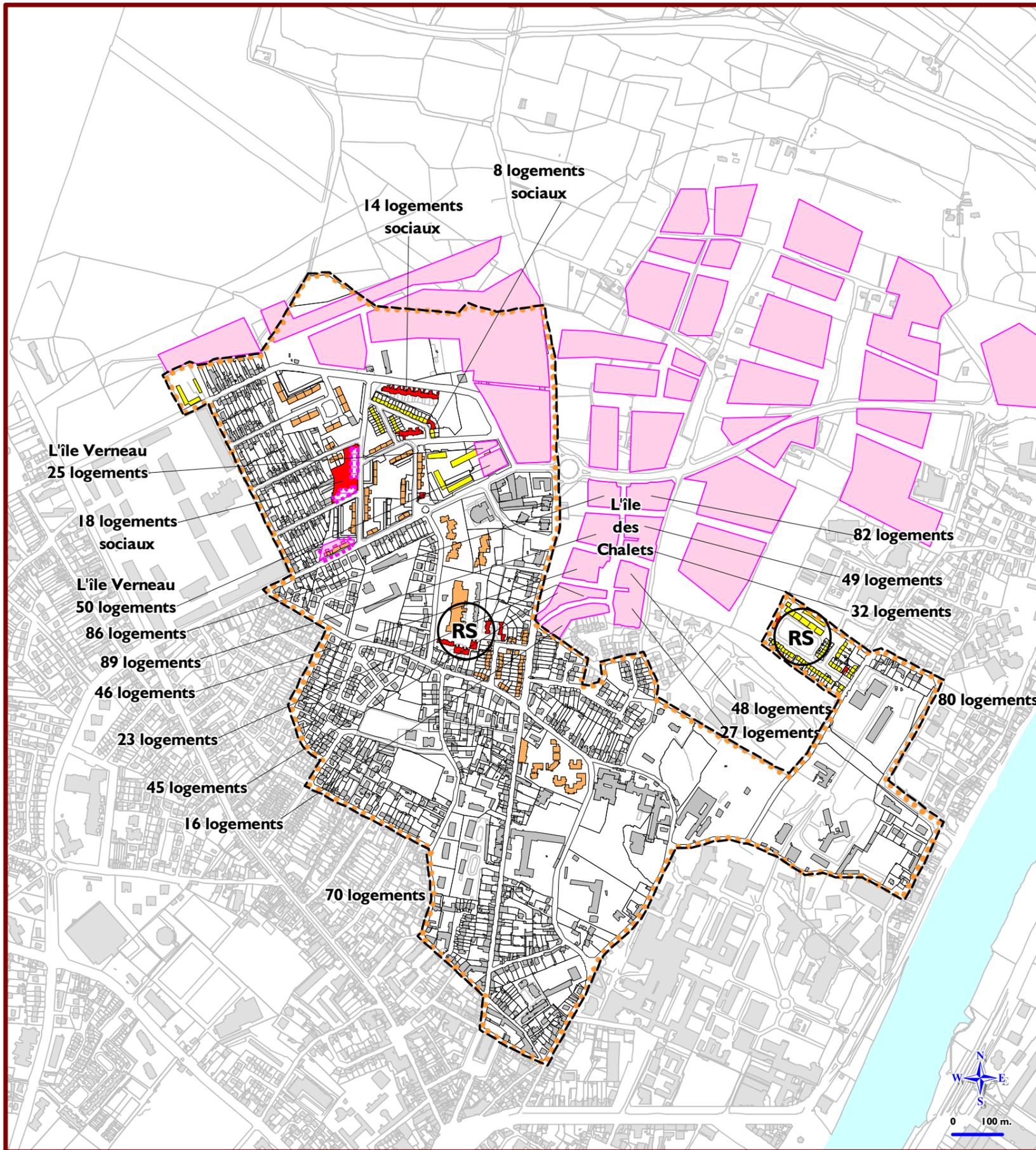


Les Capucins : collectif

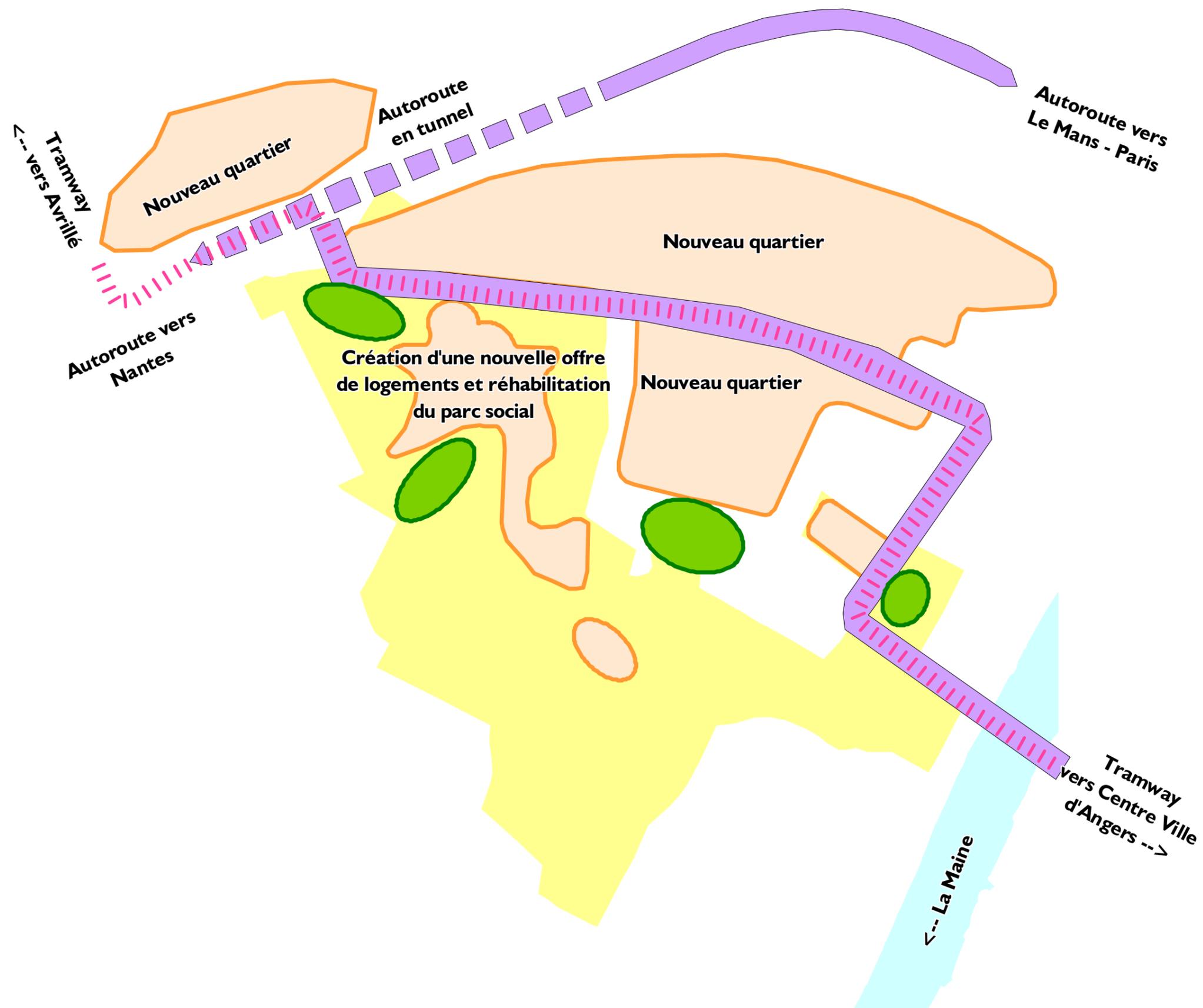
Aménagements urbains, transports en commun - Verneau - Capucins



Logements - Verneau - Capucins



Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier de Verneau-Capucins



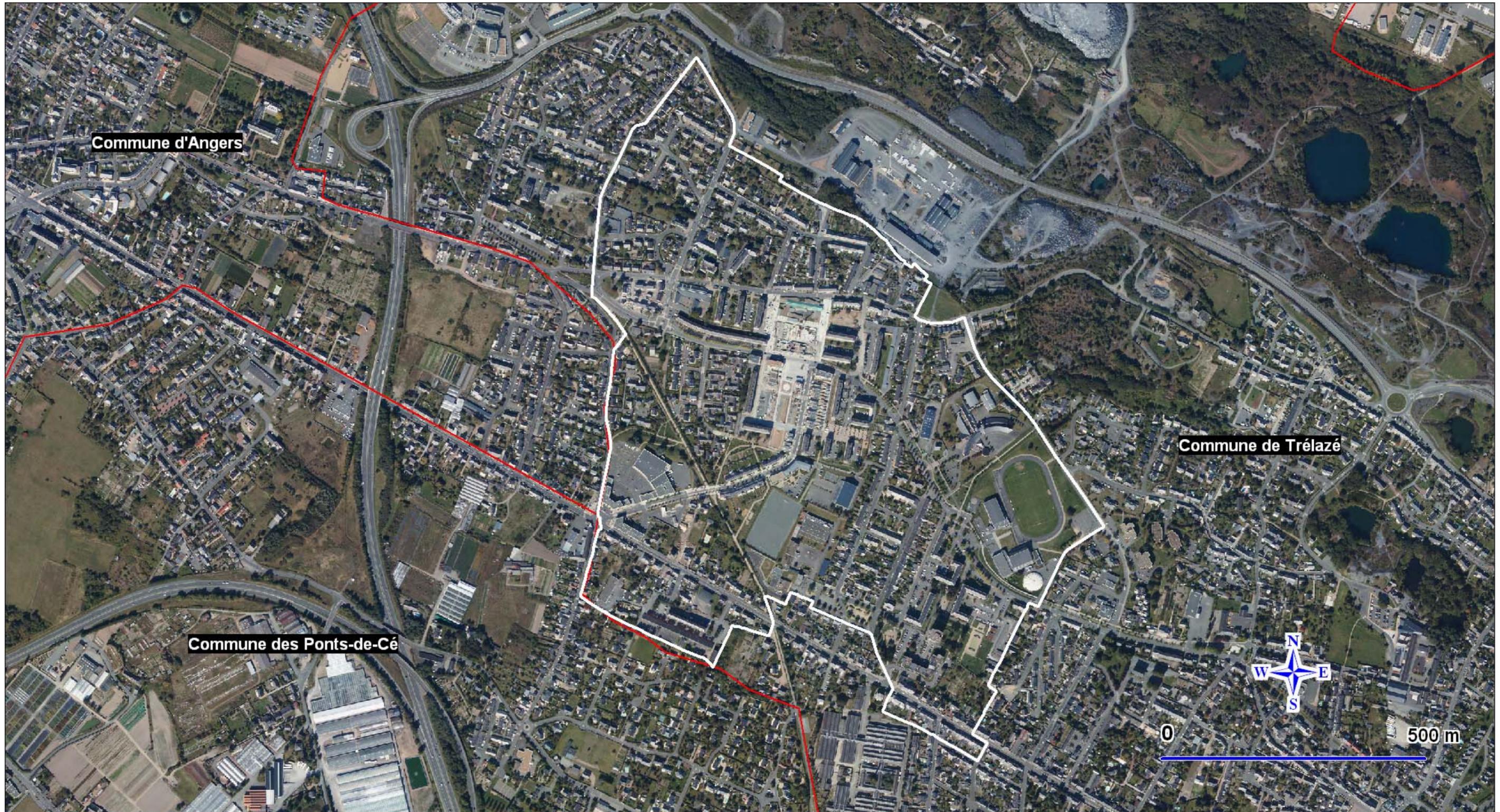
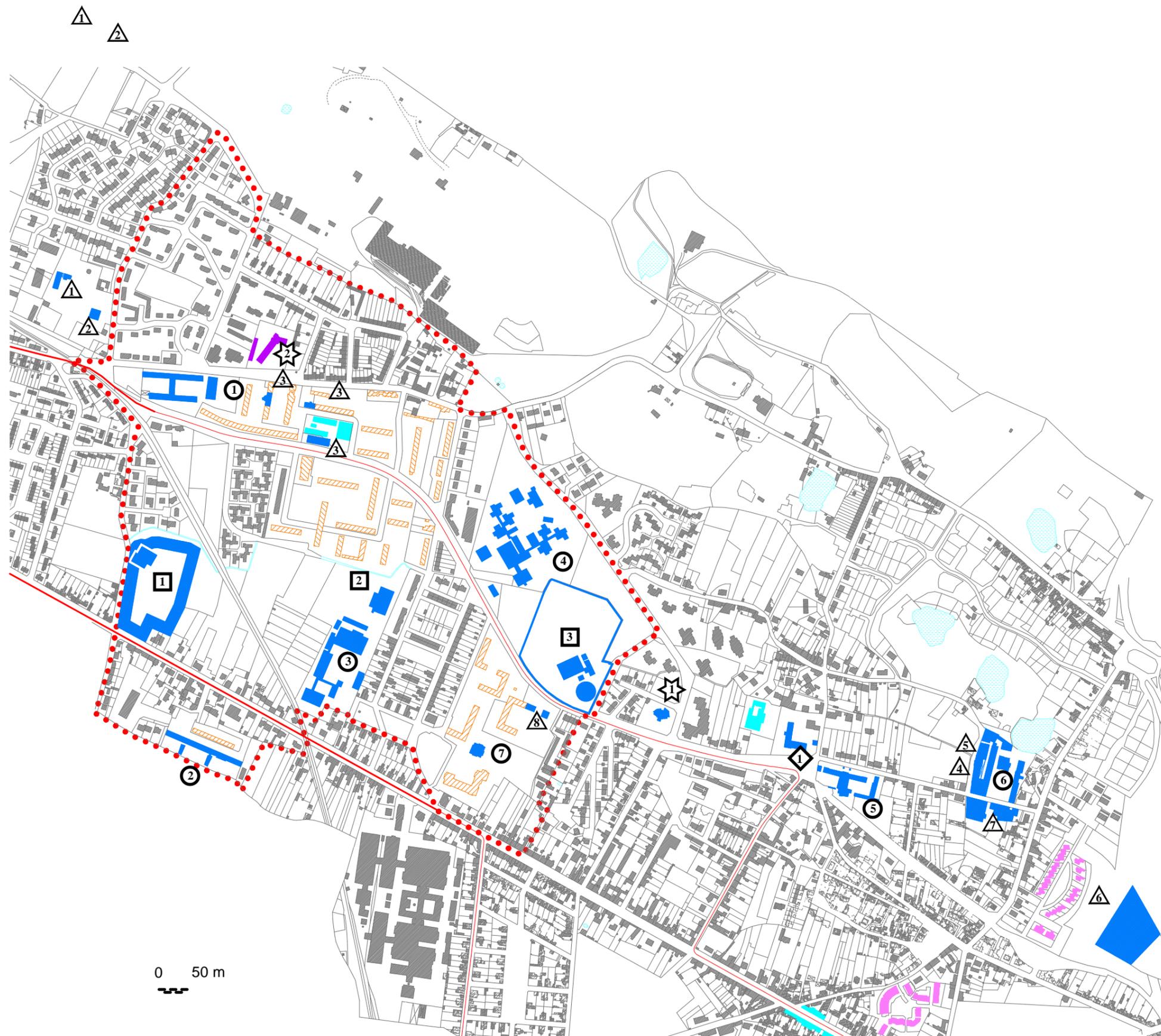


Photo aérienne 2008

Situation du quartier Les Plaines - Petit-Bois au 1^{er} Janvier 2000



- Zone de Redynamisation Urbaine
- Transports en commun
 - Bus
 - Nouvelle ligne de bus
- Le patrimoine H.L.M.
 - Parc réhabilité jusqu'à 1996
 - Nouvelle construction entre 1997 et 1999
- Les activités commerciales
- Les équipements publics
- Les nouveaux équipements publics entre 1997 et 1999
- - **Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation**
 - 1 . Groupe scolaire des Plaines
 - 2 . Groupe scolaire Daguerra
 - 3 . L.E.P. Ludovic Ménard
 - 4 . Collège Jean Rostand
 - 5 . Groupe scolaire La Maraichère
 - 6 . École maternelle La Maraichère
 - 7 . Crèche municipale du Petit Bois
- △ - **Équipements Sociaux et Socio-Culturels**
 - 1 . C.L.S.H. Beaumanoir
 - 2 . Foyer socio-culturel Beaumanoir
 - 3 . Centre socio-éducatif Ginette Leroux
Maison commune des Plaines
Maison de la petite enfance
 - 4 . Équipement culturel La Profac
 - 5 . Salle de théâtre "L'Avant Scène"
 - 6 . Salle des fêtes
 - 7 . Locaux associatifs
 - 8 . Centre social "Le Petit Bois"
- - **Équipements Sportifs**
 - 1 . Stade municipal Léo Lagrange
 - 2 . Gymnase du Petit Bois
 - 3 . Parc des sports La Goducière
Piscine municipale
- ☆ - **Équipements de santé**
 - 1 . Centre médico-social
 - 2 . Maison de retraite
- ◇ - **Services Administratifs et autres Services**
 - 1 . P.T.T.

0 50 m

Éléments de contexte généraux du site

Le quartier des Plaines-Petit Bois est situé à l'ouest de la commune de Trélazé, à la périphérie du sud-est d'Angers, en continuité directe avec l'agglomération angevine. Localisé au creux d'un vallon, il est bordé au nord par les mines ardoisières de Trélazé, commune longtemps ouvrière, du fait de l'exploitation de ces mines et de la manufacture des Allumettes. Ces activités industrielles se sont accompagnées dans les années 1960 de l'émergence de nouveaux quartiers, dont celui des Plaines.

Le filon schisteux sépare la commune en deux parties et isole le quartier du centre bourg. C'est donc un quartier enclavé, qui est, de plus, traversé par une ancienne voie ferrée.

Le quartier Les Plaines-Petit Bois présente un parc social important mais vieillissant, ainsi que des équipements vétustes et peu d'activités. Il comporte deux secteurs de regroupement de logements sociaux, avec au centre du quartier, le secteur proprement dit Les Plaines (une

vingtaine d'immeubles appartenant majoritairement au bailleur social Le Toit Angevin) et au sud la cité du Petit Bois, dont les 6 bâtiments (267 logements) sont la propriété de la SA d'HLM le Val de Loire.

Le secteur des Plaines est constitué de barres d'immeubles et d'une tour, avec plusieurs espaces verts ou places publiques, un centre commercial et un centre social. Il est aussi caractérisé par la présence de jardins familiaux sur près de 2 ha au sud du parc social.

Sur ce secteur de près de 600 logements, il n'y a pas de diversité des formes d'habitat, avec principalement des immeubles collectifs allant du R+4 pour les barres au R+12 pour la tour, ni de diversité des statuts d'occupation.

Le bâti ancien ne répond plus à l'attente des familles, en terme de taille d'appartement, d'isolation thermique et phonique, d'absence d'ascenseurs ; cette situation cristallise le sentiment d'insatisfaction d'une population déjà fragilisée.

Les espaces extérieurs sont mal identifiés avec des limites entre espace privé et espace public difficilement lisibles.

Le quartier qui regroupe une part importante de la population de la commune, souffre de l'image stéréotypée de l'habitat social en barres et tours.

La proportion des moins de 25 ans y est importante ; le taux de chômage y est élevé, avec un faible niveau de qualification des demandeurs d'emploi.

En 2001, 52 % des demandeurs d'emploi de la commune vivent sur le périmètre du quartier et plus de 30 % des locataires sont des familles monoparentales.

L'ensemble des établissements scolaires de la ville est classé en Zone d'Éducation Prioritaire, et les résultats scolaires dans les écoles du quartier sont faibles.

Depuis de nombreuses années, le quartier a été conforté par d'importantes interventions publiques au titre de la politique de la ville (Habitat et Vie Sociale, Contrats de ville, ORU, CUCS). Il est également classé en Zone Urbaine Sensible et en Zone de Redynamisation Urbaine.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le projet de rénovation urbaine poursuit la démarche de l'ORU, qui vise une meilleure intégration urbaine du quartier, une mixité sociale et fonctionnelle, une requalification de l'habitat et de l'espace public, ainsi que l'amélioration de l'accès aux services, avec un nouveau découpage foncier pour assurer une meilleure définition des espaces publics et privés.

Les actions de restructuration les plus importantes concernent le secteur des Plaines qui nécessite un traitement en profondeur. Les premières réalisations s'y sont concrétisées dès 2001, avec les déconstructions et reconstructions d'écoles, d'équipements sportifs, et la démolition de la tour Picasso.

Le secteur du Petit Bois, de dimension plus modeste, relève plutôt d'une politique de prévention et d'accompagnement social et de répartition foncière des espaces collectifs.

Le quartier Les Plaines-Petit Bois a été l'un des premiers bénéficiaires des engagements de l'ANRU (3^e convention signée en France), avec la signature de la convention le 23 octobre 2004 ; c'est, également, un des programmes ANRU le plus avancé du territoire.

L'ambition de la convention est d'effacer les limites de la cité des Plaines pour la décroquer et d'insérer le patrimoine HLM conservé dans un périmètre plus large, dans une triple finalité de recomposition urbaine, de désenclavement et de diversification de l'habitat.

Le programme de rénovation urbaine inclut, aussi bien, la démolition d'immeubles, que la création de nouveaux espaces publics (voies de desserte, place centrale ...), la construction de nouveaux équipements (écoles, centre social, équipements sportifs, centre de loisirs, régie de quartier ...), ainsi que des réhabilitations et des résidentialisations. Le renouveau et le désenclavement du secteur des Plaines s'effectuent autour d'une nouvelle voie sur laquelle se greffent des programmes d'envergure (centre commercial, équipements, activités) ainsi que de nouveaux types d'habitat, tant en termes de formes urbaines qu'en termes de statuts d'occupation (logements sociaux neufs, accession à la propriété, promoteurs privés). Il s'agit d'attirer de nouvelles populations en développant la mixité sociale et fonctionnelle.

Les interventions sur l'habitat répondent ainsi à la volonté de diminuer la part de logements sociaux sur le secteur des Plaines et de mixer les programmes pour éviter la concentration d'un seul type d'habitat sur un seul secteur.

Ces opérations accompagnent le projet de revalorisation des ardoisières de Trélazé, actuellement en partie délaissées par l'activité, mais représentant un patrimoine naturel et historique exceptionnel pour Trélazé.

Données sur le périmètre CUCS	ZUS Les Plaines	Commune de Trélazé	UU Angers	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	4 035	11 026	226 912	-	-
Population municipale en 2006	3 682	12 206	227 771	40 204	147 441
Nombre de ménages (1999)	1 477	4 212	98 155	-	-
% chômage (1999)	25,3 %	15,9 %	15,7 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	15,6 %	-	10,1 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants (1999)	36,3 %	29,0 %	17,9 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans (1999)	39,7 %	35,1 %	37,8 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers (1999)	11,0 %	4,9 %	3,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	22,1 %	13,2 %	16,7 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements (1999)	1 542	4 396	104 988	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	1 401	-	90 519	-	-
% logements en collectifs (1999)	63,1 %	36,3 %	61,4 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales (1999)	72,0 %	38,8 %	32,3 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	70,2 %	-	31,1 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu (2004)	63,0 %	45,6 %	44,6 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'opérations financé par l'ANRU par la convention du 23 octobre 2004

Le coût total des opérations s'élève à 42 millions d'euros TTC, dont près du tiers est financé par l'ANRU.

Les contributions financières des différents partenaires sont assises sur l'assiette de financement initialement prévue de 37,740 millions d'euros, selon la répartition suivante du plan de financement 2004-2008 :

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Base de financement prévisionnel (K€)	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs										Échéancier ou réalisations en 2009
			Ville	Angers Loire Métropole	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur social (y compris les prêts)	Fonds propres CDC	Europe	État	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Toit Angevin, Commune de Trélazé	4 294	1,5 %	-	-	1 %	24 %	-	-	5 %	14,5 %	54 %	Terminé
Constructions de logements sociaux	Toit Angevin	5 820	-	-	-	-	87 %	-	-	9 %	-	4 %	Terminé
Réhabilitations	Toit Angevin, Val de Loire	4 892	-	-	-	-	75 %	-	-	1 %	-	24 %	Terminé
Résidentialisations	Toit Angevin, Val de Loire	1 915	-	-	-	-	24 %	-	27 %	15 %	-	34 %	Terminé
Aménagements	Commune de Trélazé	8 332	3 %	-	10 %	17 %	-	-	20 %	3 %	26 %	21 %	Terminé
Équipements et locaux associatifs	Toit Angevin, Commune de Trélazé	11 752	20 %	9,3 %	2 %	-	-	-	12,5 %	15,2 %	4 %	37 %	Terminé
Ingénierie et conduite de projet	Toit Angevin, Commune de Trélazé	735	66 %	-	-	-	8 %	3 %	7 %	16 %	-	0 %	Terminé
TOTAL (K€)		37 740	3 139	1 087	1 087	1 497	10 293	21	3 741	3 219	3 238	10 418	+ Prêts
Contribution financière globale		100 %	8 %	3 %	3 %	4 %	27 %	0,1 %	10 %	8,5 %	8,5 %	28 %	

Ce tableau initial a déjà fait l'objet d'ajustements financiers, en fonction du déroulement des opérations et des apports complémentaires de la Région.

□ la **démolition de logements sociaux** concerne 185 logements répartis sur 5 bâtiments appartenant au Toit Angevin, ou rachetés par ce dernier, pour ce qui concerne les logements privés de la tour Picasso.

La démolition du premier immeuble, en 2001 au nord du secteur, a permis la reconstruction de l'école maternelle du quartier.

La démolition de la tour Picasso permet la réalisation d'un pôle santé et la construction de logements, alors que la démolition des 3 autres bâtiments permet la création de la nouvelle voie Pierre Mendès France et la construction d'un habitat diversifié.

□ la **reconstitution de l'offre locative sociale** porte sur 78 logements ; elle est effectuée par le Toit Angevin sur la commune de Trélazé ainsi que sur d'autres communes de l'agglomération (Angers et Bouchemaine) sous forme de petits immeubles collectifs, de lotissements pavillonnaires et de maisons de ville. Cette reconstitution permet le relogement dans la commune tout en favorisant les parcours résidentiels. L'ANRU ne participe pas à la totalité de cette reconstitution.

La mixité résidentielle est une des composantes majeures de l'opération de rénovation urbaine, car l'ambition est d'attirer un nouveau type de population grâce à l'implantation d'un nouveau type d'habitat sur le quartier, notamment du locatif libre et de l'accession à la propriété. Ainsi, à la place des bâtiments démolis et le long de la nouvelle voie Pierre Mendès France, sont réalisées des opérations de promotion immobilière privée, des constructions de la Foncière Logement (une vingtaine de maisons de ville) et des logements locatifs sociaux.

□ la **réhabilitation** concerne l'ensemble du parc locatif restant sur le secteur des Plaines, ainsi que le parc social du Petit Bois, avec une réhabilitation des parties communes et des façades pour le parc du Toit Angevin, complétée par une réhabilitation sur les logements pour le parc du Val de Loire.

□ la **résidentialisation** porte sur l'ensemble du parc locatif du Petit Bois et sur 14 bâtiments du secteur des Plaines.

Cette résidentialisation est très ouverte et végétalisée, suite à la consultation des habitants, qui préfèrent un traitement soigné des limites de propriété à la fermeture des immeubles.

Il s'agit principalement d'identifier les espaces extérieurs, jusqu'alors peu qualifiés et dont les limites entre espace public et privé étaient floues. Les

propriétés et les fonctions sont marquées par des haies végétales, des murets d'ardoise, des trottoirs élargis, l'emploi de matériaux différents afin de différencier les zones de circulation automobile et piétonne.

La résidentialisation porte également sur la mise en valeur des pieds d'immeubles avec des espaces verts de proximité (comprenant potager ou espace de jeux), le traitement des entrées d'immeubles, la réorganisation du stationnement, l'amélioration de l'éclairage public, et des aménagements pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour la cité du Petit Bois, est également effectué un retraitement paysager du parc de la résidence, avec l'optimisation de circuits de circulation distincts entre véhicules et piétons.



□ **l'aménagement de l'espace public** permet d'affecter une véritable fonction à chaque espace (usage sportif ou d'agrément, espaces de jeux, places publiques) et de réorganiser les voies d'accès aux habitations ainsi que le stationnement.

La création de la voie Pierre Mendès France permet l'ouverture du quartier vers le sud, à partir de la rue Jean Jaurès : une nouvelle jonction est ainsi possible avec le bourg et Angers. Cette voie s'accompagne d'aménagements paysagers ainsi que de l'urbanisation d'un nombre conséquent de terrains au sud du parc social des Plaines, avec de nouveaux logements et de nouvelles activités, dont le nouveau centre commercial.

Dans le prolongement de cette nouvelle voie, est, également, réalisé le réaménagement de la place Picasso.

Sur le secteur des Plaines, les rues Chevrollier, Camus, de la République, Reclus, Marais et Nion sont réaménagées et sur le secteur des Petits Bois, sont requalifiées la rue du 14 juillet, ainsi que la place des Tilleuls.

Des squares publics sont créés, ainsi que des liaisons piétonnes et cyclables :

- un chemin des écoliers pour relier l'école élémentaire à la maternelle, avec la réalisation d'une aire de jeux ;
- une liaison piétonne en direction du site des Ardoisières ;
- la requalification de l'ancienne voie ferrée en voie verte.

Le plateau sportif des Plaines est retraité, de même que le complexe sportif de la Goducière avec une nouvelle salle de sport.



Complexe sportif de La Goducière



Poste dans le nouveau centre commercial

□ **le poste équipements et locaux associatifs**

Les deux écoles (maternelle Gérard Philippe et le groupe scolaire Paul Fort) sont démolies pour être reconstruites sur le quartier, afin d'enrayer le processus de désaffectation de ces équipements et pour prendre en compte l'intégration des familles des nouveaux logements.

Pour renforcer les conditions d'accueil des familles, un pôle Petite Enfance est créé, à la place du centre commercial qui a été démolì, associant la nouvelle école maternelle, un centre de loisirs maternel, une halte-garderie, une crèche et un centre PMI.

Un pôle Santé accueille la CPAM, une association de soins infirmiers et des bureaux de permanence.

Un nouveau centre social et d'animation regroupe le centre social, le centre médico-social, un pôle insertion-emploi, un pôle associatif, des permanences d'associations.

De nouveaux jardins familiaux sont créés au nord du secteur des Plaines.

Un nouveau centre de loisirs est reconstruit vers le centre bourg, où est transféré l'accueil des 6-12 ans.



Aménagements dans l'esprit des anciennes mines d'ardoises



École maternelle Gérard Philippe

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine

□ **les opérations non financées par l'ANRU**

La construction d'un nouveau pôle commercial est réalisée au sud de la nouvelle avenue Mendès France, à la place du complexe sportif Léo Lagrange, avec l'implantation d'un supermarché, d'un hôtel trois étoiles et d'un restaurant. Ce lieu devrait constituer un point fort d'animation et contribuer à l'ouverture vers les autres quartiers.

Les commerces situés au centre du secteur des Plaines sont prévus à la démolition.

Un nouveau plateau sportif, avec un terrain de football est recréé, à l'est de la voie nouvelle, à l'issue d'une démarche concertée avec les habitants, pour remplacer l'ancien ensemble sportif Léo Lagrange.



Place Pablo Picasso



Coulée verte au milieu des immeubles

☐ le plan de relogement

La démolition des logements sociaux implique le relogement de 84 familles. Le Toit Angevin, par le biais de son agence délocalisée sur la Place Picasso, a missionné une personne en charge du relogement.

La Caisse d'Allocations Familiales a proposé au Toit Angevin d'accompagner les familles qui ont obtenu un pavillon, avec l'aide d'une conseillère en économie sociale et familiale. Le Toit Angevin assure le suivi des familles relogées dans son parc social.

☐ les mesures de développement économique et social

Le renouvellement des services publics et privés aux habitants constitue la ligne directrice du projet, avec le nouveau complexe commercial, les écoles reconstruites, le centre social, le pôle petite enfance, les équipements sportifs réaménagés.



Collège Jean Rostand

La charte de Gestion urbaine de Proximité signée dans le cadre du contrat de ville 2000-2006 Angers / Trélazé, retient 4 grandes thématiques : la gestion des espaces collectifs (par le biais des opérations de résidentialisation), des services de qualité (dont la reconstruction de l'Agence du Toit Angevin, les créations de nouveaux équipements publics), la gestion des déchets (tri sélectif et containers enterrés), la vie citoyenne (démarches de participation).

☐ les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Conformément aux dispositions prévues par la charte d'insertion de l'ANRU, les commandes publiques liées au projet contiennent des clauses d'insertion, en priorité pour les habitants des quartiers classés en ZUS de l'agglomération.

La création du pôle commercial Léo Lagrange, aura un impact positif sur la création d'emplois.

Les activités de la Régie de quartier sont étendues à l'ensemble des nouveaux espaces publics créés, à l'entretien du complexe sportif de la Goducière et à celui du Plateau sportif des Plaines.



Place des Tilleuls et Lycée Ludovic Ménard

La conduite de projet

☐ Le pilotage stratégique du projet

Un comité de décision politique, présidé par le Maire et constitué de chacun des signataires de la convention, arrête la liste des opérations ainsi que les plans de financement qui seront soumis aux instances délibérantes des partenaires (Préfet, Délégué Territorial de l'ANRU, Ville de Trélazé, Caisse des Dépôts et Consignations, SA HLM le Toit Angevin, SA HLM le Val de Loire, Communauté d'Agglomération, Conseil Général, Agence d'Urbanisme de la Région Angevine). Il se réunit au moins une fois par an.

Le comité décide des orientations du projet au vu des bilans établis chaque année.

☐ les maîtrises d'ouvrage d'opérations

La maîtrise d'ouvrage est répartie entre la Ville de Trélazé pour les équipements et les espaces publics, et les deux bailleurs sociaux (le Toit Angevin et le Val de Loire) pour les interventions sur le bâti.

Sur le secteur des Plaines, une convention de coordination de maîtrise d'ouvrage a été signée entre la Ville de Trélazé et le Toit Angevin pour faciliter la mise en œuvre du programme, permettant de réunir le chef de projet du CUCS et le chargé d'opération de renouvellement urbain avec le directeur des services techniques et le chargé de mission du Toit Angevin.

La Ville de Trélazé a également missionné une équipe d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour l'aider à l'élaboration et au suivi du projet de renouvellement urbain, au niveau des prescriptions urbaines et architecturales, ainsi que pour les consultations et le suivi des opérateurs.

☐ le pilotage opérationnel du projet

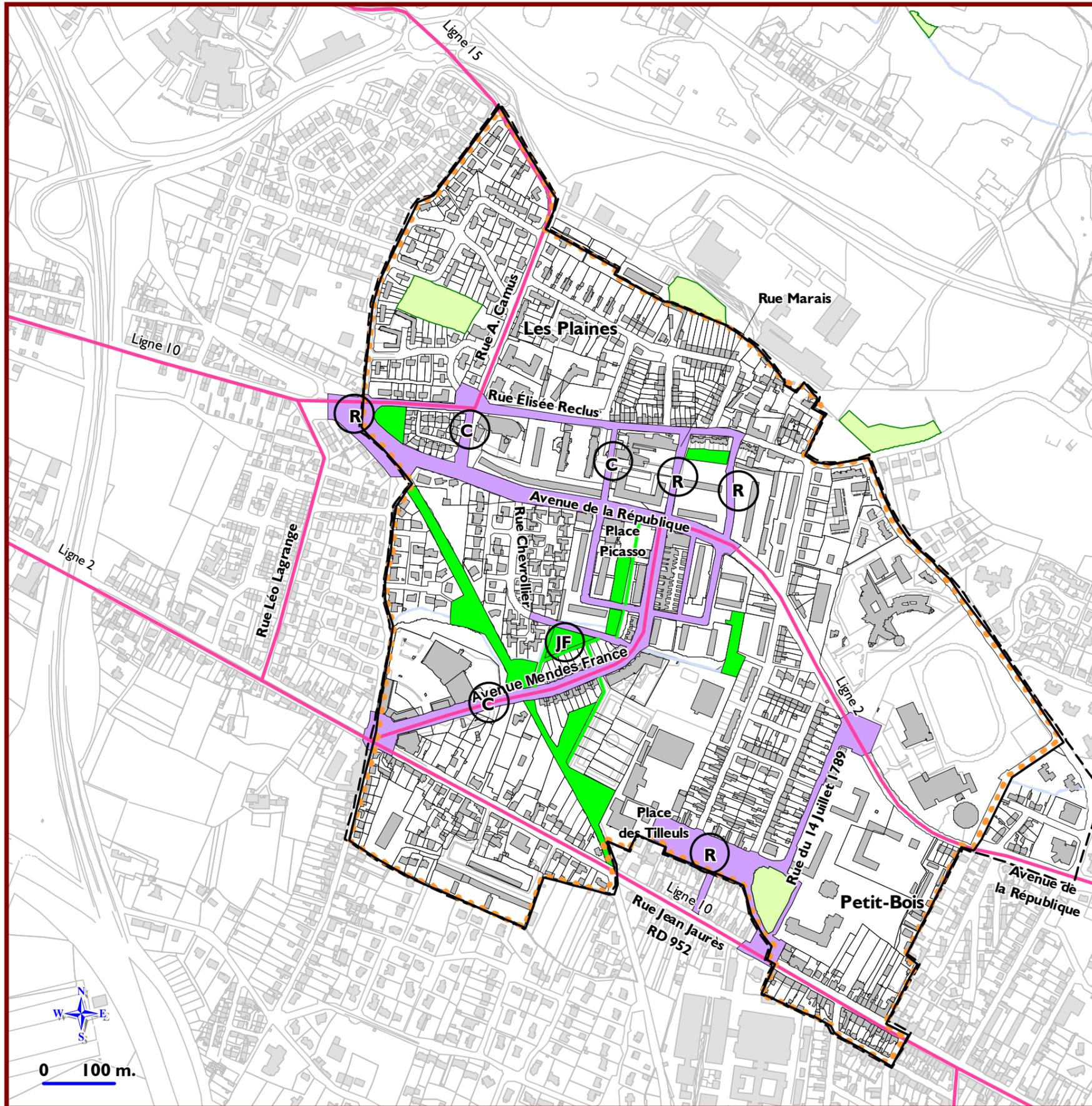
Il est confié au chargé d'opération de renouvellement urbain de la Ville de Trélazé pour coordonner l'action des maîtres d'ouvrage, publics et privés, pour assurer la liaison avec les partenaires financiers et les instances participatives, pour veiller à la concertation continue des habitants. Le chargé d'ORU fournit au Délégué Territorial de l'ANRU toutes informations utiles.

Un comité de direction de projet rassemble une fois par mois les représentants des différentes maîtrises d'ouvrage pour veiller à la cohérence des travaux d'étude et à l'articulation des programmes.

☐ la concertation et l'information sur le projet

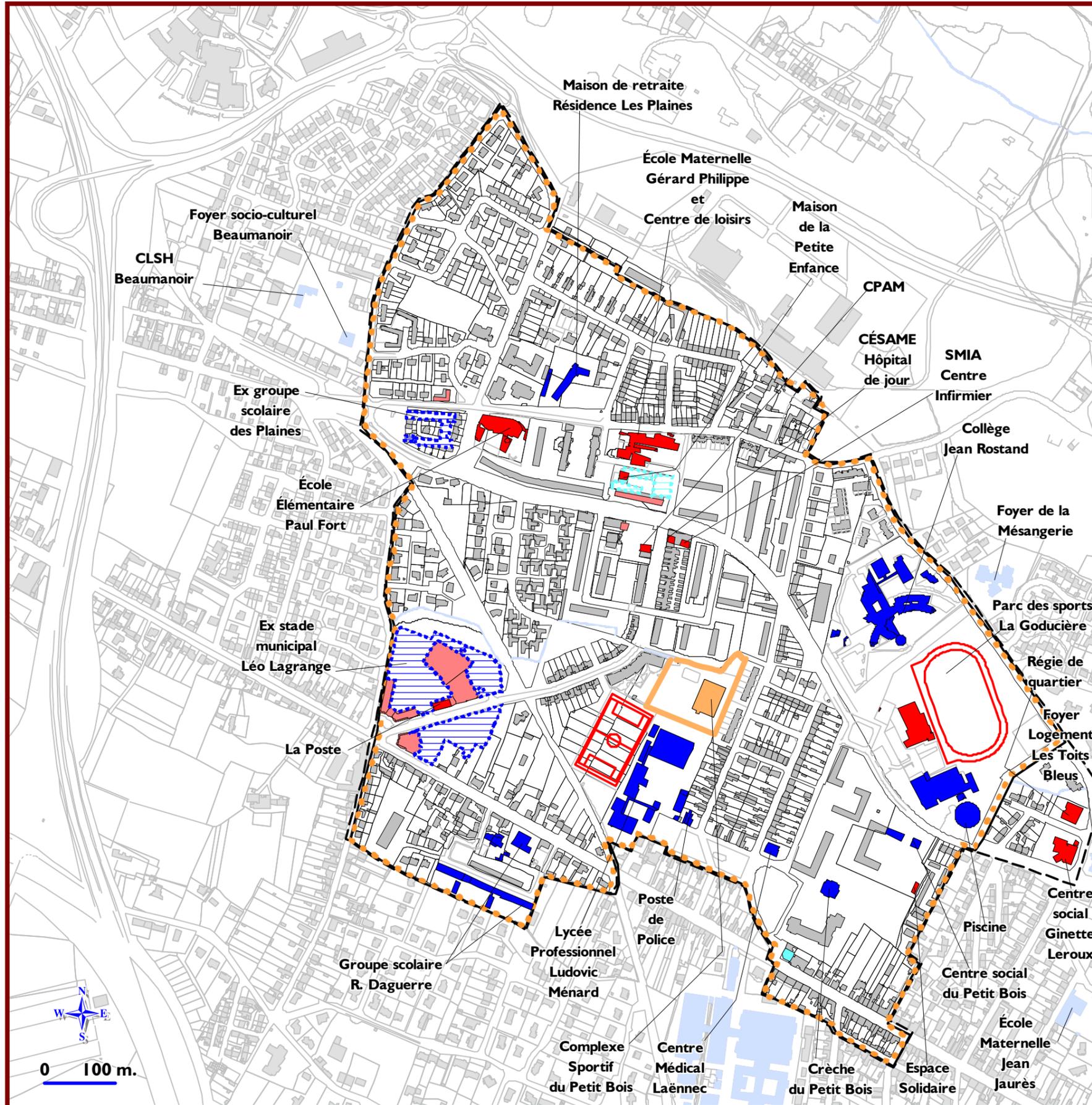
Des ateliers urbains ont été mis en place dès 2001, dans le cadre de l'ORU Plaines / Petit Bois, afin d'associer les habitants au devenir de leur ville. Un local « atelier urbain » ouvert sur le quartier des Plaines, permet l'information du public, l'organisation de réunions publiques avec les professionnels, les techniciens, les bailleurs sociaux.

Aménagements urbains, transports en commun - Les Plaines - Petit-Bois



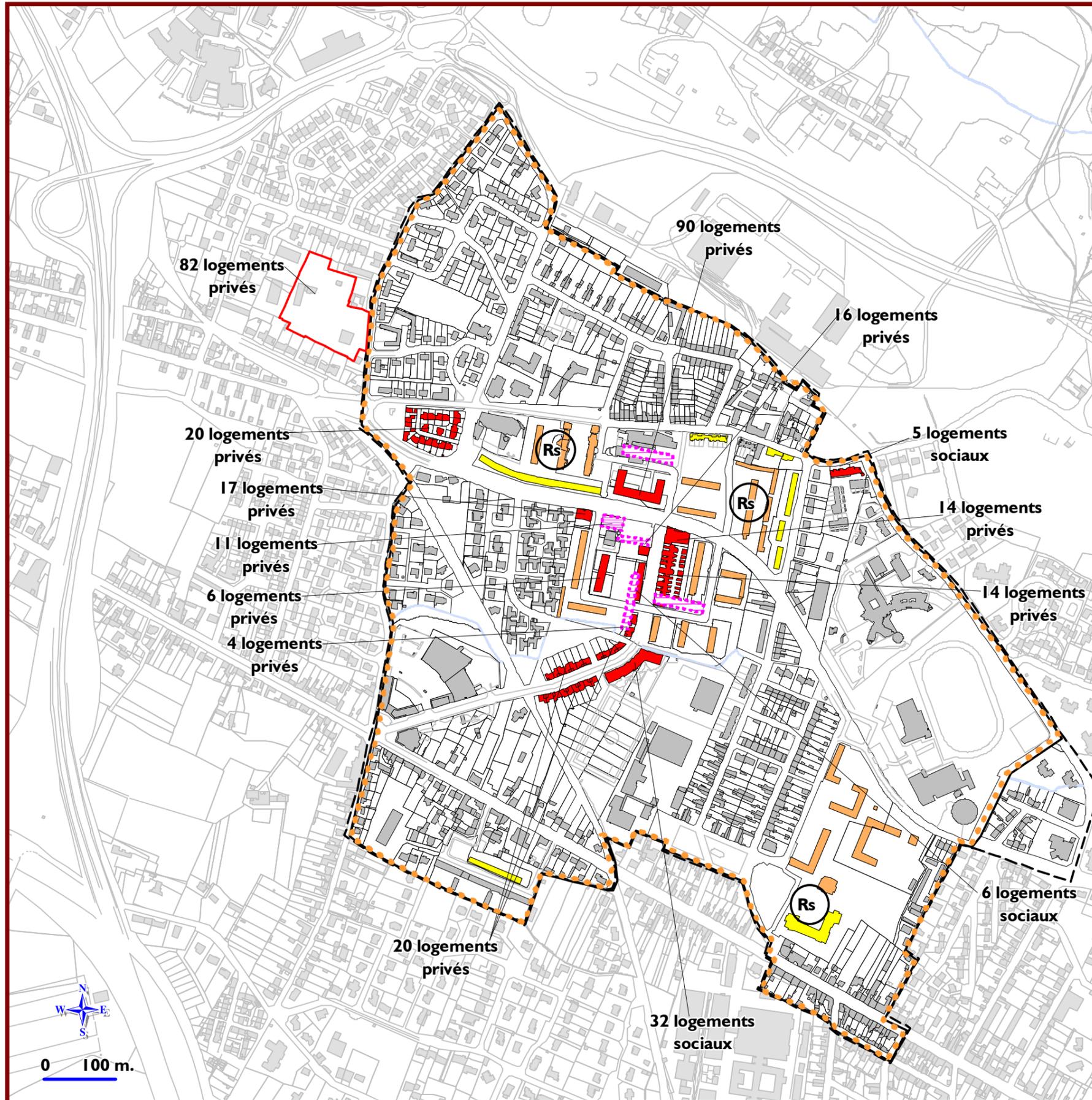
- Périimètre de la géographie prioritaire
- Périimètre ANRU
- - - Périimètre du projet de rénovation urbaine
- Bus existant
- (C) Voirie créée depuis 2000
- (R) Voirie réaménagée depuis 2000
- Cheminement piétons, 2 roues réaménagé depuis 2000
- Espace vert existant
- Espace vert réaménagé depuis 2000
- (JF) Jardins familiaux créés depuis 2000

Équipements, commerces, services - Les Plaines - Petit-Bois



- Périimètre de la géographie prioritaire
- Périimètre ANRU
- - - Périimètre du projet de rénovation urbaine
- Équipement existant
- Équipement ou service créé depuis 2000
- Équipement réhabilité depuis 2000
- ▤ Équipement démoli
- Commerce existant
- Commerce créé depuis 2000
- ▤ Commerce démoli
- Équipement, commerce, activités artisanales à proximité du quartier

Logements - Les Plaines - Petit-Bois



- Périètre de la géographie prioritaire
- Périètre ANRU
- - - Périètre du projet de rénovation urbaine
- Parc social non réhabilité
- Parc social réhabilité depuis 2000
- ⊙ RS Parc social résidentielisé depuis 2000
- ▤ Parc social démoli
- Construction de logements depuis 2000

Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Les Plaines - Petit-Bois



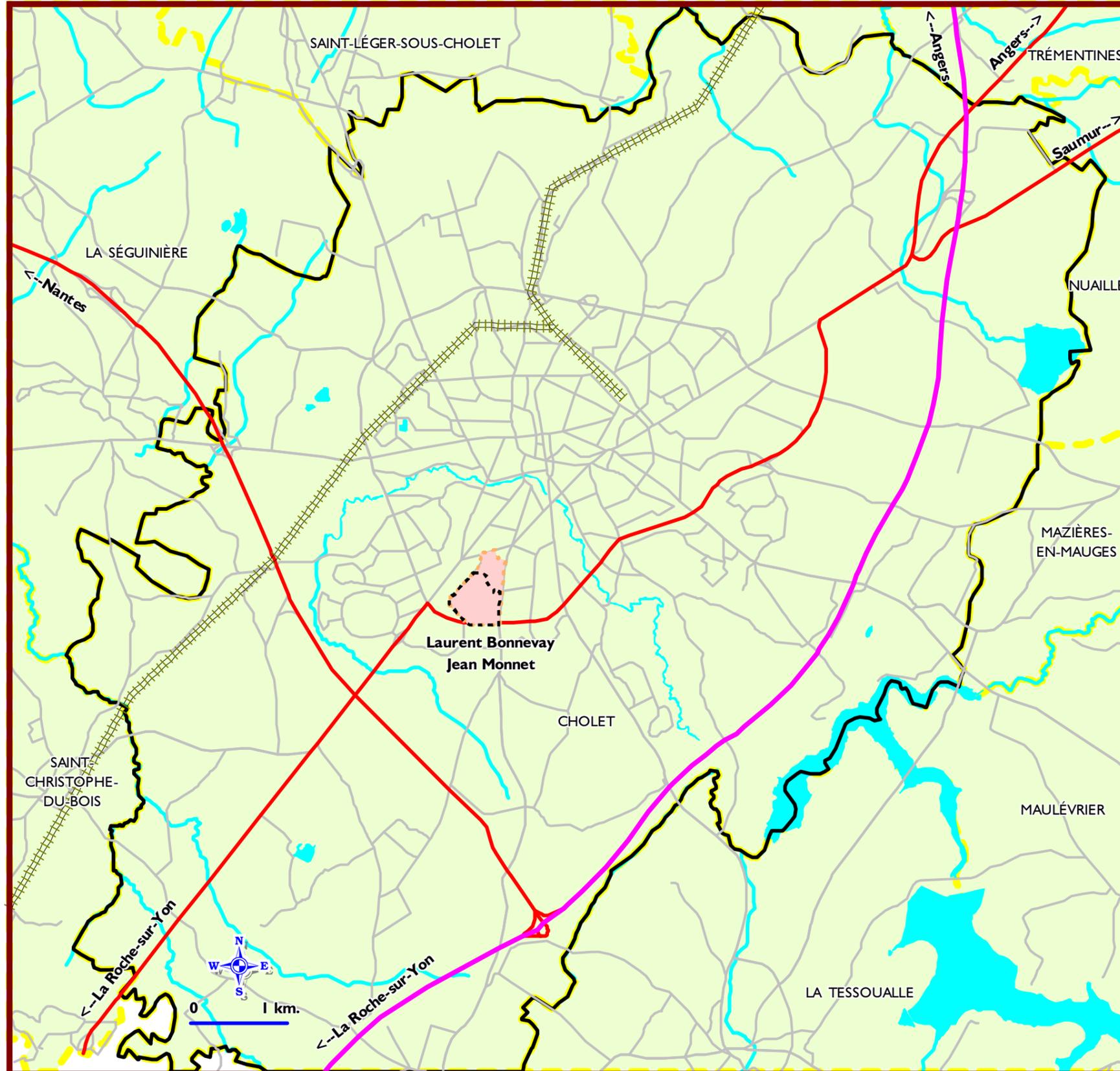




Photo aérienne 2008

Situation du quartier Laurent Bonnevey au 1^{er} Janvier 2000



- Périimètre du quartier prioritaire en 1994
- Zone de Redynamisation Urbaine
- Transports en commun
- Bus
- Nouvelle ligne de bus

- Le patrimoine H.L.M.
- ▨ Parc réhabilité jusqu'à 1996
- Parc non réhabilité

- Les activités commerciales
- Les espaces verts structurants
- - Existant jusqu'à 1996

- Les équipements publics en 1996
- Les nouveaux équipements publics créés entre 1997 et 1999

- - **Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation**
 - 1 . Collège Du Bellay
 - 2 . Lycée Europe
 - 3 . Maternelle Anne Brontë et élémentaire Charlotte Brontë
 - 4 . Maternelle, primaire et élémentaire Émily Brontë
 - 5 . Groupe scolaire Les Richardières
 - 6 . G.R.E.T.A. de Cholet
 - 7 . Maison de l'enfance
 - 8 . Halte garderie Les Petits Lutins

- △ - **Équipements Sociaux et Socio-Culturels**
 - 1 . Centre social Laurent Bonnevey
 - 2 . Maison des associations
 - 3 . Foyer Sonacotra La Richardière
 - 4 . Maison de retraite La Cornetière
 - 5 . Régie de quartier
 - 6 . Équipe de prévention
 - 7 . ACITIF
 - 8 . Foyer pré-adolescents

- - **Équipements Sportifs**
 - 1 . Salle Demiannay
 - 2 . Gymnase Du Bellay
 - 3 . Salle Maréchal Juin
 - 4 . Équipement sportif de proximité

- ☆ - **Équipements de santé**
 - 1 . Hôpital

- ◇ - **Services Administratifs et autres Services**
 - 1 . Tour Émeraude
C.I.O., A.F.P.A., Inspection du travail, C.L.I., D.S.U.
 - 2 . Agence Cholet Habitat
 - 3 . Antenne de police
 - 4 . Gendarmerie
 - 5 . Logements étudiants Cholet Habitat
 - 6 . Marché
 - 7 . Aire de lavage-séchage de tapis

0 50 m

Éléments de contexte

Le quartier Laurent Bonneval, classé en Zone Urbaine Sensible, est situé au sud de la ville, en lisière de la première couronne sur une superficie de 28 hectares. Limité par le boulevard périphérique, les accès au quartier et les liaisons avec le reste de la ville sont difficilement perceptibles.

Le premier bâtiment a été construit au cours de l'été 1960. L'essentiel du parc locatif social du sud de la ville se trouve dans ce quartier qui compte 1 015 logements locatifs sociaux pour 1 319 logements. Ces logements locatifs sociaux, construits entre 1965 et 1971, sont la propriété d'un seul bailleur social : Sèvre Loire Habitat.

Les équipements et services présents dans le quartier sont nombreux et diversifiés (équipements scolaires, petite enfance et formation, équipements sociaux et socio-culturel, équipements sportifs, équipement de santé et divers services). Plusieurs commerces de proximité sont présents dans le quartier.

Données sur le périmètre CUCS	Quartier Bonneval	Commune de Cholet	Unité Urbaine	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	2 850	54 215	54 215	-	-
Population municipale en 2006	2 292	12 206	54 632	40 204	147 441
Nombre de ménages en 1999	1 053	22 551	22 551	-	-
% chômage en 1999	33,8 %	12,6 %	12,6 %	23,3 %	26,9 %
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants en 1999	46,3 %	21,1 %	21,1 %	31,5 %	29,3 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	20,0 %	-	8,1 %	-	-
% moins de 25 ans en 1999	47,2 %	32,5 %	32,5 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers en 1999	31,4 %	4,5 %	4,5 %	8,10 %	7,9 %
% familles monoparentales	22,6 %	10,2 %	10,2 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements en 1999	1 319	24 130	24 130	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	794	-	22 583	-	-
% logements en collectifs en 1999	94,8 %	42,9 %	42,9 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales en 1999	82,0 %	19,6 %	19,6 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans résidences principales en 2006	80,2 %	-	19,1 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu en 2005	65,1 %	37,9 %	37,9 %	47,3 %	51,8 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE



Tour Émeraude

5 % de la population Choletaise, soit 2 000 personnes, réside dans le secteur dont près de la moitié a moins de 25 ans. La majorité de la population vit dans des situations professionnelles précaires. Ainsi, 60 % des ménages n'ont aucun adulte en contrat de travail indéterminé et le taux de chômage (33,8 %) y est plus élevé que dans les autres ZUS du département. 60 % de la population du quartier est étrangère ou d'origine étrangère.

Le revenu médian par unité de consommation est deux fois plus faible sur le quartier que sur la commune de Cholet.

Le quartier présente des signes de dysfonctionnement depuis les années 1980. La concentration d'un habitat collectif enserré dans des limites physiques fortes a conduit le quartier à vivre replié sur lui-même. L'espace public est marqué par la discontinuité et la fragmentation des usages : commerces, pieds d'immeubles, services, logements. Le quartier constitue une entité spécifique en rupture avec le parcellaire et le bâti existant environnant.

L'augmentation de la pauvreté et de l'exclusion d'un nombre grandissant de ménages, la montée de la vacance, de l'insécurité et des dégradations ont fragilisé le quartier. Ainsi, la population totale du quartier décroît entre 1990 et 1999 plus fortement (- 23 %) que celle de l'unité urbaine (- 1,7 %). Cette diminution s'est poursuivie dans le quartier entre 1999 et 2006 alors que l'unité urbaine de Cholet a vu sa population augmenter.

Ce quartier classé en ZUS et en ZRU a fait l'objet de différents dispositifs de la politique de la ville et ce dès le début des années 80 : Habitat et Vie Sociale (1981), Développement Social des Quartiers (1989), Contrat de ville (1994), Contrat de ville Intercommunal en 2000 et Contrat Urbain de Cohésion Sociale en 2006.

Ainsi, des actions de recomposition et de requalification urbaine y ont déjà été menées et les logements ont fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation. Dès 1999, deux tours ont été démolies. Néanmoins, 35 % des logements locatifs sociaux (soit 353 logements) étaient vacants en février 2003.

Le périmètre d'intervention, le cadre et les objectifs du projet de rénovation urbaine

De nouveaux projets étaient nécessaires pour changer le cadre de vie des habitants du quartier, l'ouvrir vers la ville, recomposer l'équilibre urbain et revaloriser le quartier. Le projet de rénovation urbaine couvre une partie importante du territoire de la ZUS. Il a été scindé en deux phases. La première phase était totalement définie dans la convention signée le 23 octobre 2004 et concerne la partie nord-ouest du projet. Symbole du renouveau souhaité pour le quartier, un nouveau nom a été adopté : Jean Monnet. La deuxième phase, concernant plus précisément le secteur sud-est, a fait l'objet d'un avenant. Il présente les objectifs et les résultats des actions déjà engagées ainsi que les enjeux de la poursuite de la rénovation urbaine.

Le projet comporte plusieurs objectifs :

- une recouture urbaine du quartier renforçant les liens et l'intégration avec le reste de la ville ainsi que son attractivité, banalisant sa fréquentation et offrant une perméabilité du quartier ;
- une diminution du phénomène de vacance structurelle en réduisant significativement l'offre locative HLM, en requalifiant les constructions existantes, en créant une nouvelle offre de logements et en incitant à une mixité sociale ;
- une reconquête résidentielle du quartier qui doit permettre une appropriation des espaces de proximité des immeubles par les habitants, afin de rompre avec cette réalité d'habitats isolés au sein d'espaces publics, dont les fonctions étaient mal définies et peu en rapport avec les besoins des habitants et formant des interstices peu ou pas toujours sécurisés ;
- une modification du cœur de quartier avec l'implantation d'équipements collectifs forts et attractifs ;
- une valorisation de l'entrée du quartier par la rénovation du centre commercial qui doit aboutir à l'implantation d'un pôle commercial attractif à l'échelle de Cholet (projet qui sera néanmoins mis en œuvre à plus long terme).

Le programme d'actions du projet urbain

Le coût total du projet urbain était estimé fin 2007 à 67 millions d'euros et a été révisé à 57 millions d'euros dans le cadre de l'avenant de 2010. Le financement des collectivités locales est de 22,75 % et celui de l'ANRU de 17 %. La répartition des contributions financières ci-jointe s'appuie sur le tableau de financement issu de la convention initiale ajusté suite à un avenant.

- **les constructions de logements hors quartier**
Dans un premier temps, 95 logements PLUS doivent être reconstruits hors du quartier sous forme d'habitat individuel. La construction de 35 logements sur le territoire de la CAC est effective depuis 2006.
- **la construction de 50 logements dans le quartier** a pour objectif de reconstituer une offre locative sociale pour favoriser les parcours résidentiels, diversifier les formes et statuts d'habitat dans le quartier en s'appuyant sur le principe de recouture du quartier avec son environnement proche et adapter l'offre de logements aux nouvelles demandes.

Le programme prévoit des logements en semi-collectif, en habitat individuel et semi-individuel et des logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite (38 PLUS-CD et 12 PLUS). Douze logements pour personnes âgées en perte d'autonomie ont été livrés en septembre 2007. Ils sont situés dans le pôle intergénérationnel. En cœur de quartier, dans l'Îlot Fleming, dix maisons individuelles ont été construites.

Pour favoriser la diversité des statuts sur le quartier, Sèvre Loire Habitat a mis en vente 32 logements.

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs								Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	CAC	Conseil Général	Conseil Régional	Sèvre Loire Habitat (y compris les prêts)	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	Sèvre Loire Habitat	1 939	-	-	-	7,0 %	21,0 %	22,0 %	50,0 %	En cours
Reconstructions de logements sociaux	Sèvre Loire Habitat	16 541	1,2 %	0,3 %	0,2 %	-	85,9 %	-	12,4 %	En cours
Réhabilitations	Sèvre Loire Habitat	14 414	8,0 %	-	-	-	68,0 %	8,0 %	16,0 %	En cours
Résidentialisations	Ville et Sèvre Loire Habitat	2 936	30,0 %	-	-	8,0 %	25,0 %	-	37,0 %	En cours
Aménagements	Ville et CAC	14 566	50,4 %	3,4 %	7,2 %	14,4 %	-	4,5 %	20,1 %	En cours
Équipements publics	Ville	5 704	34,3 %	0,1 %	6,0 %	30,4 %	0,2 %	23,6 %	5,4 %	En cours
Ingénierie et conduite de projet	Ville, CAC, Sèvre Loire Habitat	983	30,0 %	26,6 %	0,4 %	-	2,3 %	2,7 %	38,0 %	En cours
TOTAL (K€)		57 083	12 177	808	1 425	4 199	25 189	3 535	9 750	
Contribution financière globale		100 %	21,3 %	1,4 %	2,5 %	7,4 %	44,1 %	6,2 %	17,0 %	

Ce tableau est susceptible d'évoluer dans le cadre d'avenants à la convention.

Le programme d'actions financé par l'ANRU

☐ **la démolition de logements sociaux** concerne 318 logements. Les travaux de démolition des 294 logements du secteur nord/ouest ont été lancés dès la fin de l'année 2003. Les 8 autres logements, situés au sud/est du quartier, ont été démolis en 2006. La démolition de la maison des associations composée de deux cages d'escaliers et 16 logements a été définie dans l'avenant.

☐ **la reconstitution de l'offre locative sociale**, compte tenu de la vacance importante dans le quartier et d'un marché du logement locatif plutôt détendu, est basée sur la construction de seulement 145 logements sociaux. Le programme de reconstruction concerne à la fois les opérations de construction dans le quartier mais aussi dans la ville de Cholet et dans les communes de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC).



Rénovation du bâtiment F



Nouvelles constructions avenue Georges Bizet

L'association Foncière Logement dispose de 11 000 m² pour une SHON constructible de 2 000 m². Le permis de construire a été délivré en mars 2007 pour la réalisation de 14 logements individuels. Le groupe d'habitation est desservi par deux voies existantes (rue G. Bizet et rue Le Corbusier) et une voie nouvelle.

☐ **la réhabilitation des logements sociaux** conservés sur le site concerne des bâtiments dans les deux secteurs. Ainsi, depuis la fin de l'année 2003, 386 logements au nord-ouest ont été réhabilités. Ce premier volet concerne la réfection des installations de chauffage et eau chaude sanitaire, la mise en sécurité électrique, le remplacement des menuiseries extérieures, les revêtements de sols et papiers peints et la reprise de la plomberie et des sanitaires. Le traitement de l'aspect extérieur du bâtiment F, situé dans l'îlot nord, est également programmé dans la convention. 32 logements ont été réhabilités pour pouvoir être vendus.

Pour le second volet de réhabilitation dans le secteur sud-est, soit 192 logements, une attention particulière a été apportée à l'amélioration thermique des bâtiments et à la réfection de l'électricité.

☐ **les actions de résidentialisation** ont été réalisées sur l'ensemble des bâtiments réhabilités dans le secteur nord-ouest et commenceront en 2012 pour le secteur sud-est.

Au niveau du quartier, le principe adopté par la commune est de donner naissance à des unités résidentielles moins denses afin d'améliorer les liens sociaux et de concevoir des espaces que les locataires s'approprient plus facilement. Le projet doit permettre de composer un espace de transition entre les unités d'habitat collectif et le reste du quartier à travers :

- une zone de stationnement réservée aux habitants de chaque unité ;
- des accès à l'immeuble sécurisés par la création d'un parvis piétonnier traité avec des matériaux qualitatifs ;
- des jardins privatifs : chaque parcelle est délimitée par un dispositif de séparation et le centre de la parcelle est engazonné ;
- les espaces de stockage des conteneurs à poubelle.

Dix-sept bâtiments ont été résidentialisés par Sèvre Loire Habitat afin d'apporter une réponse au fort besoin de sécurisation exprimé par les habitants en développant le sentiment d'appartenance et en travaillant sur l'appropriation des espaces par la mise en place de portiers électroniques, la réfection complète des halls d'entrée et le réaménagement des caves, locaux à vélos et de leurs accès. La résidentialisation de six bâtiments est programmée dans le secteur sud-est.

L'aménagement et la création d'espaces publics dans le secteur nord-ouest consistent à :

- recalibrer et revaloriser l'axe fédérateur « Schuman » autour duquel s'organise un maillage fort ;
- connecter les rues principales aux axes structurants périphériques du quartier comme la rue Henri Robert ;
- mettre en place un réseau de voies secondaires assurant la desserte des îlots ;
- assurer le passage du bus et la création de points d'arrêts sur la veine centrale Robert Schuman affirmant la volonté de recoudre le quartier avec le reste de la ville.

Les travaux d'aménagement de voiries et de l'ensemble des réseaux du secteur nord-ouest ont été réalisés entre 2006 et 2009. Deux nouveaux axes structurants ont été créés : le premier du nord au sud de la rue Henri Robert au boulevard maréchal Juin ; le second d'est en ouest redessine



Résidentialisation et aménagement d'aire de repos

l'avenue Robert Schuman. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement ont été restructurés ou renouvelés entre 2006 et 2009.

L'aménagement des espaces verts s'attache à :

- déterminer une partie paysagère par îlot, sachant qu'une cohérence d'ensemble du quartier est recherchée, reprenant la démarche architecturale, en particulier les trois zones thématiques déterminées (bois, pierre et brique) ;
- créer des continuités paysagères entre îlots par les ambiances, les couleurs, les volumes ou les textures ;
- respecter les règles de conception différenciée, à savoir concevoir les nouveaux espaces en fonction du paysage existant.



Avenue Georges Bizet

Ces travaux comprennent les allées piétonnes, les espaces d'accompagnement, les parcs de proximité, les arbres d'alignement et les aires de jeux.

Les voiries du secteur sud-est sont à recalibrer dans la continuité du travail réalisé pour le secteur nord-ouest et l'entrée principale du quartier, à savoir l'avenue de l'Europe, doit être entièrement réaménagée.

Les autres travaux programmés concernent :

- des voiries principales (avenue Robert Schuman, avenue du Président Kennedy) ;
- des voiries secondaires (rue Jules Massenet, rue Saint-Vincent-de-Paul, rue Jean Monnet) ;
- de l'éclairage public ;
- des cheminements piétons ;
- des réseaux pour l'avenue de l'Europe ainsi que pour le carrefour du boulevard du Maréchal Juin et de l'avenue de l'Europe.

Les espaces publics autour du centre commercial et les voiries seront aménagés.



Maison de l'enfance

les équipements publics et commerciaux

La Maison de l'Enfance a été déplacée et reconstruite dans un pôle intergénérationnel inauguré le 21 février 2008. Ce pôle regroupe la halte garderie et un accueil périscolaire, gérés tous les deux par le Comité Animation Enfance ainsi que des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et un espace pour les seniors.

La régie de quartier a été déplacée au rez-de-chaussée de la tour Émeraude au printemps 2004.

La création, au cœur du quartier Jean Monnet (secteur nord-ouest) d'un nouvel équipement sportif communal, qui remplacera celui rattaché à l'espace commercial au sud-est du quartier est également programmée. Les principaux éléments du programme comprennent la construction d'une salle spécialisée d'entraînement de gymnastique, d'une salle spécialisée pour la pratique du tennis de table et d'espaces fonctionnels ainsi que l'aménagement d'un parc public et de places de stationnement.

la participation de l'ANRU sur l'**ingénierie du projet** porte sur des études préalables, des conduites d'opérations et des démarches de communication et de concertation.



Avenue Laurent Bonneval



Poste et Commissariat de Police

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet de rénovation urbaine mais non subventionnées par l'ANRU

☐ **le relogement des familles** s'est appuyé sur deux points forts : un accompagnement socio-économique des locataires à reloger et la volonté de répondre aux souhaits des ménages. Plus de la moitié des familles a été relogée dans le quartier.

☐ **les mesures de développement social** sont mises en œuvre dans le cadre du contrat de ville. Les acteurs intervenant sur le quartier Laurent Bonneval s'inscrivent tout particulièrement dans le cadre de trois conventions thématiques pluriannuelles sur l'éducation-jeunesse-citoyenneté, les leviers pour l'emploi et la prévention-médiation sociale.

☐ **les mesures d'insertion par l'économie** et l'emploi des habitants sont mises globalement en œuvre à l'échelle de l'agglomération par l'intermédiaire du PLIE (Plan local pour l'insertion et l'emploi), du pôle emploi de l'agglomération et du contrat de ville (maintenant baptisé Contrat Urbain de Cohésion Sociale).

☐ Le 17 janvier 2003, une convention de **Gestion Urbaine de Proximité** (GUP) portant sur les quatre ZUS de Cholet a été signée par l'État, la ville de Cholet et Sèvre Loire Habitat. Afin de renforcer la GUP sur le quartier Jean Monnet, la mise en place d'un processus de suivi identifié et d'objectifs recentrés se sont avérés nécessaires.

D'autres actions ont été mises en place également. Une antenne de commissariat de police a été construite. Les locaux du comité animation enfance ont été aménagés dans l'ancienne école Charlotte Brontë. Des associations sportives et culturelles ont été accueillies au deuxième étage de l'immeuble Kennedy. L'école Charlotte Brontë a été installée dans les locaux de l'école Anne et Emily Brontë.

La restructuration de l'espace commercial au sud-est doit contribuer à la requalification du quartier et à la valorisation de l'entrée de ville. Toutefois, ce projet n'est pas réalisable actuellement dans le cadre de la contractualisation avec l'ANRU pour des raisons techniques, juridiques et financières. La ville propose ainsi de réaliser cette opération plus tard en s'appuyant sur des investisseurs privés. En revanche, les travaux de préparation au titre de la voirie et des espaces publics sont d'ores et déjà programmés.

La conduite de projet

La ville de Cholet assure la conduite et la coordination du projet. Différentes instances de pilotage ont été mises en place pour le passage à la phase d'exécution et un chef de projet en la personne du Directeur Général Adjoint des services a été désigné en 2009.

☐ pilotage stratégique

Trois maîtres d'ouvrages se partagent le portage du projet. Les responsabilités entre les différents partenaires sont réparties de la façon suivante :

La Ville de Cholet, maître d'ouvrage général responsable du bon avancement du projet, pilote la rénovation urbaine du quartier Laurent Bonneval. Elle élabore le plan de composition urbaine qui fixe le cadre pour l'aménagement du quartier et réaménage les espaces publics structurants, VRD, éclairage public qui sont de la compétence de la ville.

La Communauté d'Agglomération du Choletais, maître d'ouvrage du projet social lié à la rénovation urbaine, est garant de la cohérence du projet avec le contrat de ville. Dans ce cadre, elle apporte un soutien aux acteurs de terrain, à la communication (mise en place, suivi et animation), et aux actions nouvelles. Elle pilote le projet dans le domaine des transports urbains et de l'aménagement des VRD de compétence CAC.

Sèvre Loire Habitat, seul bailleur social sur le quartier, maître d'ouvrage habitat, pilote les démolitions, réhabilitations et reconstructions.

Un comité de pilotage est en charge de la programmation de l'opération globale, du suivi et de l'évaluation du projet. Il réunit l'ensemble des partenaires financiers et institutionnels du projet (maîtres d'ouvrage, État, ANRU, Région, Conseil Général, Caisse des Dépôts et Consignations). Ce comité est présidé par le maire de Cholet.

Un comité technique composé des techniciens de chaque institution est associé au comité de pilotage.

La maîtrise d'ouvrage qui opère les choix politiques s'est constituée en comité politique. Ce comité est composé de quatre élus de la mairie de Cholet, de trois directeurs des services de la ville de Cholet, du Préfet du Maine et Loire, du Directeur Départemental des Territoires, du Président et du Directeur de Sèvre Loire Habitat.

☐ pilotage opérationnel

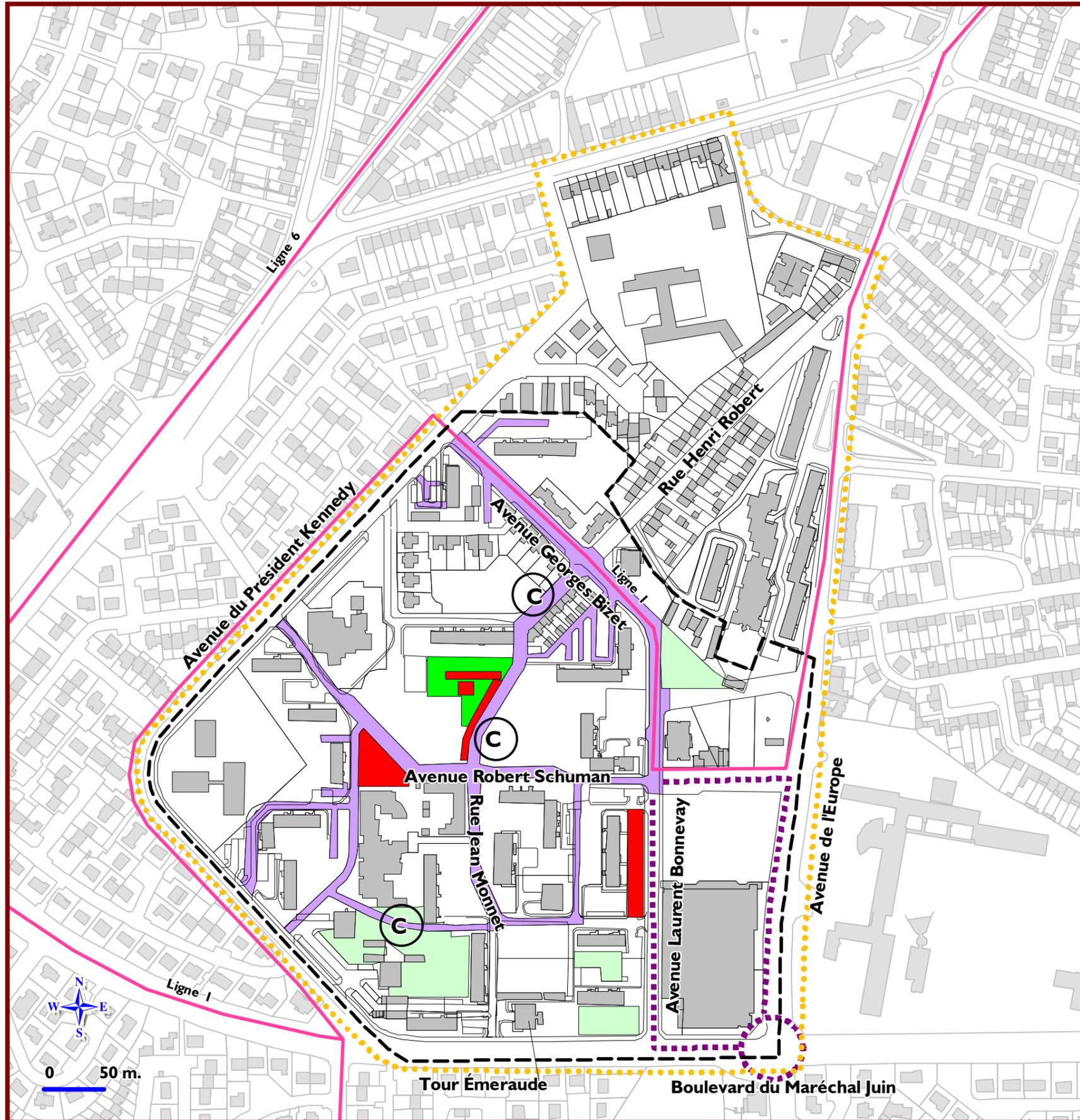
Le comité technique assure l'ordonnancement, le pilotage et la coordination du projet.

Conscient de l'importance du projet de rénovation urbaine, les maîtres d'ouvrage ont décidé de renforcer leurs équipes. Ainsi, la ville de Cholet a nommé un architecte et un chef de projet, la communauté d'agglomération du Choletais, un chef de projet de quartier et Sèvre Loire Habitat un chargé de mission.

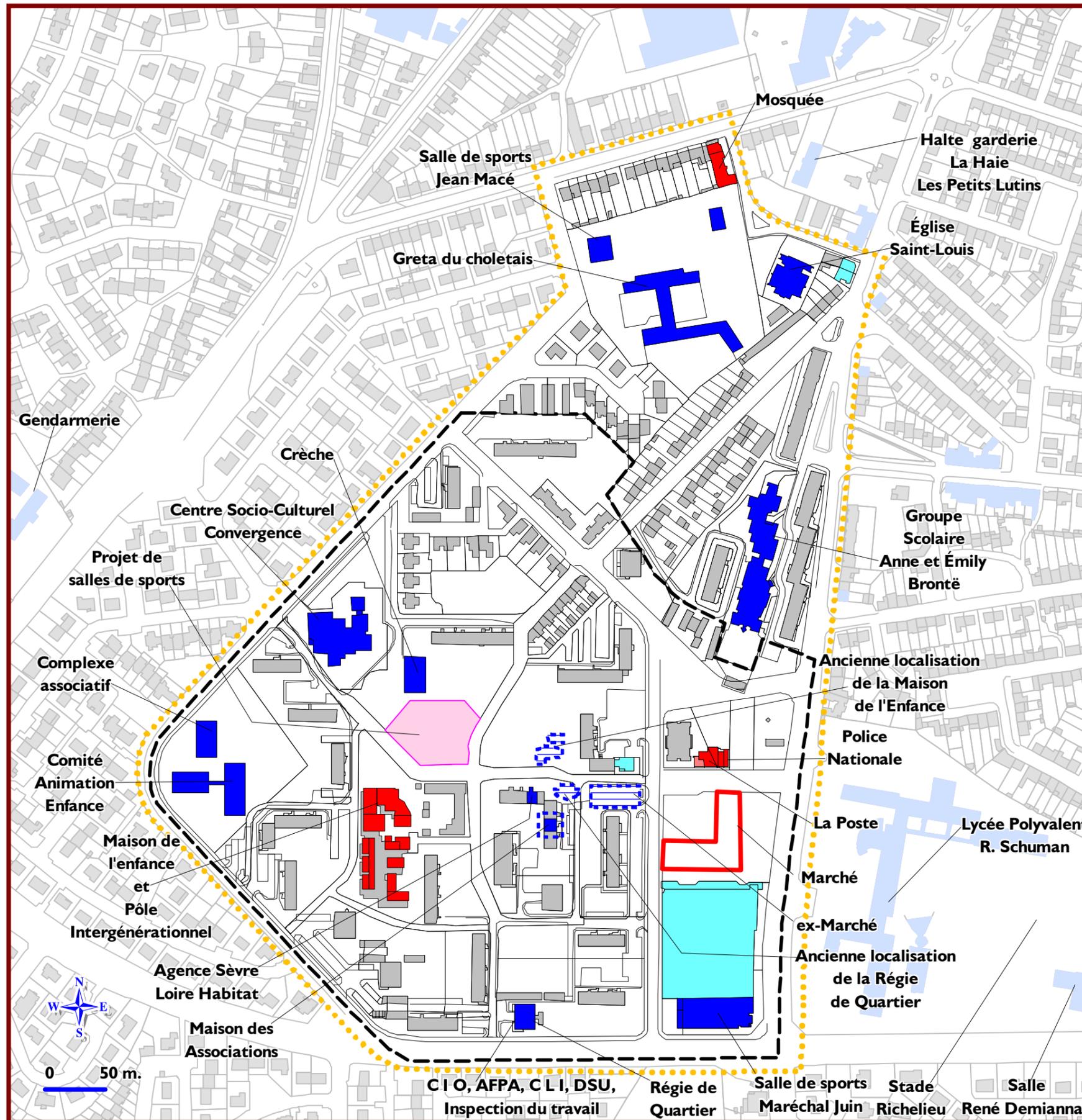
Des groupes de travail ont été constitués pour assurer le bon avancement du projet dans tous les domaines.

☐ **la politique de communication et d'accompagnement des habitants** est un axe fort du projet qui a entraîné de nombreuses actions. Ainsi, un appartement réhabilité a servi d'appartement témoin et de local de permanence pour informer les habitants.

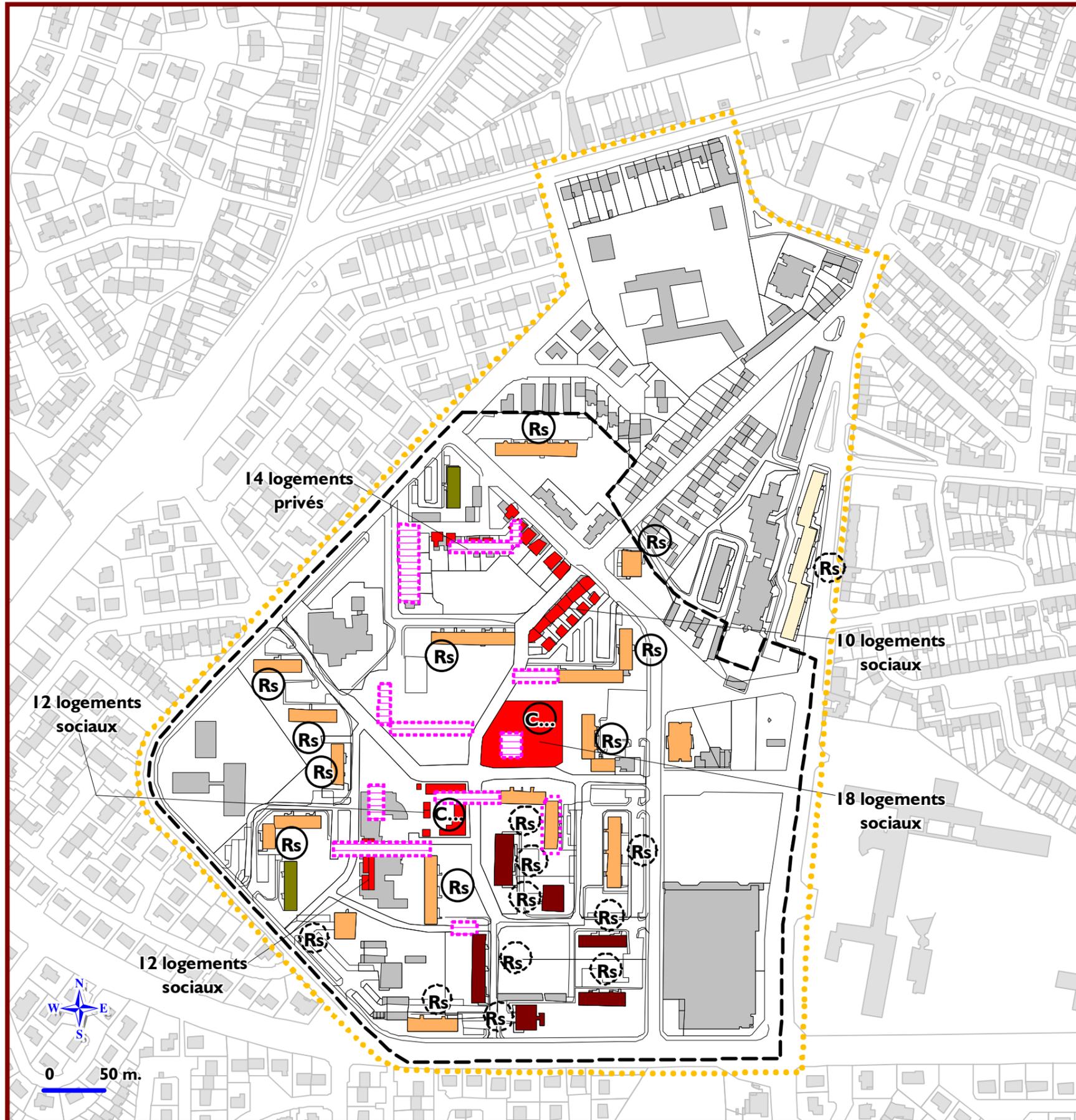
Aménagements urbains, transports en commun - Laurent Bonnevey - Jean Monnet



Équipements, commerces, services - Laurent Bonnevey - Jean Monnet



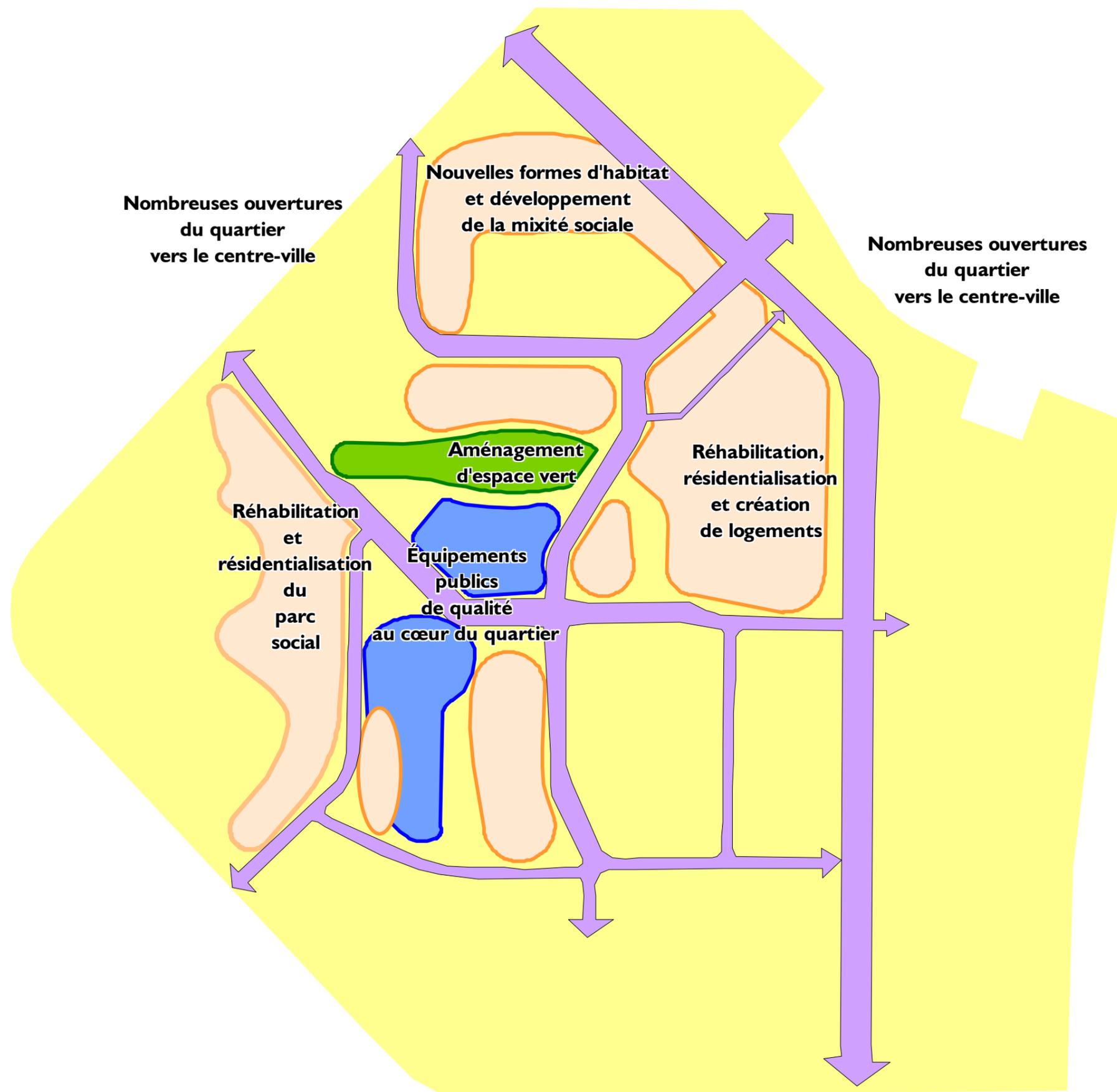
Logements - Laurent Bonnevey - Jean Monnet

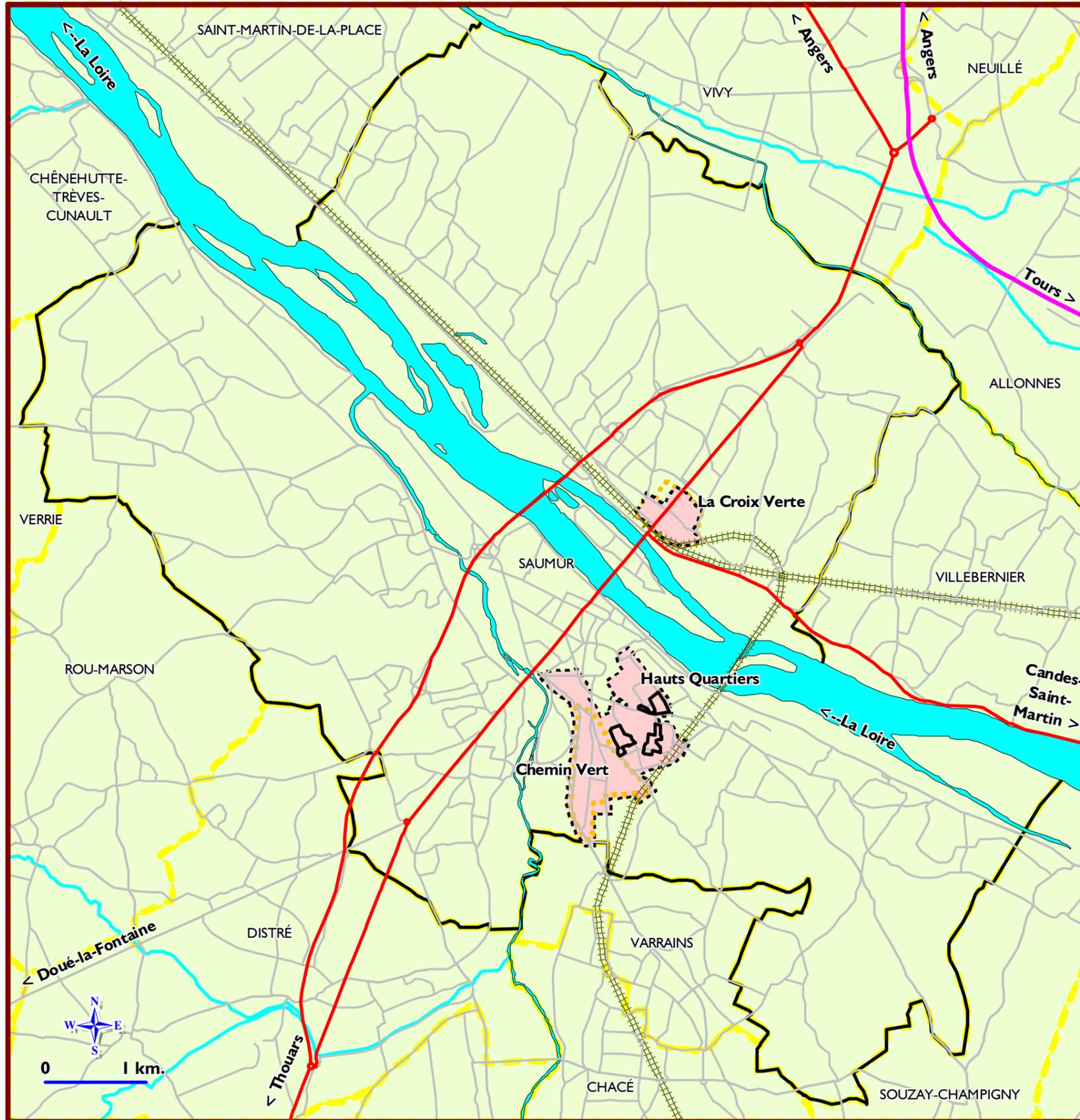


Maisons individuelles Îlot Fleming

- - - - - Périmètre de la géographie prioritaire
- Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Parc social à vendre
- Parc social réhabilité avant 2000
- Parc social réhabilité depuis 2000
- Rs Parc social résidentielisé depuis 2000
- Rs Projet de résidentialisation du parc social
- Projet de réhabilitation du parc social
- Parc social démolit
- Projet de démolition du parc social
- Construction de logements depuis 2000
- C... Construction de logements en cours de réalisation

Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier Laurent Bonnevey / Jean Monnet





-  Périmètre ANRU (article 6)
-  Périmètre de la géographie prioritaire
-  Périmètre du projet de rénovation urbaine
-  Périmètre du quartier étudié

Présentation du Projet de Rénovation Urbaine à Saumur

Le Projet de Rénovation Urbaine de Saumur est au cœur de la stratégie de développement durable et du projet global urbain de la ville et de l'agglomération.

Quatre enjeux majeurs de développement ont été identifiés pour l'agglomération Saumuroise qui influent également sur le projet :

- l'amélioration de l'attractivité et la création d'activités ;
- la qualité de vie et de l'environnement ;
- l'offre éducative et de formation ;
- la cohésion sociale et la solidarité.

Le Projet de Rénovation Urbaine articule l'ensemble des politiques entre elles et notamment les politiques d'aménagement urbanistique et d'habitat au développement social urbain. Cette complémentarité permet de mieux répondre aux problématiques de lutte contre les exclusions par la requalification urbaine, le désenclavement territorial et la mixité sociale avec des actions sur les logements mais également sur les fonctions et les rôles de chacun des quartiers.

Il concerne trois quartiers : le Chemin Vert classé en ZUS et ZRU, les Hauts Quartiers objet d'une dérogation de l'ANRU et la Croix Verte classée en ZUS. Ces quartiers ont été également retenus au titre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2007 pour une première période de 3 ans.

Rassemblant un tiers de la population de Saumur, les quartiers prioritaires accueillent une population concentrant de nombreuses difficultés économiques et sociales. Les fonctions urbaines y sont quasi-exclusivement réduites à l'habitat. Les services et activités économiques y sont très peu représentés. L'habitat social y est toujours fortement concentré.

Les possibilités de circulation et d'échanges avec le reste de la ville, et notamment le centre-ville, sont considérablement freinées par l'enclavement des quartiers, caractéristique très prononcée du Chemin Vert. Ces quartiers ont une image très négative, stigmatisante pour les résidents.

L'action de l'État, des collectivités territoriales, des bailleurs, des différentes institutions en concertation avec les habitants a été constante sur les questions d'habitat et d'équipements publics depuis plusieurs années, au travers en particulier du plan de cohésion sociale départemental ou du PLH d'agglomération.



Le cadre et les objectifs du Projet de Rénovation Urbaine

Un protocole de préfiguration du projet de rénovation urbaine a été signé, en novembre 2006, qui a permis d'engager les opérations les plus urgentes.

La convention ANRU, signée le 28 novembre 2008, définit pour le Projet de Rénovation Urbaine des objectifs généraux communs à l'ensemble des quartiers :

- rationaliser l'offre scolaire ;
- favoriser la mixité sociale au sein des quartiers du PRU par une diversification des formes, des statuts d'occupation ainsi que par une meilleure répartition des logements sociaux dans la ville de Saumur ;
- améliorer la prise en charge de la petite enfance, afin de soutenir les parents isolés, lutter contre l'illettrisme dès le plus jeune âge et offrir des modes de garde adaptés aux besoins spécifiques des parents (travaillant dans le centre hospitalier, non actifs cherchant un emploi ...) ;
- réaménager ou créer des équipements au sein des quartiers (gymnase, centre social et culturel, maisons de quartier ...) ;
- améliorer la qualité paysagère ;
- développer les transports en commun et les circulations douces ;
- prendre en compte les enjeux énergétiques avec la construction de bâtiments à haute performance énergétique, une réhabilitation énergétique des logements existants et la construction d'une chaufferie bois ;
- favoriser le développement économique en assurant, entre autres, la revitalisation des commerces.

La valeur ajoutée du projet est, grâce à une action ciblée et massive, de permettre l'amélioration de la qualité de vie et de l'environnement et la transformation durable et en profondeur des quartiers concernés notamment par :

- la réintégration physique des quartiers dans la ville ;
- le retour de l'attractivité des quartiers concernés par le PRU mais aussi de l'ensemble du territoire de la ville ;
- la diversification des fonctions urbaines : social et logement privé, activité économique, services et équipements publics ;
- le renforcement de la politique éducative et de formation (élémentaire, continue et professionnelle) afin de réduire les disparités territoriales en matière de développement économique et d'accès à l'emploi ;
- la réduction progressive des écarts constatés entre les quartiers concernés par le PRU et les autres quartiers de la ville ;
- la contribution au retour à un dynamisme économique grâce à des créations d'emplois dans le secteur du bâtiment et des services à la personne permettant le développement de nouvelles opportunités d'insertion sociale et professionnelle pour les habitants ;

- la diversification de l'offre de logements dans les sites d'intervention ;
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux ;
- la contribution à un programme urgent de réhabilitation du parc de logement ;
- la contribution à la mise en place d'une gestion durable de l'énergie par la Ville et par les bailleurs sociaux, favorisant la réduction de la précarité énergétique et l'optimisation des programmes de réhabilitation ;
- un partenariat renforcé avec toutes les parties prenantes : habitants, collectivités locales, bailleurs, etc. ;
- une meilleure coordination des politiques de la Ville et de l'agglomération et notamment la politique de cohésion sociale.

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'actions financées par l'ANRU

Sur la période 2006 - 2011, le coût total de ce programme est estimé à près de 111 millions d'euros, sur la base suivante des taux de participation financière des différents partenaires : 7,8 % pour la Commune, 5,5 % pour le Conseil Régional, 1,9 % pour le Conseil Général, 54,6 % pour le bailleur, et 27,1 % pour l'ANRU.

L'ensemble des actions sont détaillées par quartier dans des fiches synthétiques. Les opérations des quartiers du Chemin Vert et des Hauts Quartiers ont été regroupées sur les mêmes cartes du fait de la proximité de ces deux territoires et de la transversalité de certaines opérations relevant de la même logique de projet.

Les actions concernant les logements sont programmées sur les trois quartiers, à l'exception des opérations de démolition se situant uniquement sur le quartier du Chemin Vert. La reconstitution de l'offre locative sociale a été conçue à l'échelle de la ville, voire même de l'agglomération. La recomposition de l'offre de logements induite par les démolitions prend en compte les exigences de dédensifier et de diversifier l'habitat sur Chemin Vert ainsi que de diversifier l'offre de logements sur l'ensemble des quartiers de Saumur, voire de renforcer la mixité sociale dans les communes voisines. Ainsi sur les 404 logements sociaux à reconstruire, 380 logements doivent être construits sur Saumur (dont 43 en centre-ville, 171 dans les ZUS dont 51 sur les sites de la démolition) et 24 au sein d'autres collectivités locales de l'agglomération. Ce renouvellement de l'offre est basé sur des opérations de construction mais également d'acquisition et d'amélioration. Il est constitué de 122 PLUS CD, 178 PLAI et de 104 PLUS.

Ces actions sont aussi cohérentes avec la volonté de la Ville d'améliorer l'offre de logements dans le secteur privé. Pour cela, la Ville a lancé depuis 1977 plusieurs OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui vont compléter le Projet de Rénovation Urbaine dans les quartiers anciens du centre-ville et aussi dans les villages de Saumur. Le programme de réhabilitation permettra de répondre à 3 objectifs :

deux objectifs environnementaux : réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre et un objectif socio-économique comportant deux volets majeurs : l'équilibre budgétaire et le retour sur investissement pour le bailleur, la réduction des charges pour les locataires.

La participation de l'ANRU sur l'ingénierie du projet porte sur des études préalables et expertises, des actions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et des financements relatifs à la conduite de projet.

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet non financées par l'ANRU

Le renouvellement de l'offre de logements s'appuie sur la recherche d'une mixité sociale dans les quartiers prioritaires. Ainsi, les terrains libérés par les démolitions, la mobilisation de friches urbaines et la valorisation de délaissés fonciers permettront d'accueillir, en plus des logements locatifs sociaux et des logements d'accession maîtrisée, des logements libres au Chemin Vert, aux Hauts Quartiers et à La Croix Verte.

les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Plusieurs actions à caractère économique programmées dans le cadre du CUCS, comme les dispositifs d'accompagnement à la création d'activités ou le Fonds de Développement Solidaire, s'inscrivent en complémentarité du projet de rénovation urbaine, notamment en ce qui concerne les publics des quartiers prioritaires.

Ainsi, certaines actions interviennent directement sur les quartiers prioritaires et d'autres - les chantiers ou entreprises d'insertion par exemple - concernent à la fois le CUCS et le PRU. De plus, dans le cadre général d'une charte d'insertion signée par de nombreux partenaires en date du 29 janvier 2007, les opérations de rénovation urbaine, par le biais de la clause sociale, doivent permettre aux demandeurs d'emploi du quartier de bénéficier « d'heures d'insertion » pour favoriser leur retour à l'emploi. Sur ce même objectif du retour à l'emploi, certaines actions ciblées visent des publics spécifiques comme celui des jeunes ou des femmes.

une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux.

La conduite de projet

pilotage stratégique

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

Un comité de partenariat institutionnel a été créé pour suivre le partenariat constitué autour du projet de territoire et du suivi global

de sa mise en œuvre. Placé sous la présidence du Maire de la Ville de Saumur, Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement et du préfet, il est composé de représentants :

- des services de l'État (Secrétariat Général aux Affaires Régionales (SGAR), Préfecture et Sous-préfecture, Direction Départementale des Territoires du Maine-et-Loire, Trésorier Payeur Général) ;
- de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- des collectivités (Région, Département et Communauté d'Agglomération) ;
- de la Ville de Saumur et des maîtres d'ouvrage associés (Saumur Loire Habitat, SIEMS, ADOMA (ex.Sonacotra), Foncière logement).

Le Comité de pilotage a pour mission de mettre en œuvre les orientations du comité de partenariat institutionnel et d'assurer les arbitrages sur les volets stratégiques et opérationnels en lien avec les maîtres d'ouvrage.

Le pilotage stratégique de la Ville de Saumur s'appuie sur une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage permettant de mesurer les résultats et d'apprécier les impacts du projet de rénovation urbaine à ces divers stades de réalisation.

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, la commune conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela une structure interne à la Ville de Saumur dédiée exclusivement à la mise en œuvre du projet et qui s'appuie sur :

- une mission d'OPC (ordonnancement, pilotage et coordination) urbain permettant la mise en œuvre et le suivi de planning séquencé ;
- une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage sur le Développement Durable ;
- des expertises en matière administrative, juridique et financière ;
- une ingénierie de projet interne – groupes de travail thématiques – et externalisée.

Saumur Loire Habitat a complètement réorganisé sa structure interne et procédé au recrutement de collaborateurs spécialement dédiés à la conduite du PRU.

Il s'agit de l'équipe de coordination interne Saumur Loire Habitat qui comprend :

- un responsable de la coordination interne des opérations ANRU ;
- un chef projet des opérations ANRU ;
- une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement ;
- une chargée d'études financières ANRU.

Le pilote désigné par Saumur Loire Habitat est son Directeur Général.

Le Comité directeur assure le pilotage opérationnel. Il met en œuvre les orientations du comité de pilotage et assure l'articulation et la coordination sur les volets financier, administratif et technique. Il est animé par le Directeur du Projet de Rénovation Urbaine, Directeur Général de la ville de Saumur et s'appuie sur des expertises et des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il associe le délégué territorial de l'ANRU ou son représentant, le délégué du préfet, les directeurs généraux de la Ville et de l'Agglomération et les directeurs des organismes bailleurs.

articulation avec le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS)

Afin d'assurer la cohérence entre le CUCS et le PRU, un groupe « Coordination du volet social du PRU » a été créé. Un groupe de travail spécifique est chargé d'articuler les 5 dimensions thématiques du CUCS :

- le relogement ;
- les démarches participatives ;
- l'accompagnement culturel ;
- l'emploi / insertion ;
- la gestion urbaine de proximité ...

de même que la communication générale.

la concertation et l'information sur le projet

La Ville et ses partenaires ont engagé des actions spécifiques de concertation et d'information tout au long du processus de mise en œuvre du PRU.

Un journal spécifique du PRU a été imaginé pour informer l'ensemble des Saumurois, intitulé « L'Actu du PRU ». Semestriel et diffusé à près de 15 000 exemplaires, il présente l'état d'avancement du projet, les opérations réalisées et projetées, tout en laissant une part importante aux témoignages des habitants sur la manière dont « ils vivent leur projet ». Parallèlement, des panneaux ont présenté les équipements projetés ou en cours de réalisation. Et des informations ponctuelles sont données directement aux habitants, à l'occasion de réunions de quartier et de rencontres informelles « les cafés du PRU ».

Des ateliers urbains, démarche pilotée par la mission « Démocratie Participative » de la Ville, ont associé les habitants parfois jusqu'à la co-production de certains projets urbains.

Les bailleurs sociaux et les autres maîtres d'ouvrage du projet ont également mené des opérations de concertation. Ainsi, Saumur Loire Habitat a mis en place des outils spécifiques d'information sur le projet et pour le relogement des habitants.



Photo aérienne 2008

Situation du quartier Chemin Vert au 1^{er} Janvier 2000



Éléments de contexte

Le Chemin Vert est situé sur les pentes douces du Val de Thouet, entre le cours d'eau à l'ouest et le coteau à l'est. C'est un site en continuité naturelle du centre-ville, gagné sur l'aire d'expansion de la rivière dont il est protégé par un remblai servant d'assise à une voie départementale.

Ce quartier, du fait de cette proximité avec le cours d'eau, se situe en grande partie en zone d'aléas forts (submersion supérieure à 2 mètres) voire très forts (supérieure à 3 mètres). Ainsi, le Plan de Prévention des Risques Inondations prescrit sur ce quartier des contraintes de constructibilité et a donc eu des incidences importantes sur le Projet de Rénovation Urbaine saumurois. Un surcoût important de la construction neuve est à prévoir.

Ce quartier, s'étendant au sud de Nantilly, ancien faubourg proche du centre-ville, est difficile d'accès. En effet, les entrées du quartier sont en déshérence et il faut obligatoirement franchir la voie ferrée abandonnée pour y accéder. Trois itinéraires nord-sud existent entre le centre-ville et l'extérieur, mais aucune voie ne recoupe transversalement l'ensemble du secteur. Le Chemin Vert est séparé par le boulevard de la Marne de l'espace végétal remarquable situé à proximité et profite donc peu de cet écrin de verdure.

La morphologie du quartier et la typologie d'habitations – hauts volumes de tours, plots et barres – tranchent notablement avec le reste de l'agglomération saumuroise. Le quartier s'étire en longueur de part et d'autre de la rue du Chemin Vert. Il constitue le plus important quartier d'habitat social de l'agglomération.



Cité Laurent Bonnevey

C'est un quartier populaire d'habitat collectif et individuel. Il reste composé, pour ses habitants, de plusieurs ensembles : Gay Lussac au nord, le centre commercial et le marché Angibault, les lotissements, les tours des étudiants, les tours du boulevard de la Marne au sud et la cité Laurent Bonnevey. Ce quartier est éclaté et caractérisé par une absence d'unité commune.

Le quartier compte un bon niveau d'équipements : nombreux commerces de proximité, établissements scolaires, centre de loisirs, ludothèque, halte-garderie, centre social, circonscription d'action sociale, UDAF, MAPAD, régie de quartier, foyer résidence, SCOOP proposant de nombreuses animations sur le quartier, annexe de l'ANPE et nombreuses associations locales ... Ces équipements sont relativement groupés autour de deux points, la place du Poisson rouge et l'intersection rue du chemin vert / rue parmentier. Cet effet de polarité mérite d'être maintenu et renforcé. La majorité des équipements correspond à des services de quartier et n'attire pas les habitants du reste de l'agglomération. De plus, ceux-ci, n'ouvrant pas directement sur la voie publique, ne contribuent pas à l'animation urbaine du quartier.

L'image du quartier reste figée et négative. Les situations de précarité prévalent considérablement sur le quartier. Le taux de pauvreté de 36 % est le plus important des Pays de la Loire. La précarité et la concentration de logements sociaux le disqualifient et le stigmatisent. Les difficultés sociales des habitants engendrent des sentiments de peur, d'exclusion et de manque de confiance qui peuvent handicaper leurs potentialités à l'insertion sociale et professionnelle.

Malgré de graves dysfonctionnements, le Chemin vert possède un fort potentiel de développement urbain. Sa « proximité » avec le Thouet et avec le centre-ville en font, en effet, un secteur potentiellement attractif pour une population « urbaine » désirant vivre à proximité des commerces et des services, dans un cadre naturel à valoriser. Les vastes emprises au sol, aujourd'hui vides et peu valorisantes, offrent des marges propices à la requalification de l'espace public et du cadre de vie.

Données sur le périmètre CUCS

	Chemin Vert	Commune de Saumur	UU de Saumur	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	3 243	29 916	31 501	-	-
Population municipale en 2006	3 092	28 653	30 359	40 204	147 441
Nombre de ménages en 1999	1 248	12 952	13 576	-	-
% chômage en 1999	32,9 %	17,1 %	16,9 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	20,7 %	-	11,2 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants en 1999	43,6 %	24,6 %	24,6 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans en 1999	43,2 %	31,2 %	31,2 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers en 1999	9,3 %	2,2 %	2,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	18,1 %	8,5 %	8,4 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements en 1999	1 357	14 619	15 385	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	1 339	-	13 083	-	-
% logements en collectifs en 1999	77,2 %	49,1 %	47,2 %	-	-
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 1999	74,4 %	23,8 %	22,7 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	74,8 %	-	23,2 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu en 2005	70,2 %	47,9 %	47,9 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Le périmètre d'intervention et les objectifs du projet de rénovation urbaine

Le périmètre d'intervention correspond à celui de la ZUS étendue au nord. Les actions programmées sont en lien avec celle des Hauts Quartiers.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sur ce quartier sont les suivants :

- mettre l'aménagement et le logement au service de la continuité urbaine ;
- renforcer les pôles de centralité (la gare de l'État avec son centre de formation et son futur pôle multimodal, la place du Poisson Rouge avec ses commerces de proximité, la rue Marais le Roi avec la poste principale) ;
- améliorer la qualité de vie dans le quartier grâce à une amélioration des équipements publics ;
- requalifier les voies structurantes ;
- relier et désenclaver Chemin Vert et Hauts Quartiers ;
- résidentialiser les îlots de vie ;
- développer la trame paysagère.

Le programme d'actions du projet urbain

Le programme d'actions financé par l'ANRU

Sur la période 2006-2011, le coût de ce programme pour le quartier du Chemin vert est estimé à 79 millions d'euros, sur la base suivante des taux de participation financière des différents partenaires : 6,5 % pour la Commune, 6,8 % pour le Conseil Régional, 2,4 % pour le Conseil Général, 53,7 % pour le bailleur, et 26,6 % pour l'ANRU. Ce coût intègre la reconstitution de l'offre au sein du quartier et au sein de l'ensemble de l'agglomération, à l'exception de la construction programmée sur les deux autres quartiers concernés par le programme de rénovation urbaine.



☐ la démolition de 404 logements sociaux est prévue sur le quartier : 150 logements LOPOFA dans trois bâtiments rue G. Cormier, 130 HLMO dits Manivelle (prévue dans le protocole) et 124 logements dits Bonnevey également rue G. Cormier.

☐ la construction d'une nouvelle offre de logements est guidée par quatre principes : maintenir la vie de quartier et l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération, développer la mixité sociale et introduire une typologie de logements plus urbaine. La nouvelle offre sur le quartier devra permettre la diversité des constructions tant sur le plan de la forme que sur celui des statuts des logements (40 % de logements en locatif social, 17 % en primo-accédant maîtrisée et 43 % en logements libres).

☐ La reconstitution d'une offre de logements sociaux comprend la construction ou l'acquisition / amélioration de 105 logements sociaux sur la ZUS et 37 à proximité. 212 autres logements sont programmés dont 161 dans la ZUS. La Foncière logement réalisera deux programmes sur la ZUS (sur le site de démolition des bâtiments LOPOFA et Bonnevey (31 logements collectifs) et de Manivelle (20 logements intermédiaires) et dans la rue Claude Bernard (en bordure de la ZUS). La ville souhaite également proposer grâce au lancement du PRU une offre de logements en accession sociale et en prêt à taux zéro. Dans le cadre de la programmation de logements, ces produits seront proposés sur chaque îlot majeur de construction.

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs									Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Communauté d'Agglomération du saumurois	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur	Fonds propres CDC	Autres	ANRU	
Démolitions de logements sociaux	OPHLM	4 297	-	-	-	7,0 %	1,0 %	-	3,0 %	89,0 %	En cours
Reconstitution des logements sociaux	OPHLM et SONACOTRA	46 888	2,0 %	-	2,0 %	-	72,0 %	-	-	23,0 %	En cours
Réhabilitations	OPHLM et SA Immobilière d'Économie Mixte	14 727	-	-	-	-	81,0 %	-	-	19,0 %	En cours
Résidentialisations	OPHLM	751	-	-	-	30,0 %	31,0 %	-	-	39,0 %	En cours
Amélioration qualité de service	OPHLM	149	-	-	-	30,0 %	32,0 %	-	-	38,0 %	En cours
Aménagements	Commune de Saumur	4 948	46,0 %	-	1,0 %	18,0 %	-	-	4,0 %	31,0 %	En cours
Équipements publics	Commune de Saumur	7 343	14,0 %	-	7,0 %	35,0 %	-	-	27,0 %	17,0 %	En cours
Ingénierie et conduite de projet	Commune de Saumur	482	17,0 %	-	-	23,0 %	-	8,0 %	-	52,0 %	En cours
TOTAL (K€)		79 585	4 462	15	1 758	4 149	45 945	37	2 558	20 661	
Contribution financière globale			6,50 %	0,02 %	2,39 %	6,82 %	53,69 %	0,06 %	3,90 %	26,61 %	

Ce tableau est susceptible d'évoluer dans le cadre d'avenants à la convention.

☐ **la réhabilitation des logements sociaux** concerne 872 logements du Chemin Vert.

Ainsi, Saumur Loire Habitat a programmé pour 666 logements de :

- renforcer l'isolation des bâtiments en privilégiant l'isolation par l'extérieur ;
- remplacer les menuiseries extérieures ;
- remplacer les VMC ;
- installer des chaudières à condensation ;
- assurer le raccordement à la chaufferie bois collective ;
- installer des programmateurs ou robinets thermostatiques.

Les bâtiments qui seront réhabilités sont situés rue du Chemin Vert, du Docteur Schweitzer, des Prés, Claude Bernard, Maurice Langlet, des Frères Lumière ainsi que la résidence Rabelais. Les logements «DBF» et la résidence Clair Soleil ont été réhabilités.



Le bailleur SIEMS a réhabilité 134 logements résidence Gay-Lussac et 72 logements résidence rue du Docteur Schweitzer. Pour ces deux opérations, les travaux suivants ont été réalisés : installation de VMC et remplacement de toutes les fenêtres et baies double vitrage avec volet roulant (amélioration thermique et phonique).

☐ **les actions de résidentialisation** ont pour objectifs d'identifier l'accès, les espaces verts et les espaces de stationnement de chaque immeuble puis de chaque îlot. Elles sont programmées pour 650 logements de Saumur Loire Habitat avec des travaux sur :

- la voirie et les abords des immeubles : allées d'accès aux halls d'entrée, bordures délimitant les parterres, éclairage extérieur, bordures de trottoir franchissables pour l'accès handicapés, bornes pour contenir les véhicules hors des zones piétonnes ;
- les espaces verts : création de massifs et de haies, reprise de pelouses ;

- les locaux propreté : accès modifiés et création de locaux intérieurs et extérieurs spécifiques au tri ;
- les halls : rénovation des entrées, des sols et des parois avec encoffrement des équipements techniques, encoffrement bois des boîtes aux lettres et mises en place d'habillage et de mobiliers bois ;
- les installations électriques et les éclairages de halls, l'interphonie et les contrôles d'accès ;
- la sécurisation des accès secondaires et techniques ;
- la signalétique d'immeubles sur l'ensemble vitré du hall (remplacé avec porte d'accès), des loges, des locaux communs et appartements.



Ces travaux concernent la résidence Rabelais (108 logements), Clair Soleil (40 logements déjà résidentialisés), Frères Lumière (391 logements déjà résidentialisés) et des logements situés rue du Chemin Vert et du Docteur Schweitzer.

Saumur Loire Habitat va également mener des actions d'amélioration de qualité de service pour 433 logements dans les bâtiments suivants : Rabelais (108 logements), bâtiment S tranche I (50 logements), Prim Vert (220 logements) et rues Schweitzer et Brunel.

☐ **l'aménagement et la création d'espaces publics** visent à requalifier la rue Robert Amy et une place, créer des nouvelles voies et des liaisons douces et réaliser des aménagements paysagers.

La place du Poisson Rouge constitue le cœur du quartier. Le pôle commercial aujourd'hui éclaté, sera recomposé sur cette place autour des éléments existants et à venir : marché, Shopi, commerces de proximité. Les principes d'aménagement consisteront à :

- requalifier les espaces publics pour créer une place urbaine de qualité donnant la priorité aux déplacements doux ;
- concentrer l'activité commerciale autour de cette place en réservant les pieds d'immeubles aux commerces de proximité ;
- implanter de nouveaux bâtiments d'habitation (rez-de-chaussée commerciaux) aux angles de cette place pour en renforcer le caractère urbain et le rôle de centralité ;
- maîtriser le stationnement par une optimisation de l'espace et le déploiement de plusieurs emprises distinctes pour éviter l'effet actuel « mare de parking » ;
- requalifier la partie sud de la rue du Chemin Vert jusqu'à l'entrée du collège pour mieux relier la place aux éléments proches et aux futures opérations de logements situées sur l'actuelle Manivelle par des cheminements doux de qualité ;
- créer une voie d'accès directe de cette place sur le boulevard de la Marne par le prolongement de la rue Schweitzer. Cette future voie constitue également le prolongement de la rue Fricotelle, principale voie de liaison avec les Hauts Quartiers. Cette infrastructure sera de nature à renforcer l'activité commerciale de la future place du marché. Un carrefour sécurisé avec le boulevard de la Marne favorisera les liaisons entre le Chemin Vert et la plaine du Thouet, aujourd'hui interdite d'accès par le remblai routier.

L'ancienne voie ferrée qui constitue à ce jour une coupure urbaine forte isolant le Chemin Vert des Hauts Quartiers sera requalifiée en cheminements piétons.

La création des liaisons douces desservant les nouveaux logements et l'ancienne voie ferrée s'appuiera sur les points dynamiques du quartier : équipements publics, commerces, locaux associatifs, nouvelles opérations de logements. Ces cheminements piétons et deux-roues s'ouvriront sur l'ancienne voie ferrée et constitueront une trame verte structurante à l'échelle du quartier qui le reliera au centre-ville.

Les risques d'inondation conduisent à étendre les plantations et aménagements en pleine terre.

Dans ce contexte, développer la trame paysagère et les relations avec la vallée du Thouet se traduira par les actions suivantes :

- la trame végétale contribuera à la mise en valeur du quartier, de son organisation et de ses ambiances résidentielles ;
- les aménagements paysagers seront organisés à partir des espaces publics ;
- les plantations des espaces constructibles seront liées à la préservation de surfaces en pleine terre ;
- les plantations des espaces publics correspondront à la typologie des rues : arbres en alignement rue Fricotelle et rue du Chemin Vert ; plantations ponctuelles et dispersées rue du Faubourg Robert Amy ; plantations en contrebas de la digue pour le boulevard de la Marne ;
- un espace de rétention des eaux pluviales sera créé dans l'emprise de la gare de l'État et ouvert aux promeneurs sous forme d'une zone humide en lien avec l'allée verte ;
- le square existant du Chemin Vert sera étendu et prolongé par des jardins familiaux.

☐ **les équipements publics et commerciaux** : cela concerne :

- la rationalisation de l'offre scolaire avec l'existence de trois groupes scolaires sur les deux quartiers (Chemin Vert et Hauts Quartiers) ;
- la rénovation du gymnase afin d'en pérenniser l'usage et de renforcer les capacités de cet équipement à accueillir les activités sportives intéressant les jeunes et les associations de quartier. Cette action a consisté en la réfection du sol permettant l'accueil de l'association « Roller à Saumur » et l'installation d'un roller park mobile sur l'aire extérieure ;
- la création d'une maison de l'enfance regroupant un multi-accueil, une ludothèque, un CLSH maternel, une bibliothèque pour l'enfance et consacrant un espace à l'aide à la parentalité ;
- l'alimentation du réseau de chaleur du quartier par une chaufferie au bois afin de maîtriser l'évolution des charges locatives et de préserver l'environnement. Ainsi, la chaufferie existante a été convertie en une chaufferie bois. Cet équipement technique est toujours situé au même endroit au cœur d'un secteur d'habitation.

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet

☐ **les opérations non financées par l'ANRU**

Le traitement du site de l'ancienne gare de l'État, désaffectée, est programmé. Ce site d'une surface avoisinant les 3 ha commence à recevoir de nouveaux bâtiments et la ville de Saumur souhaite implanter du logement et conforter la gare routière existante. Cependant, cet

espace est l'un des points bas de la ville : une cuvette recevant les eaux pluviales d'un vaste bassin versant d'un côté (40 ha), et une zone d'expansion de la rivière le Thouet de l'autre. L'idée est de révéler cette zone humide potentielle en créant un étang écologique en milieu urbain tout en maîtrisant les volumes de rétention pour la protection des futures constructions. La création de cet étang sera complétée par un parc urbain connecté au reste du quartier par une allée verte. Cette dernière se prolongera par une passerelle et un ponton en bois permettant l'observation du site.

☐ **le relogement des ménages** concernés par les opérations de démolition a fait l'objet de la mise en place d'un dispositif d'accompagnement avec la constitution d'une équipe constituée de cinq professionnels : la MOUS Relogement, la Conseillère en économie sociale et familiale de Saumur Loire Habitat (poste créé) et trois travailleurs sociaux de la CAF de l'Anjou. Une charte de relogement, signée en avril 2004 par l'ensemble des partenaires locaux, définit les conditions de relogement des locataires dont le logement est voué à la démolition. Une permanence d'information hebdomadaire sur site est assurée par l'équipe de relogement dans un appartement du quartier. Un numéro de téléphone dédié permet également d'apporter une réponse de proximité aux habitants. Le partenariat institutionnel a été renforcé avec un comité technique de suivi des relogements, un collectif de travailleurs sociaux intervenant sur les zones concernées, l'intervention de l'association « Habitat Solidarité » pour les locataires les plus en difficulté, la création par le CCAS d'une régie spécifique pour éviter au locataire l'avance des frais liés au relogement.

Un travail sur la mémoire du quartier a été réalisé avec les habitants et a débouché sur la réalisation d'un livret collectif sur l'histoire du quartier LOPOFA et la présentation d'une pièce de théâtre élaborée par les habitants relative à la Manivelle.



Ancienne gare de l'État

Éléments de contexte

Ce quartier se trouve sur les hauteurs, au sud de la ville entre la vallée de la Loire au nord et le val de Thouet au sud. Les limites naturelles de ce quartier sont franches et l'isolent partiellement du reste de la ville. Au nord, le château et ses fortifications créent une rupture. À l'est, le coteau abrupt constitue une limite naturelle difficilement franchissable. Au sud, le site de l'hôpital marque le passage de l'urbain au rural.

Cependant, une véritable continuité urbaine s'affirme entre les Hauts Quartiers et le Chemin Vert et il n'existe pas de limite réellement perceptible entre ces deux quartiers.

Le quartier s'est historiquement développé par vagues d'opérations successives. Les îlots, étant bien délimités par les voies de circulation, sont parfaitement lisibles dans l'espace urbain. Les logements composant les Hauts Quartiers s'avèrent d'une grande variété : collectif / individuel, social / privé, location / accession. Les Hauts Quartiers ont ainsi agrégé des populations différentes à partir d'une offre d'habitat qui s'est peu à peu diversifiée, permettant à une partie des classes moyennes du Chemin Vert, d'accéder à une certaine promotion résidentielle. De sorte qu'il existe aujourd'hui, dans ce quartier, une authentique mixité sociale faisant cohabiter une population vieillissante disposant d'une certaine mobilité, avec une population aux revenus plus faibles, plus « captive » de son nouveau quartier d'habitation. Mais la cohabitation de ces deux groupes aux itinéraires différenciés s'avère toutefois délicate. L'arrivée de quelques familles au mode de vie moins stable et à revenus très modestes est en effet interprétée comme une déqualification sociale du quartier par ses résidents historiques. De même, les adolescents se trouvent au centre de tensions et de difficultés sensibles.

Le quartier est le deuxième parc de logements sociaux de la ville avec 906 logements. Certaines zones du quartier sont très précaires, ainsi les taux de prestations sociales y sont élevés.



Rue du Clos Coutard



Rue des Vendanges



Place Jehan Alain

Un grand nombre d'espaces verts bordent le quartier et constituent des potentialités paysagères à valoriser davantage. Il s'agit en particulier des espaces boisés à flanc de coteau, de l'ensemble sportif du Clos Coutard ou du Jardin des Plantes : un site paysager exceptionnel à l'échelle de l'agglomération, situé au cœur même du quartier. La place

Jehan Alain - longée par une rue très passante - constitue un espace de respiration où les habitants se retrouvent pour le marché, les vide-greniers et autres manifestations mais la voiture y est omniprésente et cette place nécessite un aménagement de qualité.



Jardin des plantes

Des équipements majeurs et de rayonnement supra-communal sont implantés au centre des Hauts Quartiers et contribuent fortement à la fréquentation du quartier par des personnes extérieures : lycée technique, école hôtelière et école d'infirmières, Jardin des Plantes, équipements sportifs. Les commerces se concentrent autour de la place Jehan Alain, exceptée la moyenne surface alimentaire légèrement excentrée. Cependant, en dépit des demandes réitérées des habitants, ce quartier comprend très peu d'équipements de proximité, ce qui contribue à nourrir un certain sentiment d'abandon.

Données sur le périmètre CUCS	Hauts Quartiers	Commune de Saumur	UU de Saumur	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	2 678	29 916	31 501	-	-
Nombre de ménages (1999)	-	12 952	13 576	-	-
% chômage en 1999	22,76 %	17,1 %	16,9 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	15,1 %	-	11,2 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants en 1999	-	24,6 %	24,6 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans en 1999	28,00 %	31,2 %	31,2 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers en 1999	-	2,2 %	2,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	33,20 %	8,5 %	8,4 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements en 1999	1 703	14 619	15 385	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	468	-	13 083	-	-
% logements en collectifs en 1999	-	49,1 %	47,2 %	-	-
Nombre de locatifs HLM dans les résidences principales en 1999	906	23,8 %	22,7 %	62,2 %	66,1 %
% de locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	12,0 %	-	23,2 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu en 2004	-	47,9 %	47,9 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE

Le cadre d'intervention et les objectifs du projet de rénovation urbaine

Ce quartier bénéficie dans le cadre du PRU d'une dérogation de la délégation Interministérielle à la ville.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Les sept grands principes de recomposition urbaine, qui guident les actions sur le quartier tout proche du Chemin Vert, s'appliquent également aux Hauts Quartiers :

- mettre l'aménagement et le logement au service de la continuité urbaine ;
- renforcer le pôle de centralité de la place Jehan Alain avec ses commerces et sa fonction de lien social ;
- améliorer la qualité de vie dans les quartiers grâce à une amélioration des équipements publics ;
- requalifier les voies structurantes ;
- relier et désenclaver les deux quartiers ;
- résidentialiser les îlots de vie ;
- développer la trame paysagère.

Dans le cadre de la réorganisation des équipements publics, la ville de Saumur cherchera à valoriser certaines emprises foncières et à implanter des activités redonnant de la qualité de vie et de l'attractivité au quartier.

Le programme d'actions du projet urbain

Sur la période 2006 - 2011, le coût de ce programme pour les Hauts Quartiers est estimé à 16 millions d'euros, sur la base suivante des taux de participation financière des différents partenaires : 19 % pour la Commune, 8 % pour le Conseil Régional, 44 % pour le bailleur et 29 % pour l'ANRU.

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs									Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Communauté d'Agglomération du saumurois	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur	Fonds propres CDC	Autres	ANRU	
Reconstitution des logements sociaux	OPHLM	173	12,0 %	-	4,0 %	-	42,0 %	-	-	42,0 %	En cours
Réhabilitations	OPHLM	8 373	-	-	-	-	80,0 %	-	-	20,0 %	En cours
Résidentialisations	OPHLM	591	-	-	-	-	-	-	-	-	En cours
Aménagements	Commune de Saumur	1 333	19,0 %	-	1,0 %	30,0 %	-	-	-	50,0 %	En cours
Équipements publics	Commune de Saumur	5 589	49,0 %	-	-	14,0 %	-	-	-	37,0 %	En cours
Ingénierie et conduite de projet	Commune de Saumur	90	10,0 %	-	-	30,0 %	-	10,0 %	-	50,0 %	En cours
TOTAL (K€)		16 149	3 016	-	10	1 335	7 013	9	54	4 712	
Contribution financière globale		-	19,0 %	-	-	8,0 %	44,0 %	-	-	29,0 %	

Ce tableau est susceptible d'évoluer dans le cadre d'avenants à la convention.

Le programme d'actions financé par l'ANRU

☐ la reconstitution de l'offre locative sociale, liée aux opérations de démolition réalisées dans le quartier du Chemin Vert, se traduira sur le quartier par une opération d'acquisition / amélioration d'un logement.

☐ la réhabilitation de 450 logements sociaux par Saumur Loire Habitat consiste à :

- renforcer l'isolation des bâtiments en privilégiant l'isolation par l'extérieur ;
- remplacer les menuiseries extérieures ;
- remplacer les VMC ;
- installer des chaudières à condensation ;
- installer des programmeurs ou robinets thermostatiques.

Les bâtiments à réhabiliter sont situés en particulier rues des Vendanges, Louvet, Joffre, Violettes, Marceau, Schuman et Jehan Alain.



Réhabilitation Le Vignaud



Espace sportif du Clos Coutard

☐ les actions de résidentialisation concernent 331 logements de Saumur Loire Habitat avec des travaux sur la voirie et les aménagements des abords, les espaces verts, les locaux propreté, les halls, les installations électriques, la sécurisation des accès secondaires et techniques et la signalétique.

☐ l'aménagement des espaces publics sera consacré à la place Alain et aux espaces paysagers qui lui sont attachés. L'axe fort de ce projet est de qualifier ce vaste terrain vague en cœur de quartier en offrant des espaces publics de qualité correspondant aux usages urbains voulus par les habitants. Des liaisons est-ouest entre les quartiers du Chemin Vert et les Hauts Quartiers seront développées.

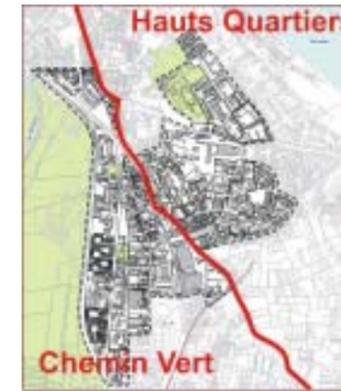
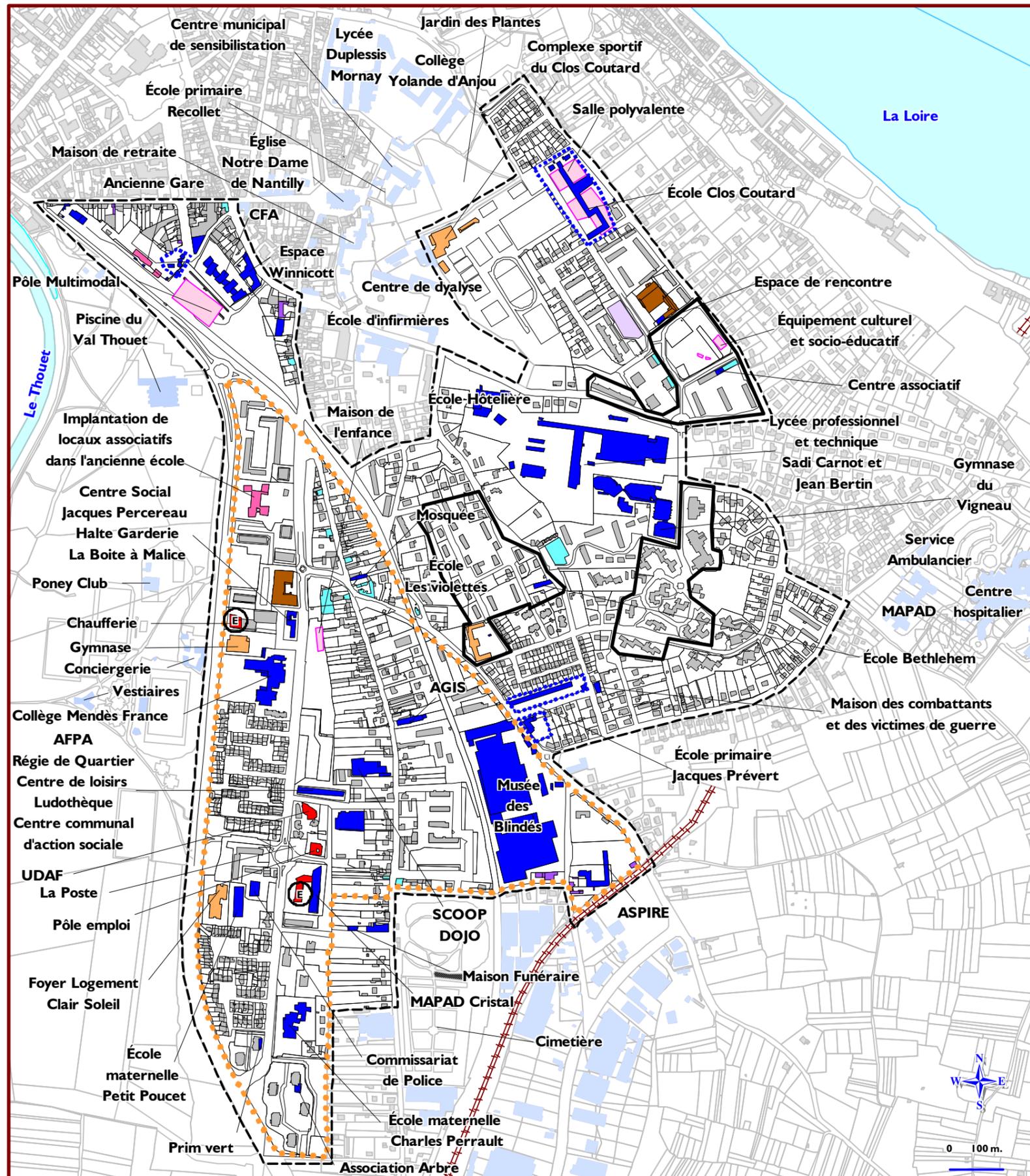
☐ les équipements publics et commerciaux concernent :

- la démolition et reconstruction sur site d'un groupe scolaire ;
- la création d'une salle polyvalente à proximité de la nouvelle école ;
- la restructuration du complexe sportif du Clos Coutard ;
- la création d'un équipement culturel et socio-éducatif place Jehan Alain ;
- la restructuration et extension des espaces commerciaux de la place Jehan Alain comme lieu de centralité des Hauts Quartiers ;
- un traitement paysager de l'espace visant à renforcer la présence du végétal et à réduire la place de la voiture sur la place Jehan Alain.

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet non financées par l'ANRU

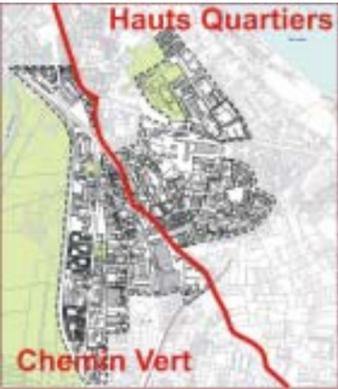
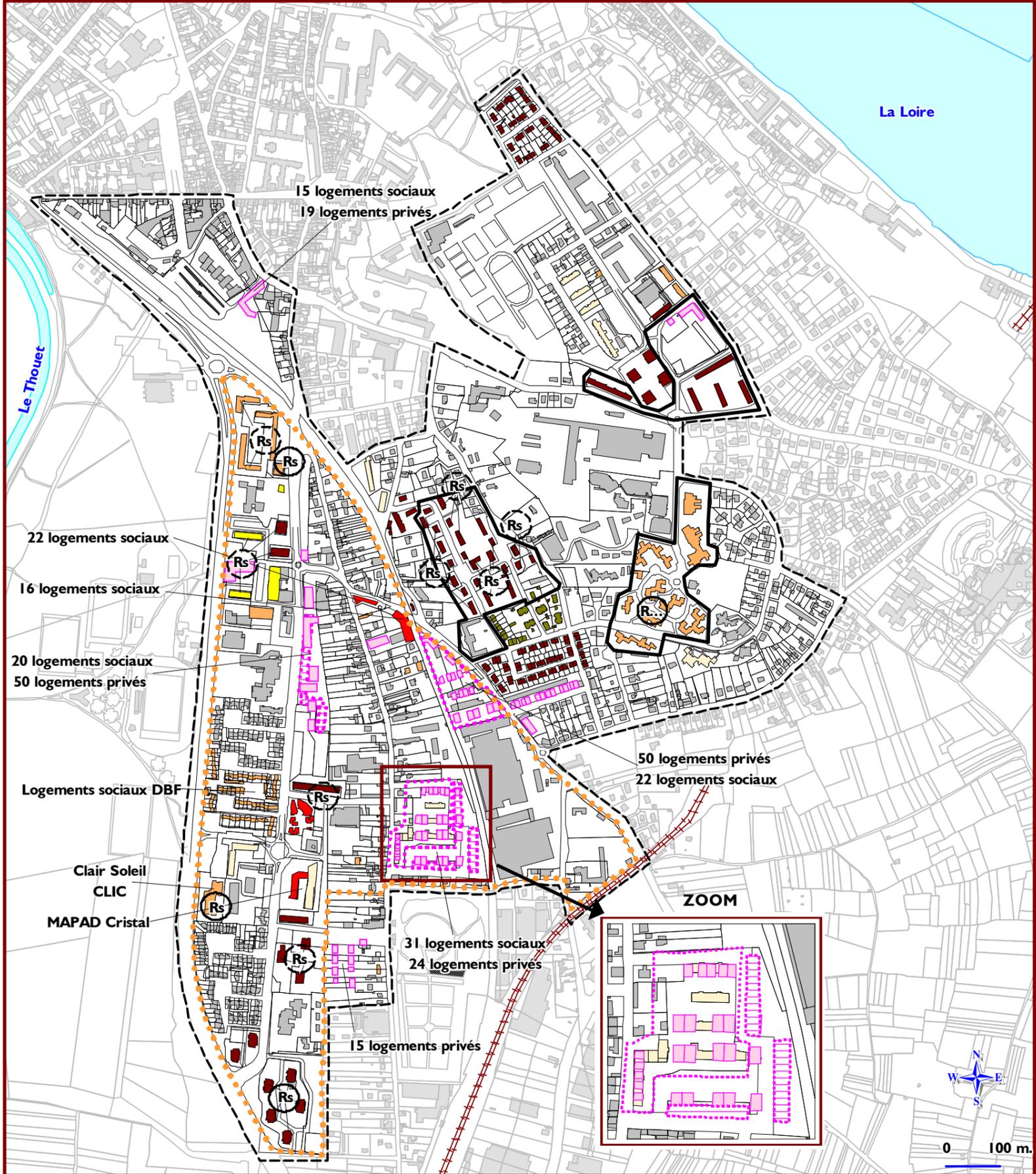
160 logements seront réhabilités au cours des prochaines années. 40 logements locatifs sociaux sont en vente.

Équipements, commerces, services, activités artisanales - Chemin Vert - Hauts Quartiers



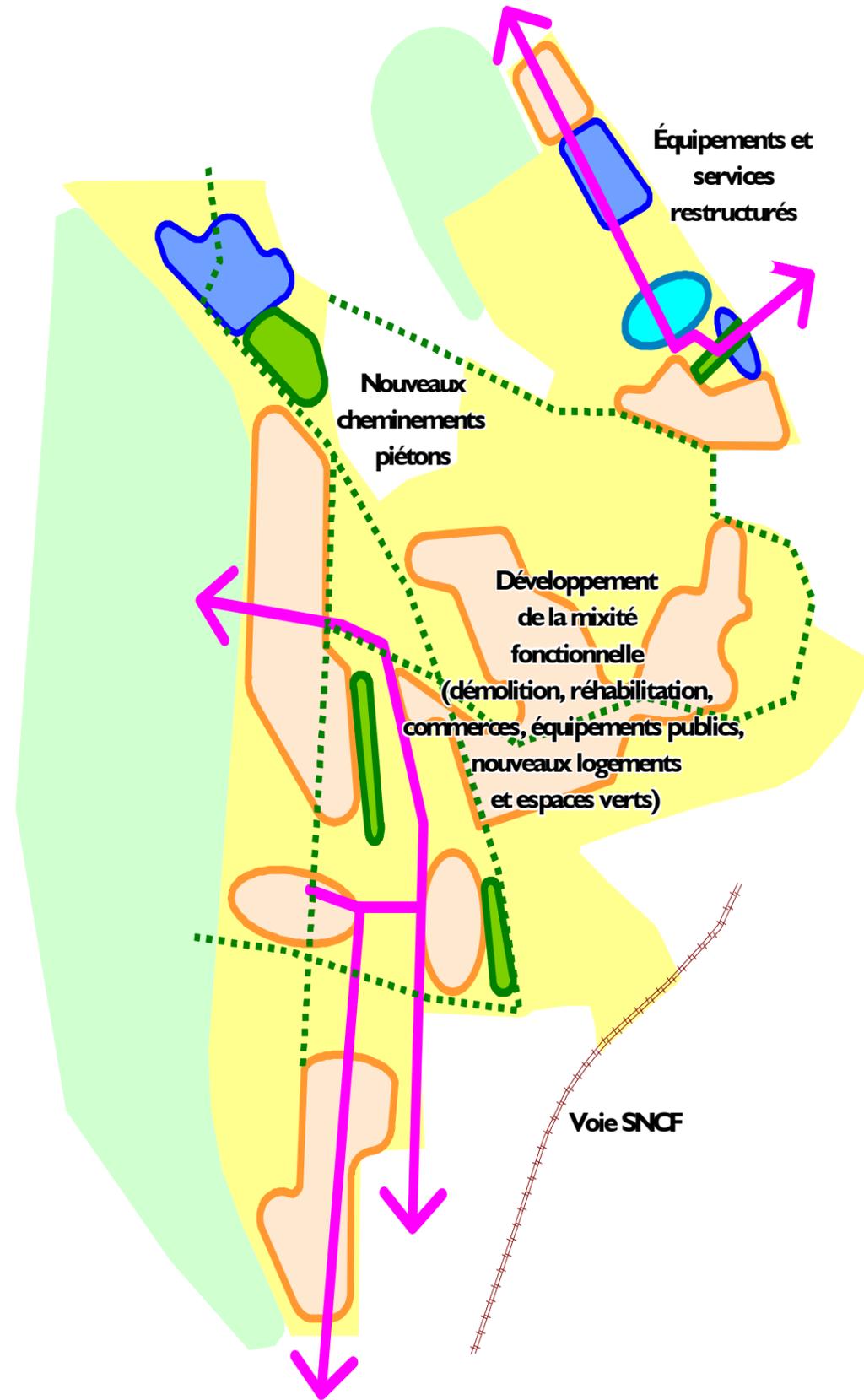
- Périmètre ANRU (article 6)
- - - Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre de la géographie prioritaire
- Équipement existant
- Équipement ou service créé depuis 2000
- ⓔ Extension d'équipement ou de service depuis 2000
- Projet de création d'équipement ou de service
- Équipement réhabilité depuis 2000
- Projet de réhabilitation d'équipement
- ⊞ Projet de démolition d'équipement
- Commerce existant
- Projet de création de commerce
- Projet de réhabilitation de commerce
- Activité artisanale existante
- Équipement, commerce, activité artisanale à proximité du quartier

Logements - Chemin Vert - Hauts Quartiers



- Périmètre ANRU (article 6)
- - - Périmètre du projet de rénovation urbaine
- Périmètre de la géographie prioritaire
- Parc social destiné à la vente
- Parc social non réhabilité
- Parc social réhabilité avant 2000
- Parc social réhabilité depuis 2000
- ⊙(R...) Parc social en cours de réhabilitation
- ⊙(Rs) Projet de réhabilitation du parc social
- ⊙(Rs) Parc social résidentielisé depuis 2000
- ⊙(Rs) Projet de résidentialisation du parc social
- ⊙ Parc social démolit
- ⊙ Projet de démolition du parc social
- Construction de logements depuis 2000
- Projet de construction de logements

Les principales transformations à l'œuvre dans les quartiers Chemin Vert et Hauts Quartiers



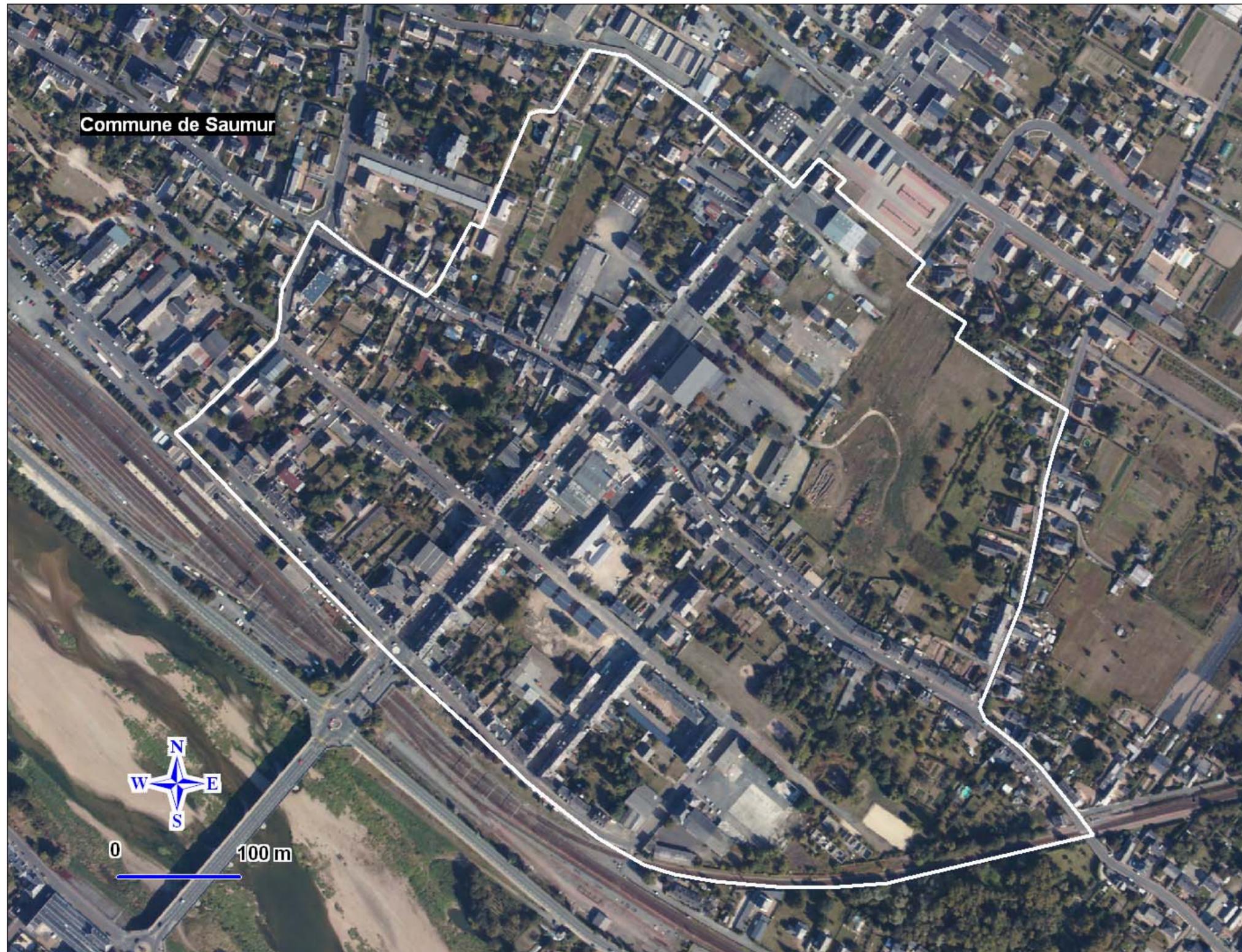
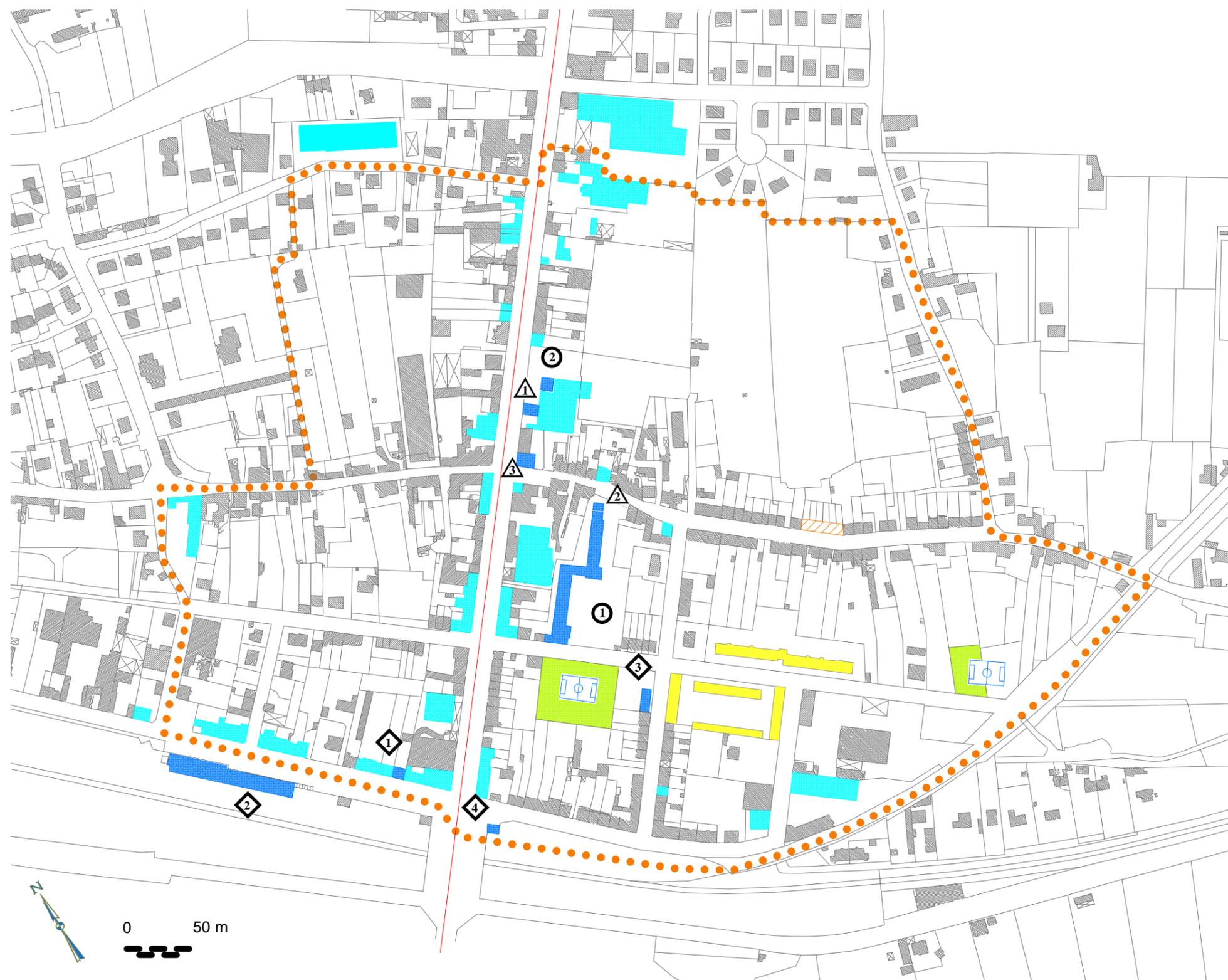


Photo aérienne 2008
103

Situation du quartier La Croix-Verte au 1^{er} Janvier 2000



- Zone Urbaine Sensible
- Transports en commun
- Bus
- Le patrimoine H.L.M.
- Parc réhabilité jusqu'à 1996 (hatched yellow)
- Parc non réhabilité (yellow)
- Les activités commerciales (cyan)
- Les espaces verts structurants
- Existant jusqu'à 1996 (light green)
- Les équipements publics (blue)
- - Équipements Scolaires, Petite Enfance et Formation
1 . Groupe scolaire Jean Rostand
2 . GRETA
- △ - Équipements Sociaux et Socio-Culturels
1 . Centre social
2 . Maison de la " Trotinette "
3 . SCOPE Nord
- ◇ - Services Administratifs et autres Services
1 . La Poste
2 . Gare S.N.C.F.
3 . Salle paroissiale
4 . Local îlotage

Éléments de contexte

La Croix-Verte englobe toute la partie nord-est de la ville et se situe à proximité de la Gare SNCF. La ZUS se déploie au-delà de la rue de Rouen, axe structurant du secteur, qui le relie au centre-ville en franchissant les voies ferrées. L'ensemble est délimité par les voies ferrées, la rue de Rouen et les anciennes boires inondables (annexes hydrauliques de la Loire). L'accessibilité routière à l'ensemble du secteur est assez bien assurée. La trame des liaisons viaries est efficace. Néanmoins, la rue de Clairefond fait l'objet d'un enclavement. Et le réseau ferré crée un écran entre la Loire et les ensembles de la Croix Verte, constituant également une nuisance sonore pour ses habitants.

Le quartier est fortement marqué par la période de reconstruction de l'après-guerre, notamment le long de la route de Rouen avec des immeubles de gabarit et d'architecture contrastés. Perpendiculairement à cet axe, un habitat plus traditionnel a été conservé le long des levées. L'ensemble des logements locatifs sociaux s'est concentré au sud-est du quartier, sous la forme de barres assez espacées. À l'extrémité de la Croix Verte, le micro-quartier de Clairefond se situe au bout de la ville arrêté par les voies de chemin de fer et la plaine maraîchère inondable de la Loire. Cet îlot apparaît comme non intégré et ne bénéficie pas d'une représentation positive.

L'histoire du peuplement de la Croix Verte, familles pauvres, nomades sédentarisés et familles d'origine rurale, marque encore profondément ce territoire et la représentation négative qui lui est toujours associée. Ce quartier accueille une population socialement fragile. On y enregistre un nombre important de familles monoparentales avec une dominante matriarcale (mères et grands-mères). Les quelques couples pluriethniques résidents éprouvent des difficultés à s'intégrer dans la cité du fait de leur « différence ». Pour entrer en relation avec les habitants, les assistantes sociales ont engagé une approche collective novatrice : lieu de parole, d'échanges et de participation active.

Les enfants sont souvent en échec scolaire et présentent des troubles de comportement mais les familles recourent peu aux aides éducatives disponibles. Les mères isolées sont particulièrement en difficulté face aux responsabilités éducatives. Peu d'enfants poursuivent leur scolarité au-delà de 16 ans. Afin de favoriser la mixité sociale et suite à une diminution des effectifs, l'école du quartier Jean Rostand a été fermée à la rentrée 2004 et les élèves ont été dispersés au sein de plusieurs écoles.

Le bailleur Saumur Loire Habitat a réalisé un programme de réhabilitation en concertation avec la population et la maintenance est bien assurée. La démolition de 48 logements en 2000 a probablement diminué la pression et les tensions sur le quartier mais elle n'en a pas modifié le contexte. Ce quartier est vécu comme un lieu de réclusion, socialement homogène avec une logique communautaire forte, soutenue par un sentiment d'appartenance manifeste. Très attachée à son lieu de vie, la population a le sentiment de vivre dans un quartier moins dynamique et conserve un fonctionnement « autonomiste ». Les demandeurs de logement refusent à peu près systématiquement ce quartier.

La Croix-Verte bénéficie d'une forte présence commerciale. L'activité commerciale se concentre sur 3 pôles : la gare, la route de Rouen et la zone d'activité Écoparc à proximité du quartier. À l'inverse, la Croix-Verte bénéficie de très peu d'équipements.

Les travaux sont en cours pour développer un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) autour de la Gare ainsi qu'un centre d'activité tertiaire à proximité immédiate afin de renforcer la mobilité et le dynamisme économique.

Les objectifs du projet de rénovation urbaine

Les objectifs du projet de rénovation urbaine sont :

- développer l'offre de logements

L'axe nord-sud structurant la Croix verte se prolonge au sud à travers le centre-ville et Bagneux (commune associée). Il s'agit de l'axe autour duquel s'organise l'urbanisation de Saumur. À terme, il a vocation à accueillir un transport en commun en site propre. Il fédère d'ores et déjà sur ses abords 80% des commerces de proximité de la ville et les « morceaux » de ville les plus denses. L'enjeu de programmation urbaine pour la Croix-Verte sera donc de favoriser des opérations de logements denses à proximité immédiate de la route de Rouen, dotées de liaisons douces performantes les reliant à cette voie principale. Ces opérations d'aménagement veilleront au développement d'une forte mixité sociale entre le libre, la primo-accession maîtrisée et le locatif social. La typologie architecturale des opérations réservera une part importante aux petits collectifs et aux logements intermédiaires.

- implanter un équipement de quartier

La Croix-Verte connaît un faible niveau d'équipements de proximité. L'aménagement de l'ancienne école Jean Rostand en locaux à usage associatif a pour objectifs de requalifier et redynamiser ce secteur de la ville. Cet équipement, inauguré en 2009, devra s'ouvrir sur les opérations de logements existantes ou à venir et s'articuler avec la route de Rouen.



Commerces quartier de la Gare

Données sur le périmètre CUCS

	La Croix-Verte	Commune de Saumur	UU de Saumur	ZUS du département	ZUS de la Région
Population totale (nombre d'habitants en 1999)	1 286	29 916	31 501	-	-
Population municipale en 2006	879	28 653	30 359	40 204	147 441
Nombre de ménages en 1999	612	12 952	13 576	-	-
% chômage en 1999	19,2 %	17,1 %	16,9 %	23,3 %	26,9 %
Part des demandeurs d'emploi de catégories 1, 2, 3 (hors activité réduite) parmi les actifs 25-64 ans en 2006	15,1 %	-	11,2 %	-	-
% non-diplômés de 15 ans et + hors élèves et étudiants en 1999	-	24,6 %	24,6 %	31,5 %	29,3 %
% moins de 25 ans en 1999	36,4 %	31,2 %	31,2 %	39,9 %	38,2 %
% étrangers en 1999	1,9 %	2,2 %	2,2 %	8,1 %	7,9 %
% familles monoparentales	10,1 %	8,5 %	8,4 %	22,3 %	24,5 %
Nombre de logements en 1999	753	14 619	15 385	-	-
Nombre de résidences principales en 2006	468	-	13 083	-	-
% logements en collectifs en 1999	66,5 %	49,1 %	47,2 %	-	-
% locatifs HLM dans les résidences principales en 1999	13,6 %	23,8 %	22,7 %	62,2 %	66,1 %
% locatifs HLM dans les résidences principales en 2006	12,0 %	-	23,2 %	-	-
% de ménages non imposés sur le revenu en 2005	-	47,9 %	47,9 %	53,0 %	57,9 %

Sources : Observatoire ONZUS, CUCS, SIG Ville, INSEE



Rue de Rouen

D'autres objectifs émanent de la convention signée en 2008 :

- améliorer la qualité paysagère par un traitement de l'espace visant à renforcer la présence du végétal et à réduire la place de la voiture sur l'espace public. Cette préoccupation est au centre des débats concernant l'aménagement de la zone du Petit Caporal à La Croix-Verte ;
- contribuer à la redynamisation économique de la ville de Saumur par le projet de création de la Maison de l'Emploi sur le quartier de la Croix-Verte, point d'ancrage de la restructuration du quartier.



Le programme d'actions du projet urbain

Sur la période 2006 - 2011, le coût de ce programme pour ce quartier est estimé à 10 millions d'euros, sur la base suivante des taux de

OPÉRATIONS	Maître d'Ouvrage	Contributions financières moyennes par poste et par financeurs									Échéancier ou réalisations en 2009
		Base de financement prévisionnel (K€)	Ville	Communauté d'Agglomération du saumurois	Conseil Général	Conseil Régional	Bailleur	Fonds propres CDC	Autres	ANRU	
Reconstitution des logements sociaux	OPHLM et SA Immobilière d'Économie mixte	8 380	3,0 %	-	2,0 %	-	73,0 %	-	-	22,0 %	En cours
Réhabilitations	OPHLM	376	-	-	-	-	76,0 %	-	-	24,0 %	En cours
Résidentialisations	OPHLM	167	-	-	-	29,0 %	21,0 %	-	-	50,0 %	En cours
Aménagements	Commune de Saumur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	En cours
Équipements publics	Commune de Saumur	1 085	24,0 %	-	12,0 %	39,0 %	-	-	5,0 %	20,0 %	En cours
Ingénierie et conduite de projet	Commune de Saumur	324	35,0 %	-	-	23,0 %	-	-	6,0 %	36,0 %	En cours
TOTAL (K€)		10 332	582	-	303	548	6 437	-	70	2 385	
Contribution financière globale		-	6,0 %	-	3,0 %	4,0 %	63,0 %	-	1,0 %	23,0 %	

Ce tableau est susceptible d'évoluer dans le cadre d'avenants à la convention.

participation financière des différents partenaires : 6 % pour la Commune, 4 % pour le Conseil Régional, 3 % pour le Conseil Général, 63 % pour le bailleur, et 23 % pour l' ANRU.

Le programme d'actions financé par l'ANRU

☐ **la reconstitution de l'offre locative sociale**, effectuée en contrepartie des démolitions réalisées dans le quartier du Chemin Vert, comprend la construction ou l'acquisition / amélioration de 66 logements sur la ZUS et 19 à proximité.

Dans la ZUS, l'opération du Petit Caporal a pour objectifs de :

- densifier le secteur situé à proximité de la route de Rouen dans le respect des contraintes liées aux risques naturels ;
- diversifier l'offre de logements pour favoriser la mixité sociale en combinant logement social et logement privé, locatif et accession à la propriété, petit collectif et logement intermédiaire ;
- développer la qualité environnementale du logement.

Afin de permettre la mixité sociale, 165 logements autres que sociaux devraient être construits dans la ZUS ou à proximité.

☐ **la réhabilitation des logements sociaux** doit être réalisée pour 72 logements rue de La Croix-Verte, route de Rouen et rue de Clairefond. Ainsi, Saumur Loire Habitat compte :

- renforcer l'isolation des bâtiments en privilégiant l'isolation par l'extérieur ;
- remplacer les menuiseries extérieures ;
- remplacer les VMC ;
- installer des chaudières à condensation ;
- installer des programmeurs ou robinets thermostatiques.



☐ **les actions de résidentialisation** correspondent à des travaux sur la voirie et les aménagements des abords, les espaces verts, les locaux propreté, les halls, les installations électriques, la sécurisation des accès secondaires et techniques et la signalétique pour 65 logements de Saumur Loire Habitat rue de Clairefond.

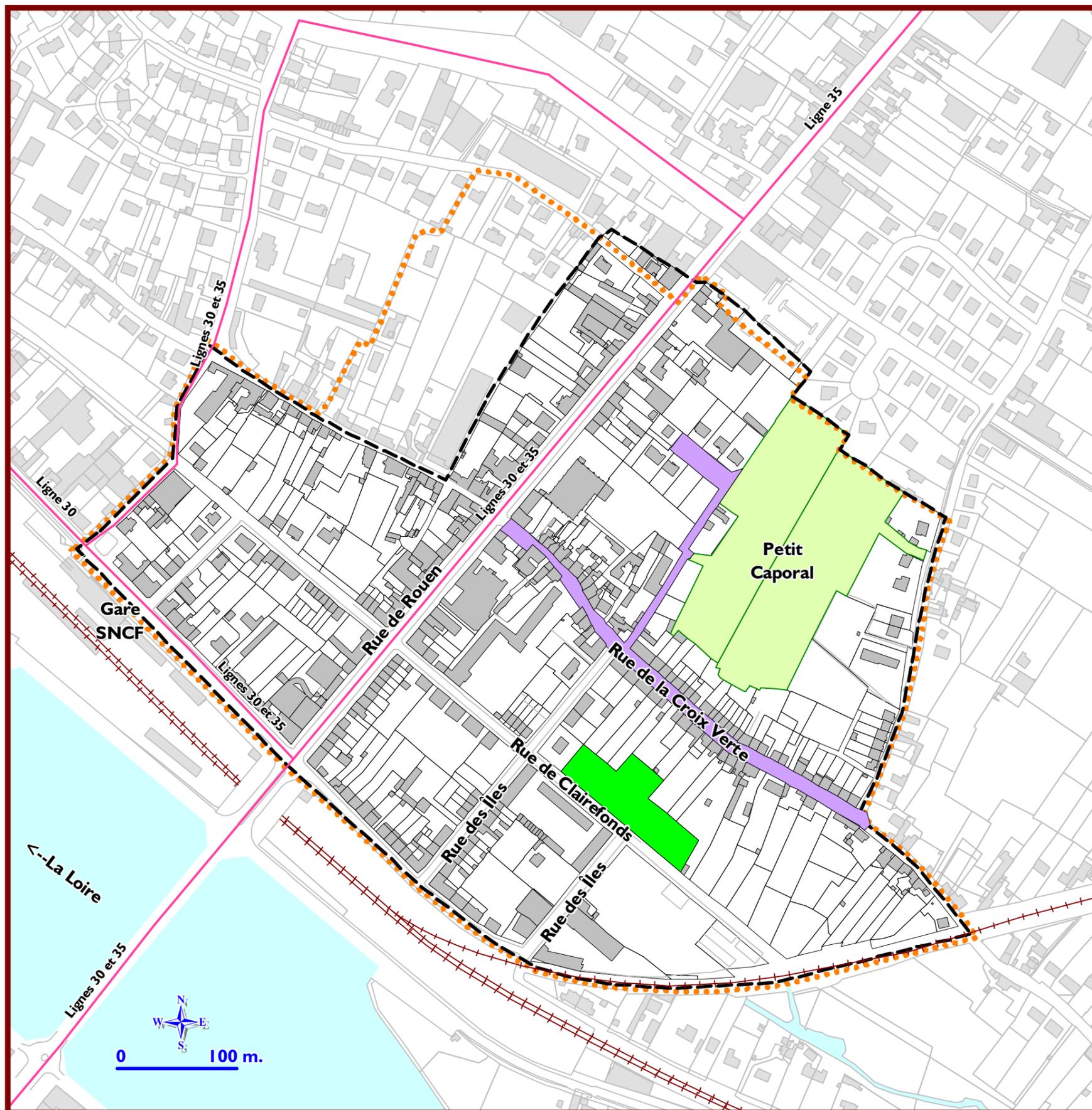
☐ **l'aménagement et la création d'espaces publics** concernent la rue de La Croix Verte et l'impasse du petit caporal.

☐ **le pôle équipement public a consisté en la création** en 2008 d'une maison des associations et de quartier Jean Rostand, qui a pour objet de créer un lieu de centralité dans le quartier afin de requalifier et redynamiser ce secteur de la ville. Cette maison des associations et de quartier doit également répondre aux besoins individuels et collectifs de ses habitants et développer les liens sociaux dans le quartier et au-delà du quartier. Elle résulte de la réhabilitation d'une ancienne école. L'espace Jean Rostand propose trois pôles : le pôle développement social de proximité (espace de parentalité, consultations PMI, salles à louer), le pôle handicap et le pôle associations (bureaux provisoires ou permanents et nombreux services).

Les actions complémentaires contribuant à la réussite du projet

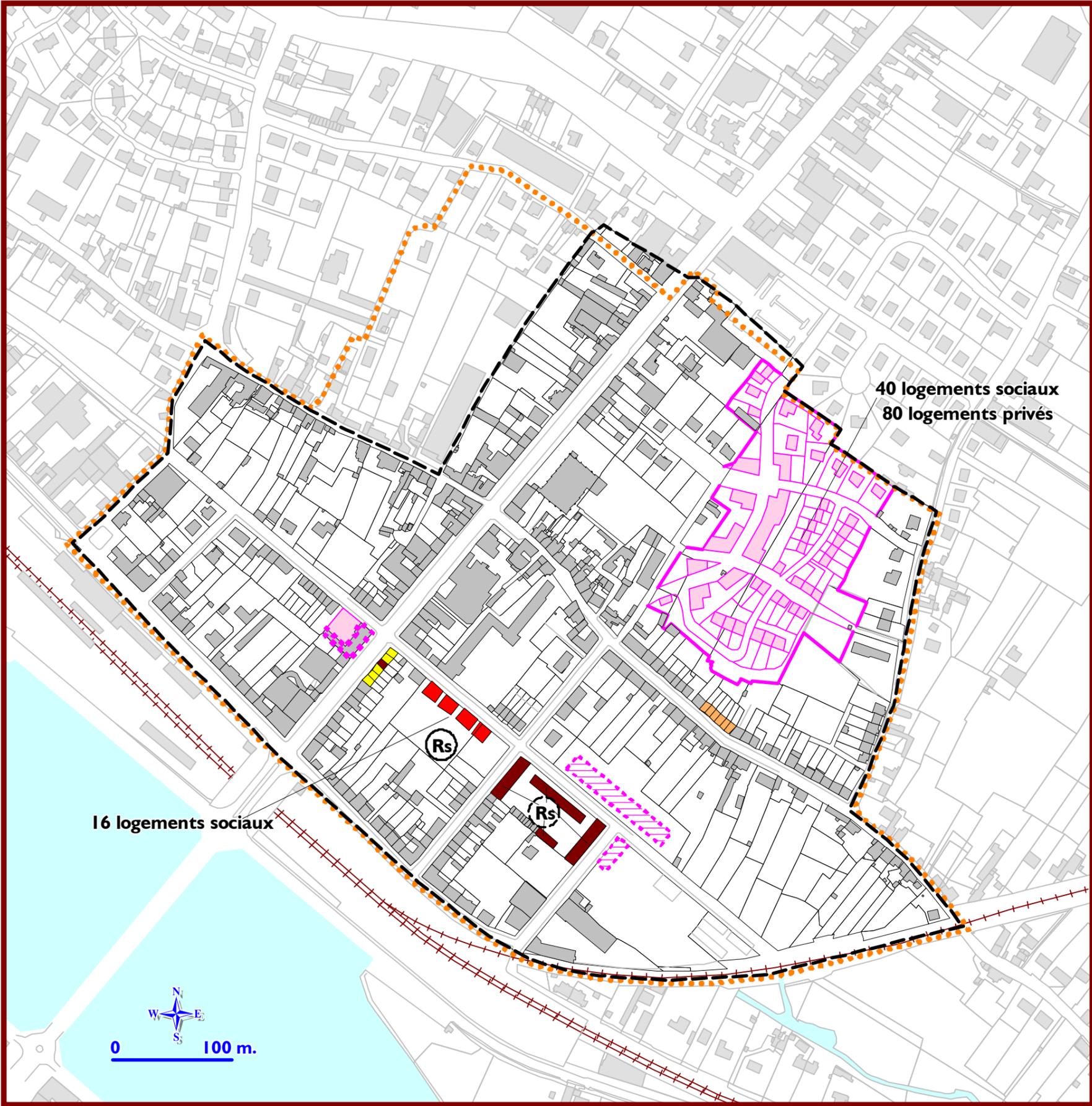
Un agent de développement social a été recruté pour l'animation de la maison de quartier et des associations.

Aménagements urbains, transports en commun - La Croix-Verte



- Périimètre du projet de rénovation urbaine
- Périimètre de la géographie prioritaire
- Bus existant
- Voirie réaménagée depuis 2000
- Espace vert existant
- Espace vert créé depuis 2000

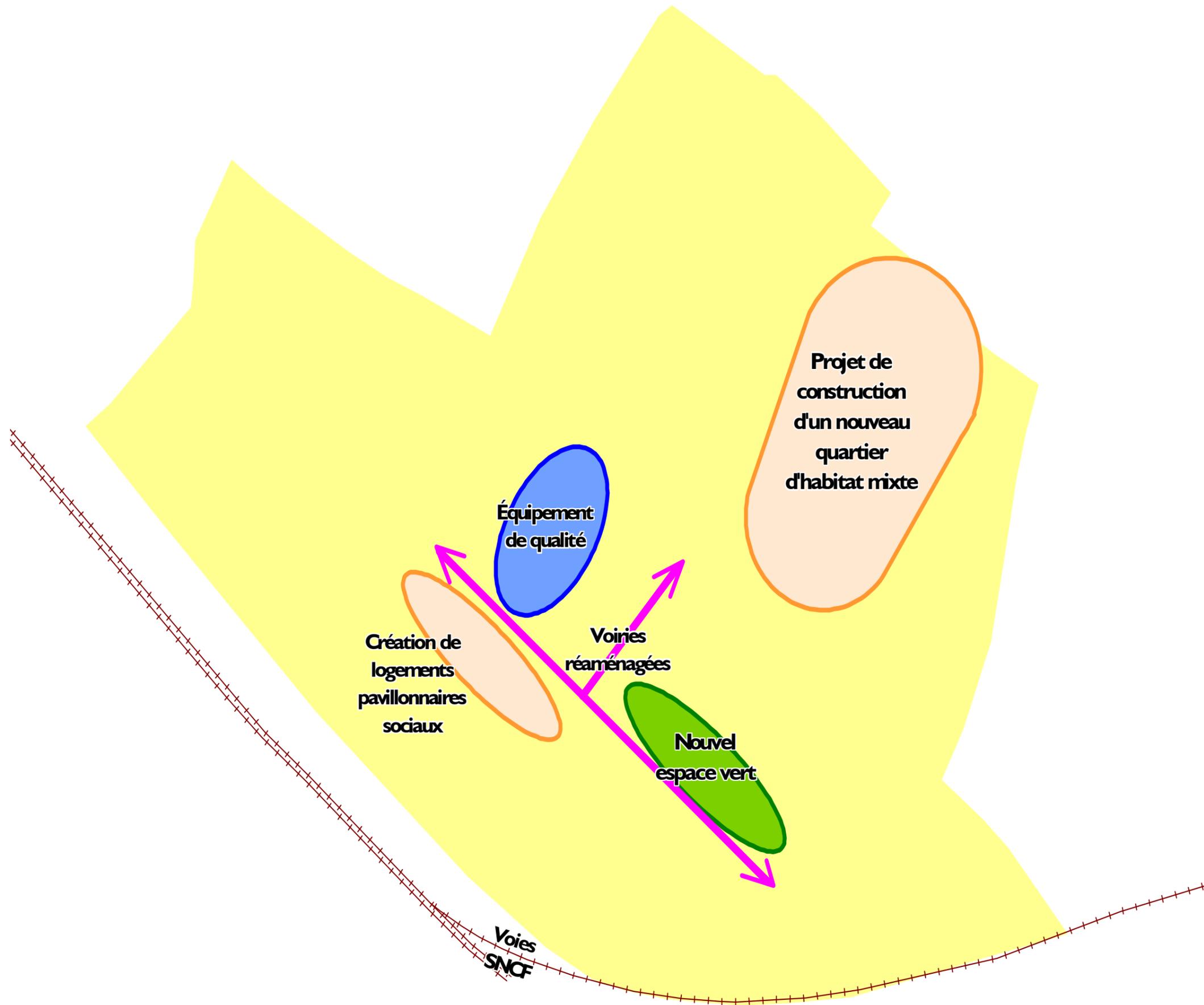
Logements - La Croix-Verte



Nouvelles constructions Rue de la Croix Verte

- Périètre du projet de rénovation urbaine
- Périètre de la géographie prioritaire
- Parc social non réhabilité
- Parc social réhabilité depuis 2000
- Projet de réhabilitation du parc social
- ▨ Parc social démoli
- ▨ Projet de démolition du parc social
- Construction de logements depuis 2000
- Projet de construction de logements
- ⊙(Rs) Parc social résidentialisé
- ⊙(Rs) Projet de résidentialisation du parc social

Les principales transformations à l'œuvre dans le quartier La Croix-Verte



ABRÉVIATIONS ET SIGLES

ACSÉ	Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances
ANPE.....	Agence Nationale Pour l'Emploi
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AURA	Agence d'Urbanisme de la Région Angevine
AVQ	Agents de Vie Quotidienne
CAC	Communauté d'Agglomération du Choletais
CAF.....	Caisse d'Allocations Familiales
CAJV	Centre d'Animation Jean Vilar
CDC.....	Caisse des Dépôts et Consignations
CLCV	Consommation, Logement et Cadre de Vie
CLS	Contrat Local de Sécurité
CLSH	Centre de Loisirs Sans Hébergement
COFIL.....	COmité de PILotage
COSEC	COmplexe Sportif Évolutif Couvert
CPAM	Caisse Primaire d'Assurance Maladie
CUCS.....	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DAUP	Direction de l'Architecture, de l'Urbanisme et du Paysage
DGA.....	Directeur Général Adjoint
DSQ	Développement Social des Quartiers
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ESSCA.....	École Supérieure des Sciences Commerciales d'Angers
FJT	Foyer des Jeunes Travailleurs
HLM.....	Habitation à Loyer Modéré
HQE	Haute Qualité Environnementale
HQ2ER	Haute Qualité Environnementale et Économique dans la Réhabilitation
HVS	Habitat et Vie Sociale
INRA.....	Institut National pour la Recherche en Agriculture
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IUT.....	Institut Universitaire de Technologie
LOPOFA.....	LOgements POpulaires FAmiliaux
MOUS.....	Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale
OPAC.....	Office Public d'Aménagement et de Construction
OPC	Ordonnancement, Pilotage et Coordination
ORU.....	Opération de Renouvellement Urbain
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PEM	Pôle d'Échange Multimodal
PLH.....	Programme Local de l'Habitat
PLIE	Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS-CD	Prêt Locatif à Usage Social - Construction Démolition

ABRÉVIATIONS ET SIGLES (suite)

PRU	Projet de Rénovation Urbaine
PSLA	Prêt Social Location Accession
SARA	Société d'Aménagement de la Région Angevine
SEM	Société d'Économie Mixte
SGAR	Secrétariat Général aux Affaires Régionales
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
SHRU	Service Habitat et Rénovation Urbaine
SOCLOVA	SOciété de Construction et de gestion de Logements de la Ville d'Angers
SODEMEL	SOciété D'Équipement du Maine-Et-Loire
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TIC	Technologie de l'Information et des Communications
UU	Unité Urbaine
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée
VRD	Voiries Réseaux Divers
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZEP	Zone d'Éducation Prioritaire
ZFU	Zone Franche Urbaine
ZRU	Zone de Redynamisation Urbaine
ZUP	Zone à Urbaniser en Priorité
ZUS	Zone Urbaine Sensible

**Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement**

Service intermodalité,
aménagement et logement

34, place Viarme
BP 32205
44022 Nantes cedex 1
tél : 02.53.46.57.22
fax : 02.53.46.57.27

Directeur de publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN 2109-0017

**Centre d'Études Techniques
de l'Équipement
de l'Ouest**

Division Villes et Territoires

M. A. N.
Rue René Viviani
B.P. 46223
44262 NANTES cedex2
Tél : 02.40.12.84.80
Fax : 02.40.12.84.44
Courriel : dvt.cete-ouest@
developpement-durable.gouv.fr