

Comité de pilotage NPNRU 23 juin 2016

Réalisation : Mission Politique de la Ville – DGDCS



1 – Point d'étape préparation des conventions de site : 15 min

- Rappel pilotage des 4 projets NPNRU
- Planning projet et contractualisation NPNRU
- Point d'actualité ANRU
- Point actualité Action Logement

2 – Élaboration d'une programmation habitat – Enjeux et méthodologie : 15 min

3 – Point d'étape Développement économique et emploi : 10 min

- Enjeu, objectifs et plan d'action économique par quartier

4 – Mise en œuvre de la Charte locale d'insertion : 10 min

- Méthode et calendrier

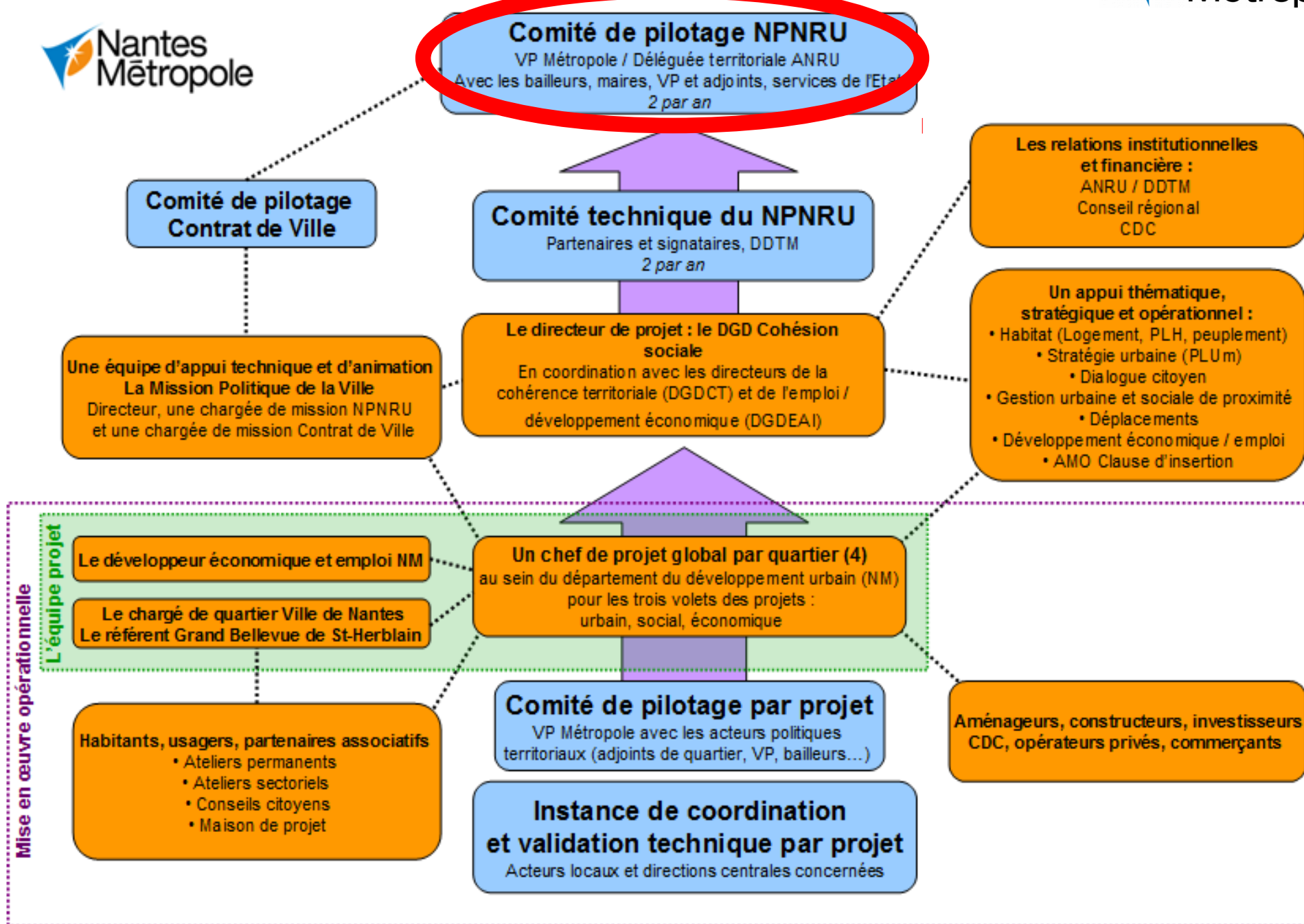
5 – Élaboration des Conventions d'exécution GUSP : 10 min

- Méthode et calendrier de mise en œuvre des conventions de sites

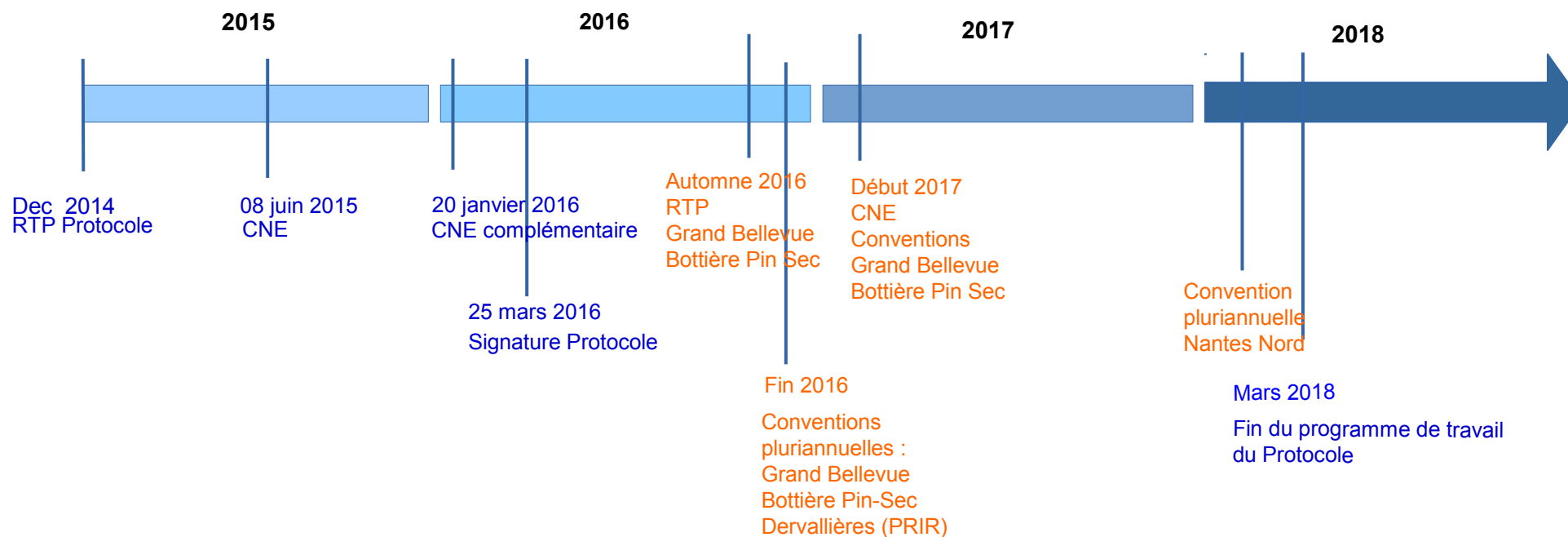
6 – Point d'étape sur l'avancement des projets par site : 1h20

- 6.1. PGB
- 6.2. BPS
- 6.3. PGNN
- 6.4. Dervallières

Rappel - Pilotage des 4 projets NPNRU



1- Calendrier prévisionnel de conventionnement par site



=> un planning prévisionnel de contractualisation des conventions pluriannuelles à confirmer pour chaque site.

- Protocole
- Conventions pluriannuelles

Comité d'engagement « contextualisation » du 30 mai 2016

- taux pivots pour les contreparties dévolues à Action Logement

Ordre du jour du CA ANRU du 7 juin 2016 :

- Approbation du règlement comptable et financier

Note d'instruction du DG de l'ANRU prévu courant juin-juillet 2016

- Convention de renouvellement urbain "type" fixant les engagements contractuels (le CA du 10 mars 2016 a validé son économie générale)

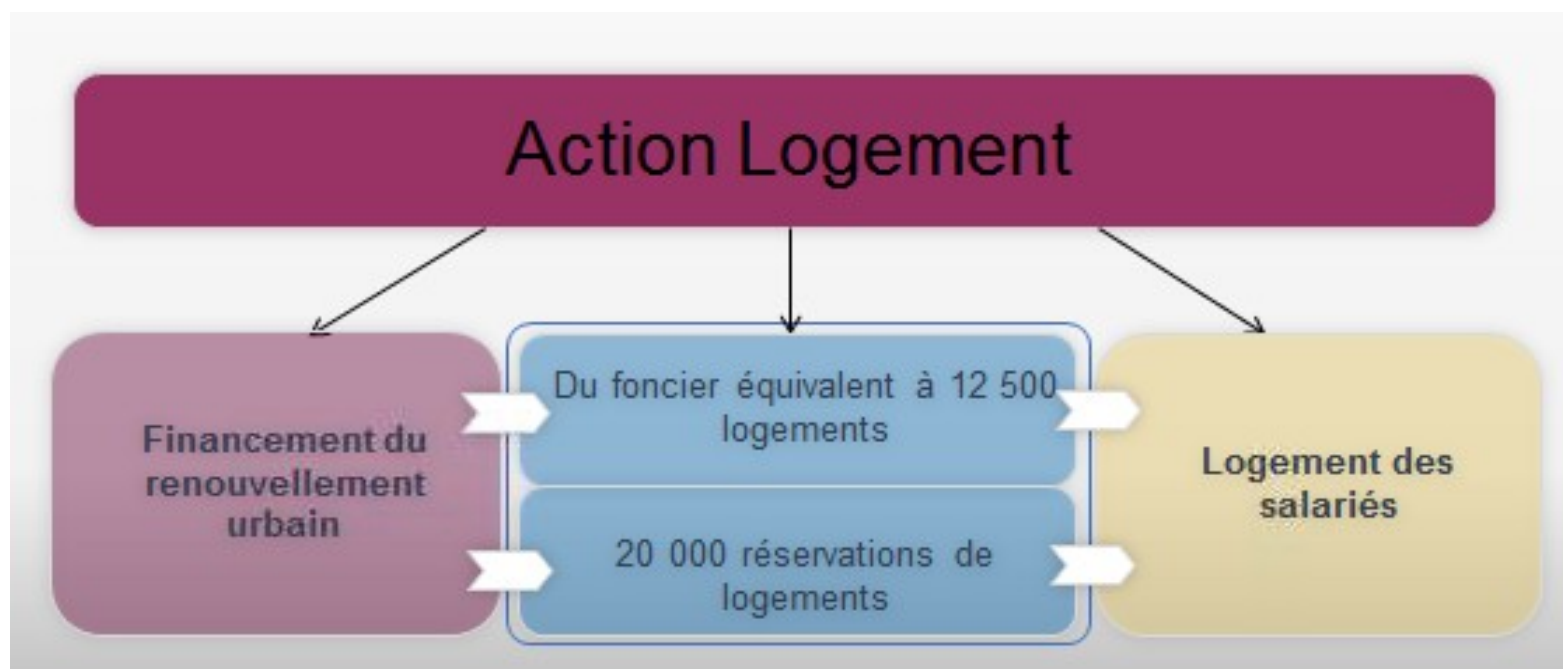
Production des outils ANRU

- Fiche Analytique et Technique (FAT) pour les familles ingénierie, démolition et requalification : versions prêtes en septembre 2016

1- Actualité Action Logement

Action Logement principal financeur du NPNRU

- ❑ 20% à 25% de la PEEC mobilisée en faveur du renouvellement urbain
- ❑ soit 93% du financement du NPNRU
- ❑ Loger les salariés : un levier en faveur de la mixité



Les contreparties foncières

- ☐ Des **terrains ou droits à construire** issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain
- ☐ Fonciers **cédés à titre gratuit** et transférés en pleine propriété
- ☐ Entre **10% et 40% des droits à construire** produits dans les opérations financées par le NPNRU selon les dynamiques économique, démographique et de marché du quartier
- ☐ Des dynamiques définies sur la base d'un « **outil de contextualisation** » dont est doté le comité d'engagement
- ☐ Des droits correspondant à un aménagement équivalent à un total de l'ordre de **12 500 logements**
- ☐ Fonciers mobilisés pour **tous type et gamme de produits hors LLS**
- ☐ Des contreparties faisant l'objet d'une contractualisation par le biais **d'annexes aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain**

1- Actualité Action Logement



Les contreparties en logements

- ☐ Des contreparties en **droits de réservation de logements locatifs sociaux pour une durée de 30 ans**
- ☐ **Au maximum 12,5% du nombre de logements construits et requalifiés** financés dans le cadre des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain
- ☐ Identification des droits de réservations en lien avec le porteur de projet et les bailleurs
- ☐ Les contreparties font l'objet d'une **contractualisation par le biais d'annexes aux conventions pluriannuelles de renouvellement urbain**
- ☐ Les droits de réservations doivent être ventilés a minima par bailleur et par réservataire
- ☐ Pour les opérations de **requalification** : les droits de réservation doivent se trouver au **sein des immeubles concernés** par l'opération
- ☐ Pour les opérations de **reconstitution de l'offre LLS** : sauf exception les logements reconstitués sont situés **hors QPV**

Contexte

- Une volonté métropolitaine de permettre la mobilité résidentielle de tous les habitants en engageant la mise en œuvre d'une politique de peuplement équilibrée et solidaire : CIL, Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale, Maison de l'Habitant...
- Des quartiers prioritaires fortement marqués par la présence d'habitat social (et pour certains par des copropriété privées) dans lesquels les enjeux de diversification et de mobilité résidentielle des habitants se posent fortement
- Une approche nationale exigeante : l'ANRU limite fortement la reconstruction sur site de logements locatifs sociaux familiaux.

Enjeux

Si l'enjeu de diversification est au cœur de la stratégie habitat de chaque site, il est indispensable de déterminer les conditions de sa réussite dans le temps.

En effet, une approche uniquement quantitative du développement de l'offre de logements libres et abordables risquerait de générer de la vacance, nuirait à l'équilibre du projet et échouerait en terme de renouvellement de l'image des quartiers.

Afin de répondre aux besoins des populations en place tout en accueillant de nouveaux ménages, il est donc proposé de :

- Développer une approche pragmatique et territorialisée de la diversification dans chacun des quartiers, qui n'exclut pas d'emblée la réponse, par le logement social à des besoins spécifiques
- Proposer un phasage garantissant l'amorçage des projets de renouvellement urbain et tenant compte des opérations de constructions situées en frange du quartier

2- Elaboration d'une programmation habitat – Enjeux et méthodologie



- **Temps 1 : Analyse du marché immobilier**

Objectif : donner à voir les dynamiques du marché de l'immobilier dans le secteur de projet et dans les quartiers environnants.

Échelles : secteur de projet + quartier vécu + quartiers périphériques (« franges »)

Indicateurs : Analyse des profils socio-économiques des ménages en place (parc social et parc privé)

Nombre de logements existants par type de produits et par typologie ;

Marché du neuf et de l'existant : nombre de ventes, prix de vente, typologies vendues, rythme de commercialisation ;

Analyse du marché locatif privé et analyse du parc social.

- **Temps 2 : Identification et qualification des opérations habitat dans les projets**

Objectif : recenser, cartographier, qualifier les projets de démolitions, réhabilitations, reconstructions figurant dans les plans guides ou schémas directeurs

Échelles : secteur de projet + quartier vécu + quartiers périphériques (« franges »)

Indicateurs : Nombre de logements démolis, réhabilités, logements neufs prévus, phasage, recensement des équipements

- **Temps 3 : Formalisation de deux scénarii et arbitrage**

Objectif : Co-construire des scénarii entre NM, les villes, les bailleurs

Un scénario répondant strictement aux exigences nationales / un scénario contextualisé adapté au territoire du projet (l'un n'excluant pas l'autre).

Indicateurs : Qualification des logements reconstruits, en volume et en type de logements (libre, abordable – PL, PSLA, social, social avec public cible) – Phasage - Identification des capacités et les sites de reconstitution en cas de démolitions
- Mesure des impacts hors QPV

Synthèse des 3 diagnostics réalisés en annexe (PGB, PBS, PGN²)

Constat

Absence de visibilité des entreprises des quartiers

Méconnaissance des besoins et attentes des entreprises présentes sur les quartiers

Absence de mixité fonctionnelle → peu ou pas d'espaces économiques dédiés

Enjeu principal

Ré-introduire les quartiers dans la stratégie économique métropolitaine pour en faire des contributeurs directs de création de VA et d'emplois.

Objectifs

- Donner de la visibilité aux entreprises des quartiers

Créer des espaces dédiés aux entreprises → réponse offre immobilière et foncière

Créer des liens avec / entre les entreprises du quartier → offre de services territoriale

- Créer une nouvelle dynamique économique à l'échelle des quartiers

Économie résidentielle : commerce de proximité

Soutien à la création d'activités nouvelles génératrices d'emplois

Animation économique territoriale

Un plan d'action économique décliné quartier par quartier

- en fonction des spécificités territoriales,
- en complémentarité de l'offre métropolitaine déjà existante ou en projet.

qui s'appuie sur 3 leviers

- 1 – le levier de la création et du développement d'entreprises par les habitants
« La relation aux entreprises »
- 2 – le levier du foncier et de l'immobilier
- 3 – le levier de l'économie résidentielle

Un travail d'identification des opérations immobilières à vocation économique pouvant donner lieu à un partenariat avec l'ANRU (co investissement) et la CDC (réunion le 4 juillet).

4- Mise en œuvre de la Charte locale d'insertion

Une nouvelle charte nationale d'insertion adoptée en mars 2015

- ❑ Article 3 de la loi du 21 février 2014: *L'ANRU élabore et adopte une charte nationale d'insertion, intégrant les exigences d'insertion professionnelle des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans le NPNRU.*
- Une nouvelle charte nationale d'insertion 2014-2024 adoptée par le conseil d'administration de l'Anru du 24 mars 2015
- Un objectif : construire de **réels parcours vers l'emploi** pour les habitants des QPV, en s'inscrivant dans la **politique globale d'accès à l'emploi** et à la formation portée par le contrat de ville.
- ❑ **Les engagements des porteurs de projet et maîtres d'ouvrage :**
 - Réserver à l'insertion des habitants des QPV :
 - au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des investissements
 - au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la GUP
 - des embauches liées à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement
 - Définir localement des objectifs de qualité des démarches d'insertion (par exemple : part de contrats en alternance, part des femmes...)
 - Renforcer le partenariat avec les entreprises et construire une politique de gestion territoriale des emplois et des compétences
 - Mettre en place une gouvernance partenariale dans le cadre du pilier « emploi » du contrat de ville

Rédaction de la charte locale autour des 3 objectifs posés par l'ANRU :

- Un travail qui se réalise en partenariat, avec : les services de l'État, la Métropole et l'ensemble des parties prenantes futures signataires de la charte locale d'insertion ANRU
 - Une méthodologie posée autour de la rencontre de l'ensemble des parties prenantes pour bâtir le contenu de la charte
 - Une rédaction qui se voudra fidèle aux échanges et articuler autour des 3 objectifs de la charte nationale, avec une gouvernance intégrée au NPNRU :
- 1) Repérer et mobiliser les habitants des quartiers prioritaires très éloignés du marché du travail, et du service public de l'emploi,
 - 2) Diversifier les types de marchés contenant des clauses sociales afin de répondre aux besoins de différents publics, notamment des femmes et des jeunes peu qualifiés
 - 3) Coordonner les actions d'insertion et suivre les bénéficiaires des clause de façon à construire des parcours professionnalisant (formation, alternance...)
 - 4) Piloter et évaluer la mise en œuvre de la charte

Planning de mise en œuvre de la charte locale :

- 1) Rédaction de la charte courant de l'été
- 2) Proposition du texte à l'ensemble des signataires mi-septembre
- 3) Signature officielle avec temps de communication avant fin 2016

5- Elaboration des Conventions d'exécution GUSP

Rappel du cadre de référence

Référence : Convention-cadre GUSP 18/11/2015, annexe du Contrat de Ville du 02/01/2015

Objectif : Stabiliser le système conventionnel GUSP 2016-2020 + préparation NPNRU, via 13 conventions d'exécution GUSP

=> Une convention Grand Bellevue, avec un zoom sur les zones intercommunales

=> Une seule convention pour Nantes Nord, cohérence avec le PGNN

Contenu des conventions d'exécution : périmètre, enjeux prioritaires, dialogue citoyen, système d'animation, engagements / moyens des partenaires

=> Un outil de mobilisation partenariale (Villes, NM, bailleurs, Etat)

=> Des précisions sur les attentes pour les QPV NPNRU

=> Mise en œuvre via les plans d'actions GUSP

Calendrier : Une validation en deux temps

Plaisance (Orvault) : conseil métropolitain du 28 juin 2016

13 autres conventions : conseil métropolitain de décembre 2016

5- Elaboration des Conventions d'exécution GUSP

Méthode d'élaboration

Un document type (art. 6 de la convention-cadre) pour une trame commune à l'ensemble des quartiers, mais avec une souplesse liée aux typologies de chaque quartier

Ecriture : Référents GUSP, puis partage en instances partenariales, notamment autour des enjeux, du dialogue, de la gouvernance, des engagements.
Partage également auprès des directions, des partenaires.

Des matériaux disponibles

- => Les plans d'actions opérationnels Contrat de Ville dans les quartiers
- => Les Schémas de développement de quartier à Nantes, la concertation Contrat de Ville / RU à Rezé,
- => Les démarches en cours, avec les habitants, par ex. l'atelier de quartier aux Dervallières, les diagnostics réguliers, l'avis citoyen Bottière Pin Sec

L'appui sur les instances territoriales existantes

- => GAT / GSAT / CLQ à Nantes / Interbailleurs juin 2016 + rentrée 2016
- => La mobilisation des missions ressources

Les attentes de l'ANRU dans les QPV NPNRU

- => Lien avec les enjeux de l'art. 5.1 du RGA, le projet de gestion partenarial

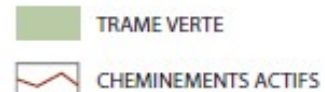
6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue, schéma directeur (rappel)



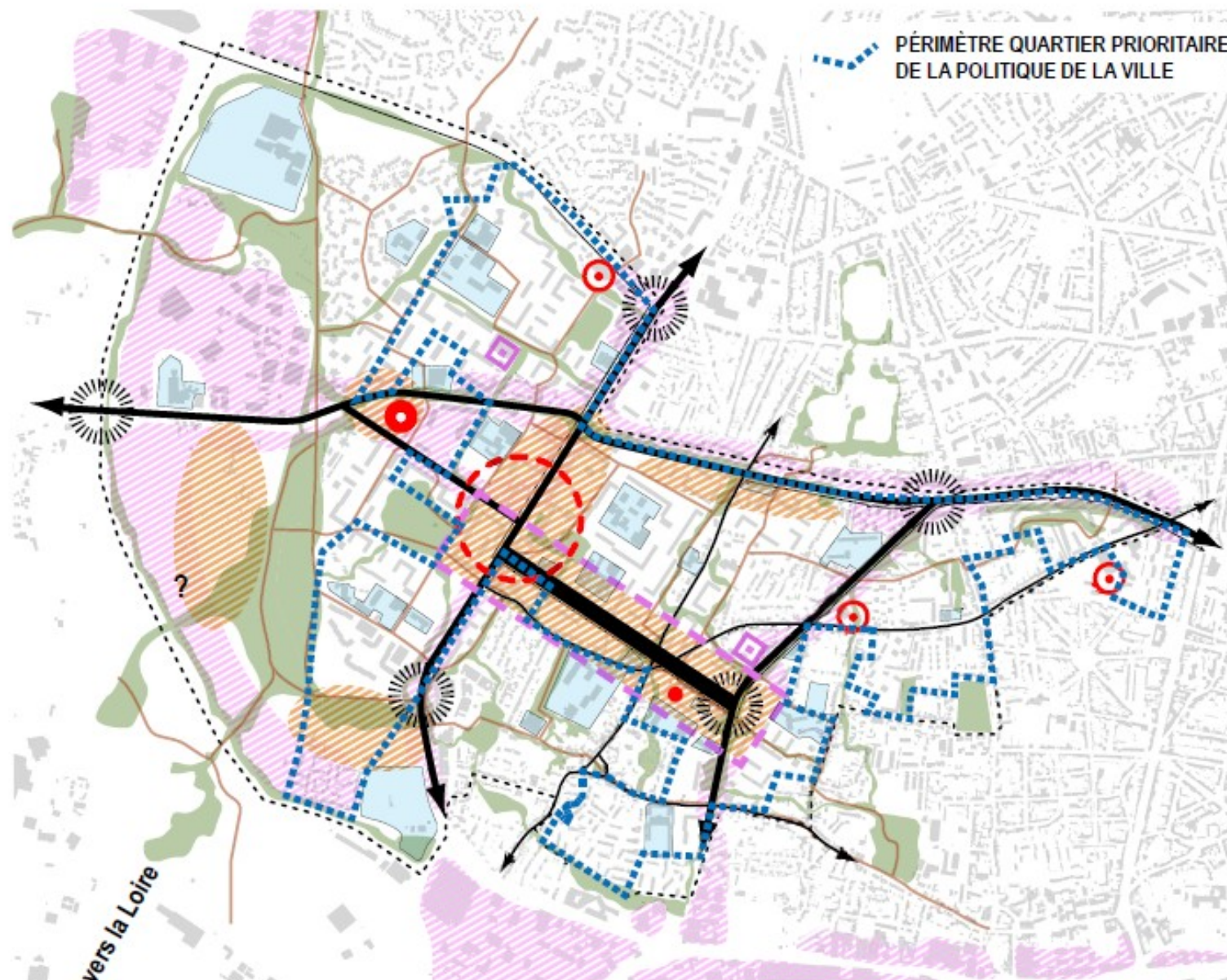
LA VILLE ACTIVE ET BIEN STRUCTUREE



LA VILLE PARC ECOLOGIQUE



LA VILLE POPULAIRE



TROIS ORIENTATIONS STRUCTURANTES :

- « La ville active » :
 - Mendès-France : une centralité à conforter
 - Lauriers : devient un pôle d'hyperproximité
 - Bourderies : un pôle de proximité qui peut se structurer autour du Netto
 - Tillas : statu quo
 - Une complémentarité sur le secteur Mendès-France entre la place, espace de centralité majeure, et l'îlot Casino, comme pôle commercial de flux et d'hyperproximité
 - Le développement d'une offre adaptée d'immobilier dédié aux activités économiques, sur les axes d'intensité urbaine (Romain Rolland/Mendès-France/Aquitaine), et sur Bernardière, Frange Ouest : une intention à calibrer et qualifier
- « La ville parc écologique »
 - développer des séquences et construire des continuités d'une trame verte d'usages : convivialité, déplacements doux, jardinage, agriculture urbaine, loisirs, ... créer une promenade = trame verte
 - un des moyens pour le court terme = les microprojets : il est proposé de définir en 2016 deux nouveaux microprojets

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue

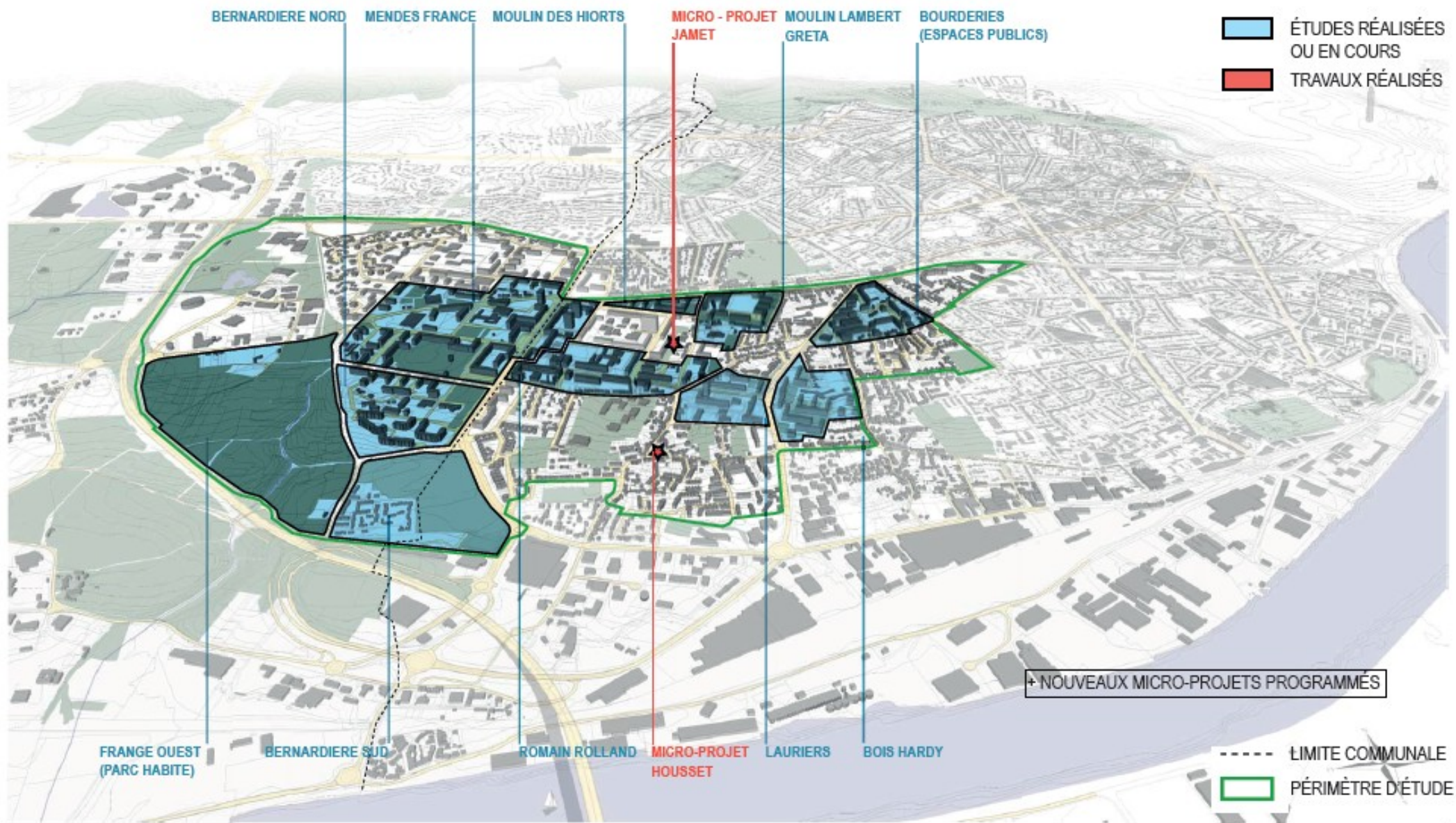
- « La ville populaire » pour tous
 - La diversification de l'offre de logements, la diversification des opérateurs (partie nantaise surtout),
 - la densification : une proposition à long terme (20 ans), avec des objectifs quantitatifs, une ambition de « bascule » du peuplement : cette stratégie est en cours de construction : quantité, phasages

Différents moyens pour y parvenir :

- Les démolitions / reconstructions : estimées a minima à 360 logements
 - Les cessions ou vente en bloc (ou la vente aux particuliers avec une attention = ne pas créer une occupation sociale de fait ou constituer de futures copropriétés fragiles)
 - L'action sur les attributions dans le logement locatif social (méthode et objectifs en cours de définition)
- mais avec une grande vigilance sur :
 - La capacité à reconstruire du LLS à coût maîtrisé, et hors QPV
 - La capacité à reloger les locataires avec un loyer faible
 - La livraison de logements en accession : rythme, concurrence des opérations sur le quartier (ex : GRETA, ou cœur de quartier) et en périphérie immédiate

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue

Les études sectorielles



6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue, enjeux et objectifs par secteur

• Lauriers / Bois Hardy :

Enjeu principal : Changer l'image de ce secteur aujourd'hui marqueur négatif du quartier

Objectifs :

- Apporter une diversité dans l'offre de logements, requalifier les logements
- Requalifier et rendre attractif et apaisé l'espace public, créer des espaces verts, favoriser les usages
- Soutenir un commerce d'hyperproximité
- Accueillir une maison pluriprofessionnelle de santé dans le secteur Est de Bellevue
- Participer à la transformation de la rue Romain Rolland (axe « animé » au niveau des rez-de-chaussée)



PRINCIPE N°1

Suppression de la dalle sur le parking

PRINCIPE N°2

Démolition du linéaire 2-12 rue du Doubs

PRINCIPE N°3

Réalisation d'un grand square (2 500 m²) autour de la Maison des Habitants et du Citoyen

PRINCIPE N°4

Construction d'un petit immeuble neuf avec commerces en rez-de-chaussée à l'angle de la rue Firmin-Colas et de la rue Romain-Rolland. Certains commerces de la place des Lauriers pourraient y être installés.

PRINCIPE N°5

Maintien et transformation de la tour du Doubs, élément fort du renouveau.

Aux cinq principes qui vont guider la transformation du secteur, s'ajoute le développement de la trame verte inscrite dans l'ADN du projet. Elle pourrait ainsi se déployer de la rue de l'Hérault jusqu'au parc de la Méta.

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue enjeux et objectifs par secteur



- **Le secteur Mendès-France**

Enjeu principal: Donner au site une centralité affirmée pour le quartier, et rayonnant au-delà du Grand Bellevue

Objectifs :

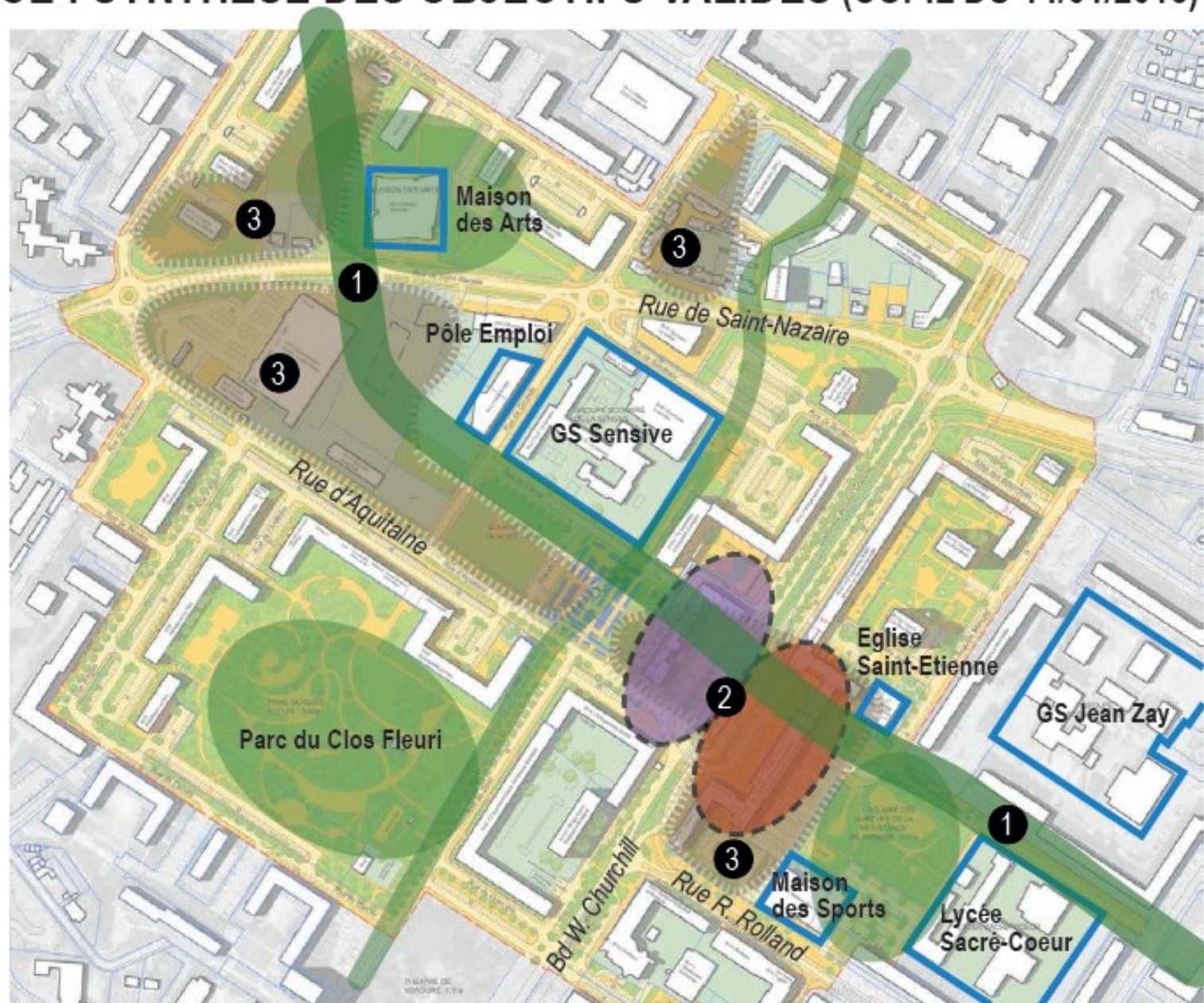
- Conforter et développer le pôle commercial, le renforcer par l'accueil d'activités économiques
- Accompagner l'évolution patrimoniale programmée par les bailleurs sur ce site (place, îlot des Arts)
- Sécuriser le site par une GUSP renforcée et des aménagements visant à améliorer les déplacements doux
- Développer la trame verte en créant un mail de liaison entre les deux parties du secteur, support de déplacements doux vers la centralité et les équipements

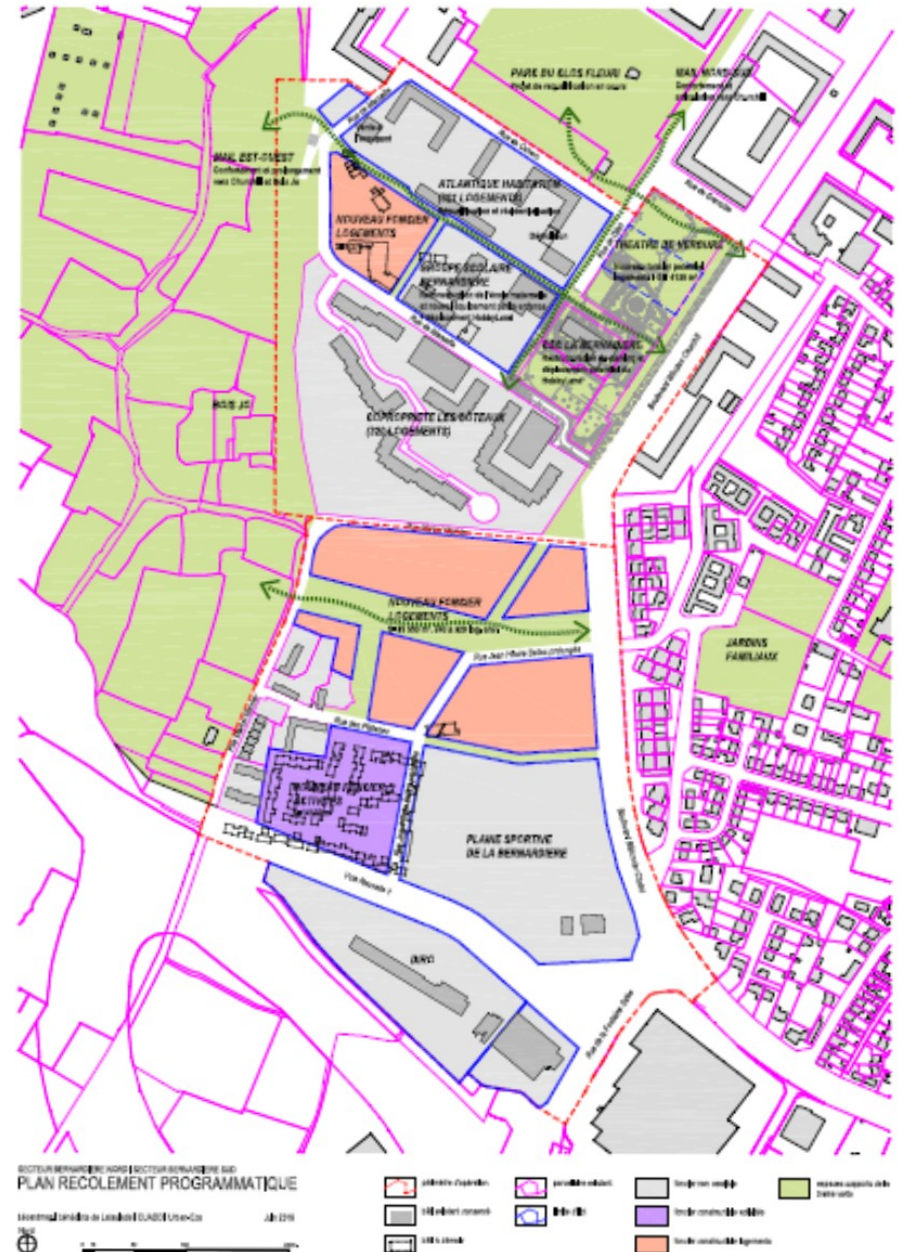
SECTEUR MENDÈS-FRANCE : SYNTHÈSE DES OBJECTIFS VALIDÉS (COPIL DU 14/01/2016)

- 1 Constituer un grand mail vert est-ouest**, pour relier symboliquement et spatialement les «deux bellevue», pour mieux irriguer la place Mendès-France.
- 2 Regrouper d'un côté les commerces de proximité, et de l'autre les commerces de service et activités**, pour renforcer l'attractivité et la commercialité de la centralité.
- 3 Bâtir et reconstruire** pour intensifier les usages, et développer la mixité fonctionnelle et sociale.

(un potentiel de 518 à 924* nouveaux logements avec des locaux d'activités à rez-de-chaussée sur les axes d'intensification, pour 116** à 204** logements démolis)*

*Estimation suivant COSnet 1,2 et 70 m²SdP/log
 ** 20 lgts Nantes Métropole Habitat, 24 à 48 lgts Harmonie Habitat, 72 à 136 lgts SAMO





6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue enjeux et objectifs par secteur

• Moulin des Hiorts

Enjeu principal : Redonner de l'attractivité à ce secteur vitrine du quartier, améliorer la vie collective

Objectifs :

- Ouvrir ce secteur vers le reste du quartier, favoriser une mixité sociale et d'usage
- Améliorer la qualité résidentielle : tranquillité publique, usages des espaces extérieurs
- Favoriser les continuités piétonnes et écologiques



1. LA «COUR» DU LOT

Un espace public et résidentiel enclos, problèmes de visibilité et de tranquillité publique.

2. MAILLAGE VIAIRE

Fonctionnement en impasse, secteur qui tourne le dos au boulevard Romanet (pas d'accès direct), pas de surveillance fluide possible.

Fonctionnement en boucle entre Romanet, Churchill et Romain Rolland.

3. UN ENSEMBLE PAS OU PEU OUVERT SUR LA VILLE

Accès des logements du 1 au 15 rue du Lot par l'arrière.

4. LOGEMENTS NMH

Logements de qualité mais uniformité de l'offre, isolation thermique et étanchéité déficiente, pas d'ascenseur, présence d'amiante

5. LE BOULEVARD ROMANET

Un espace routier, difficilement traversable, bruyant. Un aspect très minéral et austère (tram sur ballast, absence de trame végétale)

6. ESPACES VERTS

Des espaces végétalisés de belles dimensions participant à la trame verte (noyau secondaire, corridors). Des espaces extérieurs résidentiels peu utilisés, vieillissants. Des chemins de traverse, à l'écart de la circulation auto.

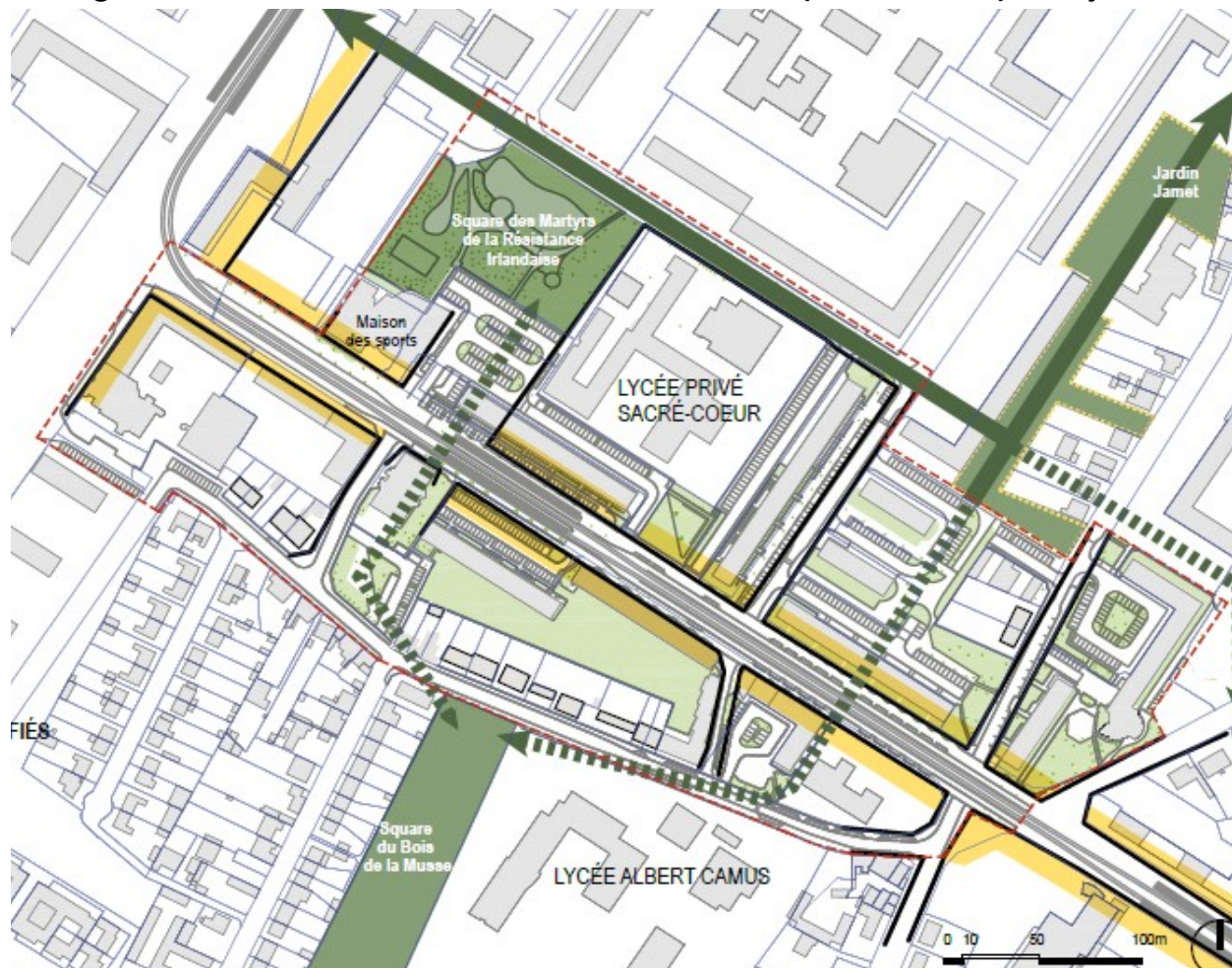
6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue enjeux et objectifs par secteur

- Romain Rolland

Enjeu : donner à la rue un statut d'axe majeur en renforçant son intensité urbaine

Objectifs :

- Développer des locaux d'activités en rez-de-chaussée selon les opportunités et pertinences
- Renforcer la trame verte par la connexion des espaces verts existants
- Ouvrir et rendre visibles les équipements vers les grandes rues du quartier par des liaisons actives
- Requalifier les logements et rendre durable et mutable le parcellaire pour y développer de nouveaux programmes



6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue, programmation habitat

Une mixité de l'offre de logements, mais un taux de locatifs sociaux élevé sur le périmètre QPV,
un patrimoine âgé, une variété des statuts et des propriétaires

Sur le périmètre Grand Bellevue :

9 825 logements

5 015 logements locatifs sociaux

3 432 logements en copropriétés privés

Sur le quartier prioritaire QPV :

8 162 logements dont :

5 169 logements locatifs sociaux

? logements en copropriétés privées

taux de locatifs sociaux : 51,04 %

sur la partie nantaise = 58,11 %

sur la partie herblinoise = 40,02 %

taux de locatifs sociaux = 63,33%

sur la partie nantaise = 68,49 %

sur la partie herblinoise = 53,75 %

7 bailleurs présents sur le quartier,
nombre et part dans les logements locatifs sociaux du Grand Bellevue :

Nantes Métropole Habitat	3 220	soit 63%
Atlantique Habitations	522	soit 10 %
Habitat 44	497	soit 9,9 %
SAMO + SNI	377	soit 7,5 %
Harmonie Habitat	240	soit 5 %
LNH	149	soit 2,9 %
Aiguillon Construction	9	soit 0,2%

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue, programmation habitat



Les scénarios de transformation du quartier sur le volet habitat/logement incluent des interventions de nature diverse, tant en matière de parc social que privé :

- **La requalification de logements locatifs sociaux** : à ce jour, entre 1257 et 1501 logements sont concernés selon les programmes des bailleurs pour la période 2016 -2024
- **L'accompagnement des copropriétés privées** : suite à l'étude menée en 2015, lancement d'un programme de prévention et d'accompagnement (POPAC 2016-2019) pour l'ensemble des 29 copropriétés du quartier + accompagnement renforcé pour 2 copropriétés : Tillas et Rochelets
- **La démolition pour reconstitution de logements non locatifs sociaux (diversification produits et /ou opérateurs)**. A ce jour :
 - Volume de démolition acté : 360 logements
 - Volume de démolition en cours d'étude : entre 93 et 369 selon les scénarios
- **La densification pour renouvellement / adaptation du parc locatif social** : 2 opérations envisagées: Nantes Métropole Habitat aux Lauriers (logements et maison de santé?) et Atlantique Habitations Moulin du Bois (30 logements dont 15 logements participatifs).
- **La vente en bloc** : Nantes Métropole Habitat Croix Bonneau (133 lgts)
- **La vente en bloc pour changement (partiel/total) d'usage** : Nantes Métropole Habitat Tour du Doubs (104 lgts)
- **La vente à l'occupant** : Nantes Métropole Habitat 91 logements, Atlantique Habitations 14 logements à Moulin du Bois
- **La commercialisation de foncières libres pour des opérations immobilières de logements en accession**: exemples : lot Colas (30 lgts), Bernardière sud (180 lgts), GRETA (180 lgts), îlot Central (100 lgts) etc.

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue, programmation habitat

A ce stade des réflexions :

ÉVOLUTION LOCATIF SOCIAL	Hyp basse	Part du LLS	Hyp haute	Part du LLS
Démolitions	453	9,03%	729	14,54%
Requalifications 2016-2024	1257	25,06%	1501	29,93%
Cessions en bloc à bailleur social	133	2,65%	133	2,65%
cession en bloc pour autre usage	104	2,07%	104	2,07%
Ventes à l'occupant	105	2,09%	105	2,09%

Une programmation habitat qui sera complétée avec :

- les hypothèse de construction de logements neufs (suite à démolition ou valorisation de foncier mutable)
- le phasage envisagé pour les différentes réalisations en fonction des orientations proposées pour chaque secteur.

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue

Relogement

Le projet prévoit un volume de démolitions de logements locatifs sociaux par les bailleurs
360 sont déjà actées
d'autres sont à l'étude : entre 93 et 369

Une charte de relogement liée aux démolitions a été signée le 31 mars 2016 avec l'ensemble des partenaires, elle porte dans un premier temps sur le village de la Bernardière (Habitat 44) et le linéaire du 2-12 Doubs (Nantes Métropole Habitat). Elle aura un/des avenants selon les autres opérations à intégrer dans le dispositif de relogement.

La mise en œuvre du relogement est assurée par les MOUS des Villes de Saint-Herblain et de Nantes, elles animent un comité technique commun, avec les bailleurs et les autres partenaires. Deux réunions ont déjà eu lieu.

Nantes Métropole et les Villes ont sollicité l'ANRU sur les modalités de prise en compte du relogement pour l'habitat adapté qui sera nécessaire pour quelques ménages

Afin de pallier aux relogements liés aux travaux de requalification (présence d'amiante), un avenant à la charte sera également proposé pour intégrer cette problématique.

Reconstitution du patrimoine démoli : la détermination des opérations qui participeront à cette reconstitution est en cours sur des fonciers hors QPV.

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue

Programmation équipements publics

Il est proposé une intervention sur plusieurs équipements publics à partir des diagnostics réalisés afin de garantir une réponse aux besoins sociaux identifiés au territoire :

- École de la Bernardière (maître d'ouvrage : Ville de Saint-Herblain)
- Multiaccueil petite enfance de la Bernardière, intégré au projet école (Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Herblain)
- Collèges Debussy et Durantière : (maître d'ouvrage : Conseil Départemental 44)
- Salle sportive du Jamet (maître d'ouvrage : Ville de Nantes)
- Pépinière Jeunesse (maître d'ouvrage : Ville de Nantes)

Une demande de réévaluation du scoring est formulée auprès de l'ANRU concernant la reconstruction de l'école et la construction du multi accueil (maîtrise d'ouvrage : Ville de Saint Herblain), au regard de l'ambition formulée en matière de réussite éducative en complémentarité avec les autres dispositifs mis en œuvre sur le territoire.

6.1- Point d'étape projet Grand Bellevue

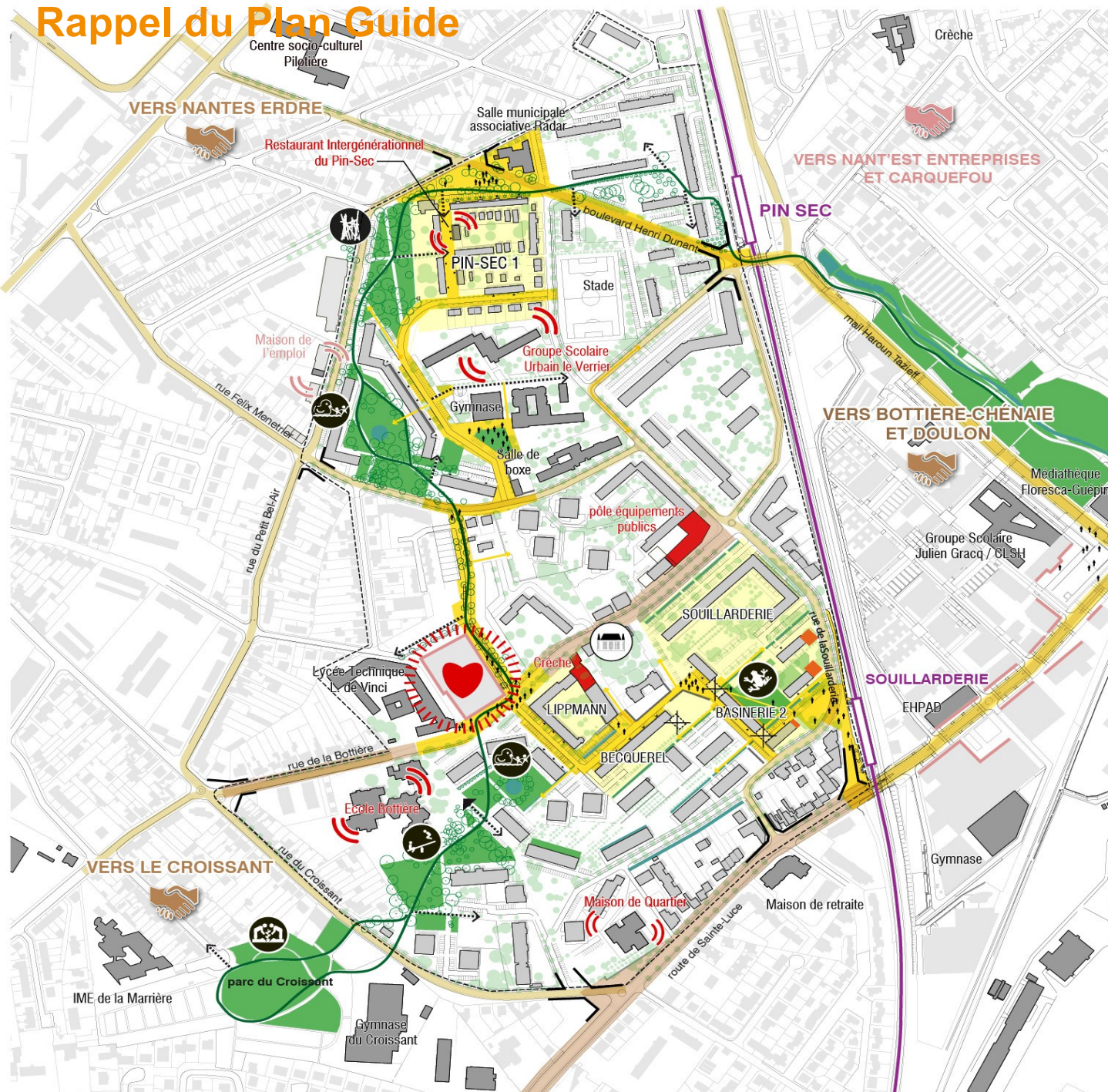
Planning prévisionnel de création de la ZAC

- Décembre 2015 Délibération au Conseil Métropolitain pour lancer la concertation préalable
- Juin 2016 Lancement des études d'impact
- Décembre 2017 Création de la ZAC et approbation de la concession d'aménagement
- 2018 Consultation pour le marché de maîtrise d'œuvre travaux
- 2019 Lancement des études de maîtrise d'œuvre travaux

Les études en cours vont permettre de déterminer le périmètre de la ZAC ainsi que les programmes de travaux à réaliser. En fonction du planning de réalisation souhaité pour chaque opération, et du périmètre (ZAC ou hors ZAC), les conditions de réalisation seront précisées par maître d'ouvrage.

6.2- Point d'étape Bottière Pin-Sec

Rappel du Plan Guide



I. Un quartier agréable à vivre et attractif

- Périème projet
- Cœur de quartier
- Les portes d'entrées du quartier à valoriser
- Fil des proximités = voie autour de laquelle le projet prévoit l'arrivée de nouveaux logements, de commerces et d'activités
- Ilots en projet
- Extension des barrettes
- Démolitions actées

II. Un quartier durable

- Le cordon boisé = un parcours continu du croissant à Bottière-Chénaie
- Le cordon boisé = un lieu de destination (loisirs, sports ...)
- Chemins qui prolongent le cordon boisé
- Le manoir de la Basinerie, un élément patrimonial remarquable à valoriser

III. Un quartier accueillant et solidaire

- De nouveaux équipements publics
- Lieux de vie / placette : espace de jeux et de rencontre
- Des échanges renforcés avec les autres quartiers
- Faire rayonner les équipements socio-éducatifs pour :
 - promouvoir l'insertion sociale et l'accès aux droits des publics les plus vulnérables.
 - bien grandir à Bottière Pin Sec.
 - conforter une démarche de diversité des publics autour des équipements

IV. Un quartier facilitant l'emploi et l'activité

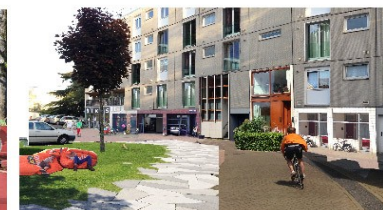
- Commerces et activités
- Développer le partenariat des acteurs de l'emploi pour :
 - travailler autour des leviers et freins à l'emploi
 - promouvoir la création d'entreprises
- développer les actions de rapprochement entre demandeurs d'emploi et entreprises



Le cœur de quartier accueillera des commerces, de nouveaux logements et des activités économiques. exemple d'aménagement possible



square Augustin Fresnel exemple d'aménagement possible



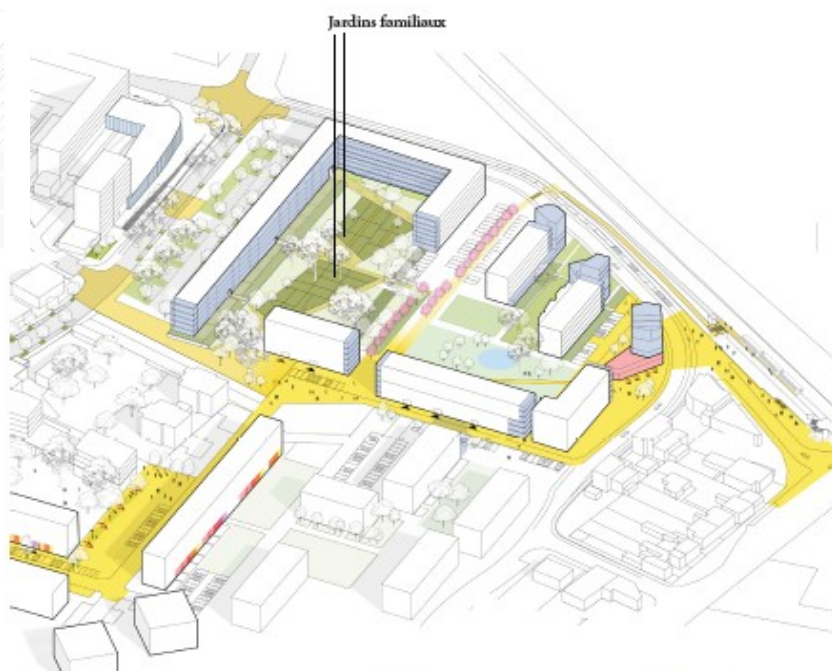
Les garages en RDC représentent un potentiel pour animer la vie du quartier et changer l'image des rues. exemple d'aménagement possible

Ilots en projet:

1. LIPP MANN: 75 logements requalifiés, 30 logements neufs, crèche, cœur d'îlot résidentielisé. Démarrage des travaux fin 2016
2. SOUILLARDERIE : 154 logements existants, 30 logements neufs, coeurs d'îlots à aménager A l'étude
3. BECQUEREL BASINERIE 2: 151 logements existants, 21 démolitions, résidentialisation. A l'étude
4. PIN-SEC 1 + GRANDE GARENNE: 180 logements existants, 200 logements à résidentialiser. Etude à lancer.

2.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Souillarderie

Un grand coeur d'îlot jardiné, espace intimiste de qualité mais dont les usages semblent difficiles à faire émerger. Le traitement de la cour de stationnement adoucit l'effet barre. Les cheminements vers le pôle d'équipements empruntent les rues existantes.



Permet plus d'investissement sur le traitement des façades nord et sud : balcons...

Maintien d'un grand coeur d'îlot au calme.

+

Grand linéaire bâti sur la rue de la Bottière.

&

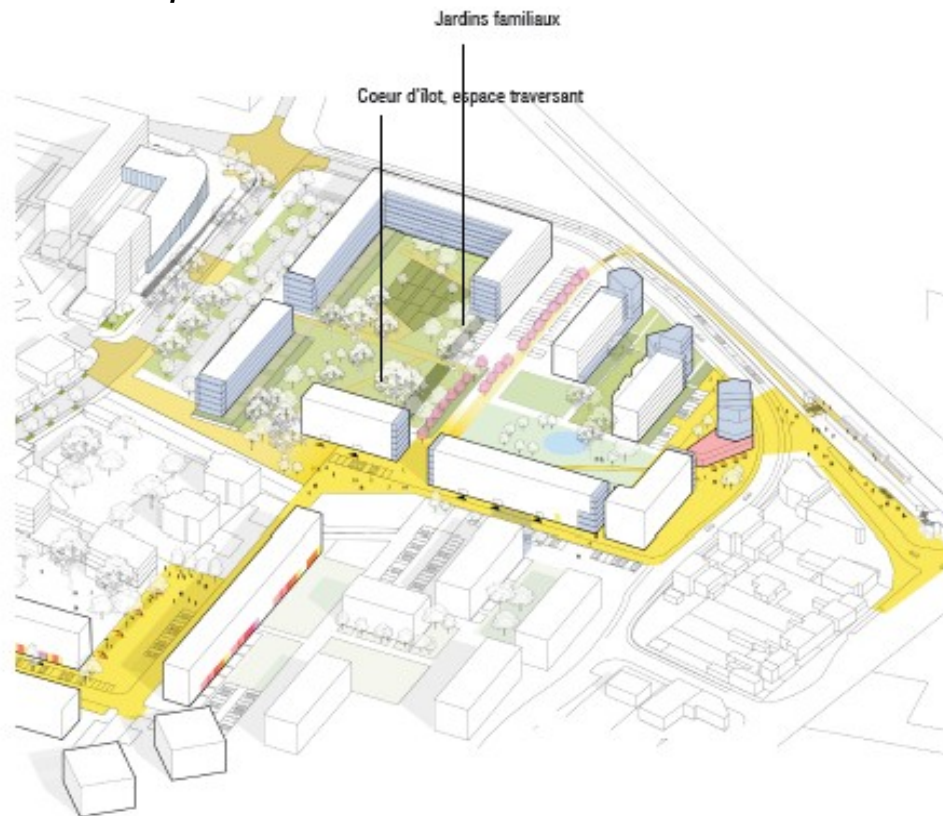
Impose des halls traversants pour permettre des accès directs aux jardins.

-



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Souillarderie

Deux jardins traversés, une perte de la quiétude des habitants mais un usage de cheminements autour duquel d'autres usages vont se greffer. Une rupture de l'échelle barre au profit de l'échelle barrettes



Ouverture visuelle et cadrage sur le cœur d'îlot depuis la rue de la Bottière.
Lien direct avec le jardin.

&

Appel de lumière sur le parking au nord de la barre Souillarderie
L'ouverture centrale permet d'envisager la fermeture du porche

+

Perte de l'unité du cœur d'îlot
&
Nuisances sonores plus importantes dans le cœur d'îlot.

-



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Becquerel

Un **scénario frangement** et réhabilitation qui met en valeur la qualité intrinsèque des logements (traversants et bien orientés) mais coûteux et moins ambitieux en termes de modification de l'image de ce secteur peu qualifié du quartier.



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Becquerel

Un **scénario démolition** qui permet d'être ambitieux en termes de diversification de formes urbaines et de produits, de traitement des rez-de-chaussée et de recalibrage de l'espace public mais sans saut de densité majeur.



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Coeur de quartier



Un scénario îlot baignoire qui permet de gérer la topographie, d'être adapté au phasage mais qui nécessite de vérifier la commercialité de ce type de produit



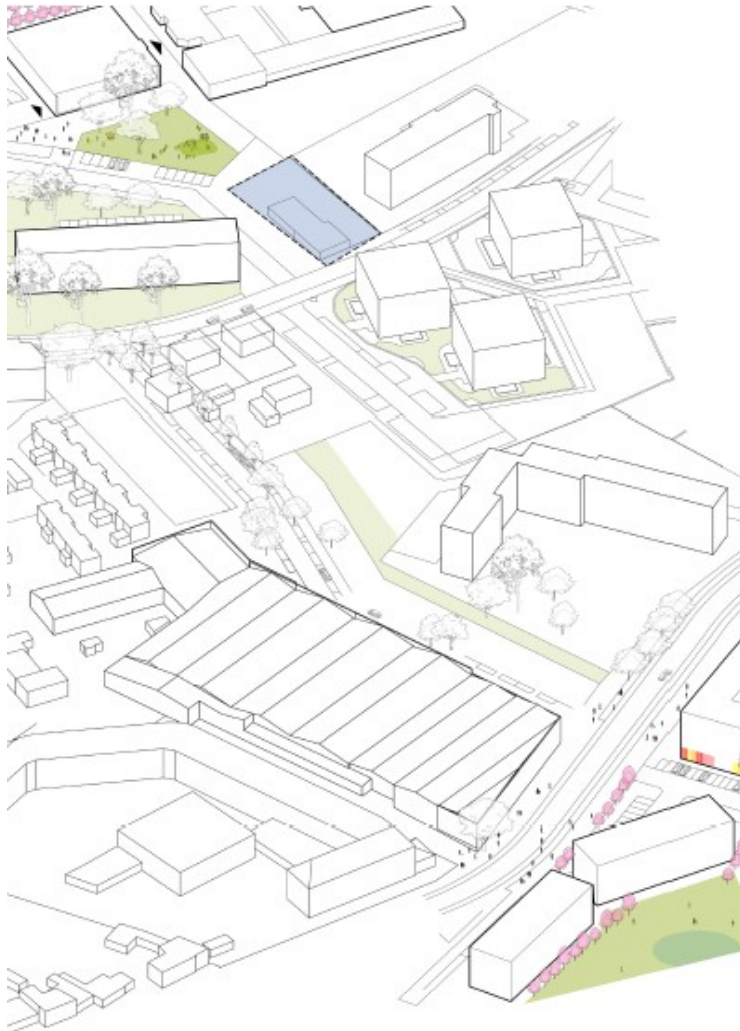
Coupe 1:500



Des espaces publics hiérarchisés, à la fois fil des proximités et cordon boisé, tournés vers la valorisation des commerces et la vie de quartier

6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Coeur de quartier

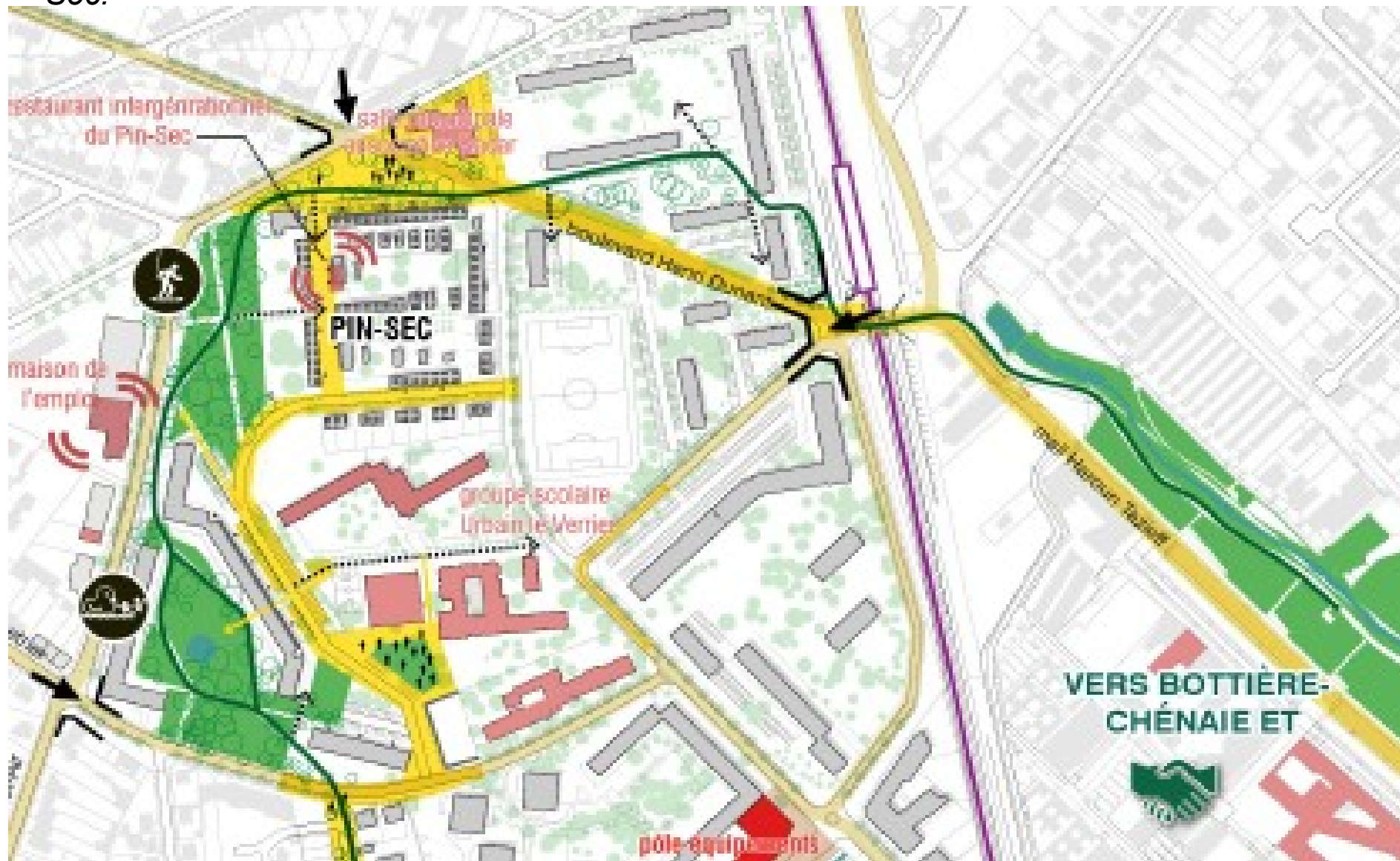
Un scénario en U proposant de l'habitat intermédiaire, à la bonne échelle du quartier mais produisant un espace public de moindre qualité (ruptures dues à la pente) ainsi que des vis-à-vis et une orientation moins favorables à la qualité des logements



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec

Secteur Pin Sec

Une étude patrimoniale en cours sur le secteur Pin Sec 1. Le boulevard Henri Dunant comme support de la diversification et de la densification. Des espaces publics valorisant l'école et le gymnase, la salle du radar et la station de tram Pin Sec.



6.2- Point d'étape projet global Bottière Pin Sec

Programmation habitat

- Le quartier compte actuellement 2645 logements dont 2202 logements sociaux (soit 83,25%) et 5400 habitants.
- Des hypothèses posées en matière d'intervention sur le patrimoine locatif social :

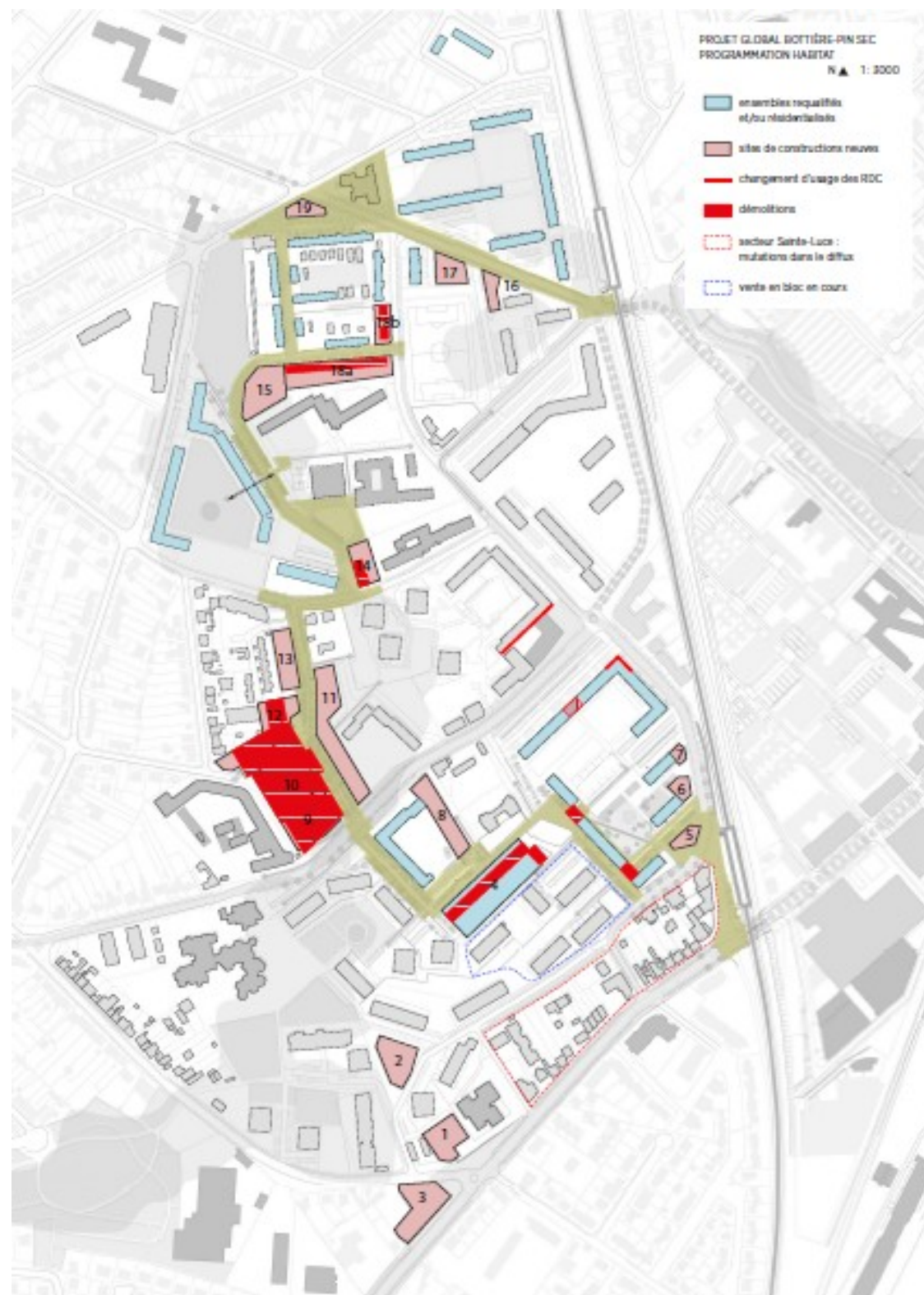
	Nb de démolitions	Nb de logements neufs	Dont LLS neufs	Nombre de logements à terme sur le quartier	Nombre de LLS à terme sur le quartier	Part des logements sociaux à terme	Objectifs protocole
Scénario 1	40	350	30	2 991	2 192	73 %	74 %
Scénario 2	95	450	30	3 000	2 137	71,2 %	74 %
Scénario 3	110	450	30	2 985	2 122	71 %	74 %

6.2- Point d'étape projet global Bottière Pin Sec

Programmation habitat

De manière complémentaire à l'intervention sur le parc locatif social, une diversification programmée sur des fonciers mutables ou suite à démolition :

- Une diversification qui suit le fil des proximités et irrigue le quartier
- Une planification à établir et des produits à définir



6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec Secteur Lippmann

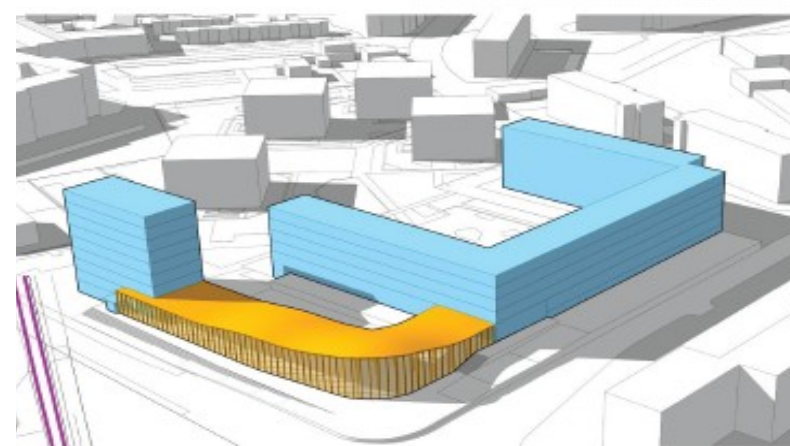
- Une proposition partagée par NM et NMH de faire évoluer la programmation des 15 LLS vers de l'habitat adapté au vieillissement (en maintenant le statut LLS) :
 - Adaptation sur minimum 5 logements tout en conservant une mixité à l'immeuble
 - Programmation globale répartie comme suit : 3 logements PMR, 5 logements adaptés au vieillissement, 2 logements intergénérationnels, 5 logements classique
- Proposition acceptée par les services de l'État pour une présentation à l'ANRU en juillet (date à confirmer) sous réserve d'une formalisation de cette proposition dans la perspective du projet global (scénario habitat déclinant les différentes opérations par catégorie)



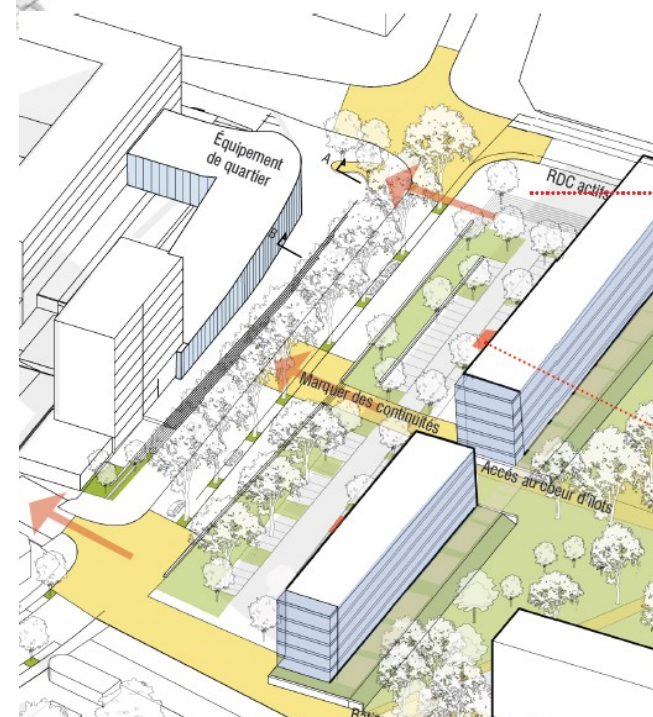
6.2- Point d'étape projet Global Bottière Pin-Sec

Programmation équipements publics

- Projet regroupant Mairie annexe, équipe de quartier, agence Nantes Métropole Habitat, CMS du Département sur la place de la Bottière
- Relative urgence du CD 44 : volonté de démarrage des travaux au début du prochain mandat
- Etude de programmation inscrite au protocole ANRU à réaliser en 2017
- Approche sous forme de design de service (exemple démarche mairie de quartier Nantes Sud)
- Montant total du projet (coût d'opération) : 3,5 M€ HT
- Dont coût équipement ville de Nantes : 926 000 à 974 000€ HT à inscrire à la PPI 2020-2025
- Subvention ANRU à hauteur de 25 % du coût d'opération HT
- Montage opérationnel à étudier : co maîtrise d'ouvrage, Acquisition en VEFA,...Réalisation par NMA via un mandat ? Arbitrage octobre 2016



le pôle équipements publics



6.2- Point d'étape projet global Bottière Pin Sec

Mise en œuvre des études inscrites au Protocole

Intitulé de l'opération	Contenu étude	Marché / Prestataire	Maître d'ouvrage	date de démarrage prévisionnelle	date de démarrage ajustée	date de fin ajustée
ETUDES						
Etude de conception et coordination urbaine	étude urbaine en cours	Cabinet Osty, paysagiste mandataire + Claire Schorter urbaniste	Nantes Métropole Aménagement	nov./2015	en cours	
Etudes environnementales	étude faune flore dans le cadre de l'étude d'impact (réglementaire).	intégré au marché d'étude d'impact. Artélia	Nantes Métropole Aménagement	janv./16	mai/2016	mars/17
Etudes topographiques	nécessaire en phase AVP		Nantes Métropole Aménagement	janv./16	2017	4
Etudes des sols	nécessaire en phase AVP		Nantes Métropole Aménagement	janv./16	2017	4
Etudes techniques	Maîtrise d'oeuvre démolition CCal		Nantes Métropole Aménagement	janv./16	2017	4
Etude commerciale	AMO, accompagnement commerçants en place	Inten Cité (accord cadre NMA)	Nantes Métropole Aménagement	sept./16	mai/2016	2018
Etudes d'impact	Etude réglementaire ZAC	Artélia	Nantes Métropole aménagement	janv./16	mai/2016	sept./17
Etude Loi sur l'eau	Etude réglementaire ZAC		Nantes Métropole aménagement	janv./16	mai/2016	mars/17
Etude Sécurité	Etude réglementaire ZAC. CdC établi avec DTP + correspondant sûreté PN	En cours de consultation	Nantes Métropole aménagement	janv./16	juil./16	déc./16
Etude Archéologique	nécessaire en phase AVP		Nantes Métropole aménagement	juin/16	2017	1
Etude Energie			Nantes Métropole aménagement	janv./16	juil./16	déc./16
Etude stationnement			Nantes Métropole Aménagement	janv./16	janv./17	mars/17
Etude Marché du Logement	A réinterroger / étude menée en interne par la DH		Nantes Métropole Aménagement	janv./16	sept./16	déc./16
Etude programmation Economique	Cahier des charge en cours.		Nantes Métropole Aménagement	juin/16	juil./16	févr./17
Programme Equipement Public Bottière	Volet équipements EI + étude préopérationnelle pôle EP	A réaliser en deux phases	Nantes Métropole Aménagement	juin/16	juil./16	2018
Souillarderie - compléments diagnostics techniques/accompagnement projet urbain	Analyse faisabilité technique des deux scénarii étudiés	marché en cours	Nantes Habitat	2016	fin mai 2016	fin juillet 2016
Basinerie 2- Becquerel – compléments diagnostics techniques/accompagnement projet urbain	Analyse faisabilité technique des deux scénarii étudiés	marché en cours	Nantes Habitat	2016	fin mai 2016	fin juillet 2016
Lippmann- diagnostics techniques préalables à la requalification/création de logements neufs	Réalisé		Nantes Habitat	2016	45 réalisée	1
Rivetterie-Leverrier-Diagnostics et faisabilité			LNH	2016		2

6.2- Point d'étape projet global Bottière Pin Sec

Mise en œuvre des études inscrites au Protocole

Intitulé de l'opération	Contenu étude	Marché / Prestataire	Maître d'ouvrage	date de démarrage prévisionnelle	date de démarrage ajustée	date de fin ajustée
ETUDES						
Pin Sec 1 : études préalables	nécessaire pour établir le type d'intervention		Nantes habitat	2016	juil./16	oct./16
Pin sec 1 - faisabilité architecturale	non prioritaire		Nantes Habitat	2017		2
Pin Sec 1 - diagnostic thermique	nécessaire pour établir le type d'intervention		Nantes Habitat	2016	juil./16	oct./16
Pin Sec 1 - diagnostic amiante	nécessaire pour établir le type d'intervention		Nantes Habitat	2016	juil./16	oct./16
Pin Sec (global) Etude sociale	lancée	réalisée en interne par NMH	Nantes Habitat	2016	mai/16	oct./16
Grande Garenne Diagnostics techniques/Etudes préalables			Nantes Habitat	2017		3
Grande Garenne Diagnostic amiante			Nantes Habitat	2017		3
Basinerie 1 - diagnostic technique reconversion cellules commerciales			Nantes habitat	2017		2
Basinerie 1 - etudes de faisabilité architecturale			Nantes Habitat	2017		2

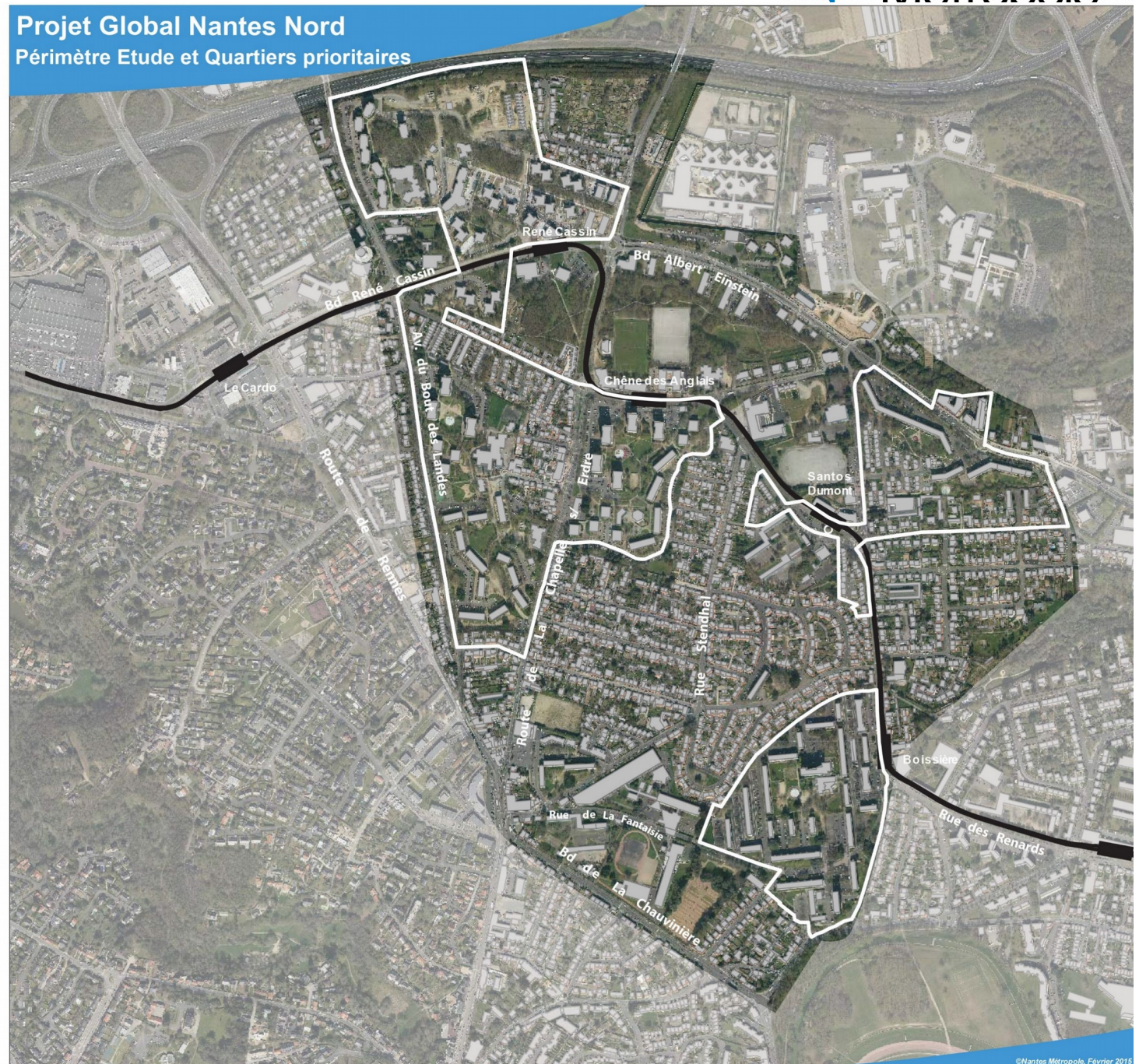
6.2- Point d'étape projet global Bottière Pin Sec

Planning prévisionnel de création de la ZAC

- 2016 : lancement de la concertation préalable et des études
- Décembre 2017 : approbation du dossier création de la ZAC
- 2018 : dossier de réalisation de la ZAC

Rappel de quelques données clés :

- 756 ha
- 25 000 habitants
- 70% LLS

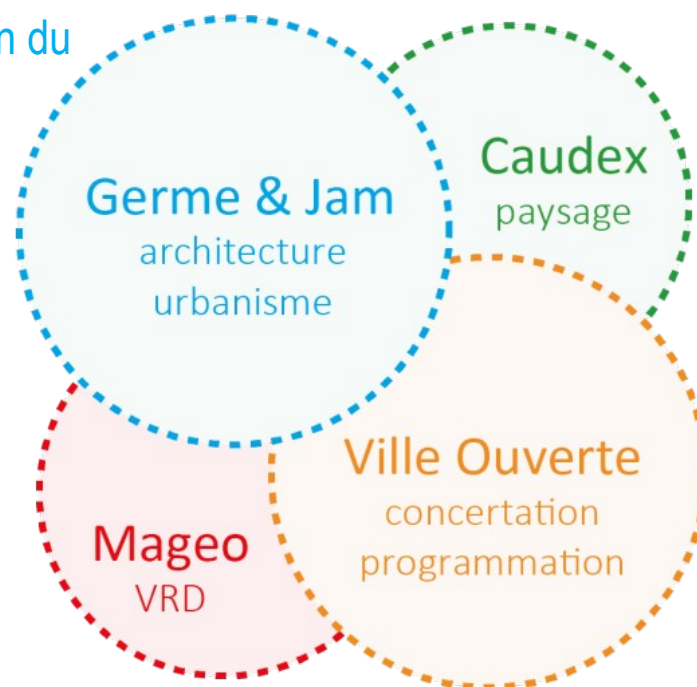


6.3- Point d'étape Projet Global Nantes Nord

Equipe de maîtrise d'oeuvre

Un marché confié à un groupement de maîtrise d'oeuvre urbaine pour une durée de 2 ans

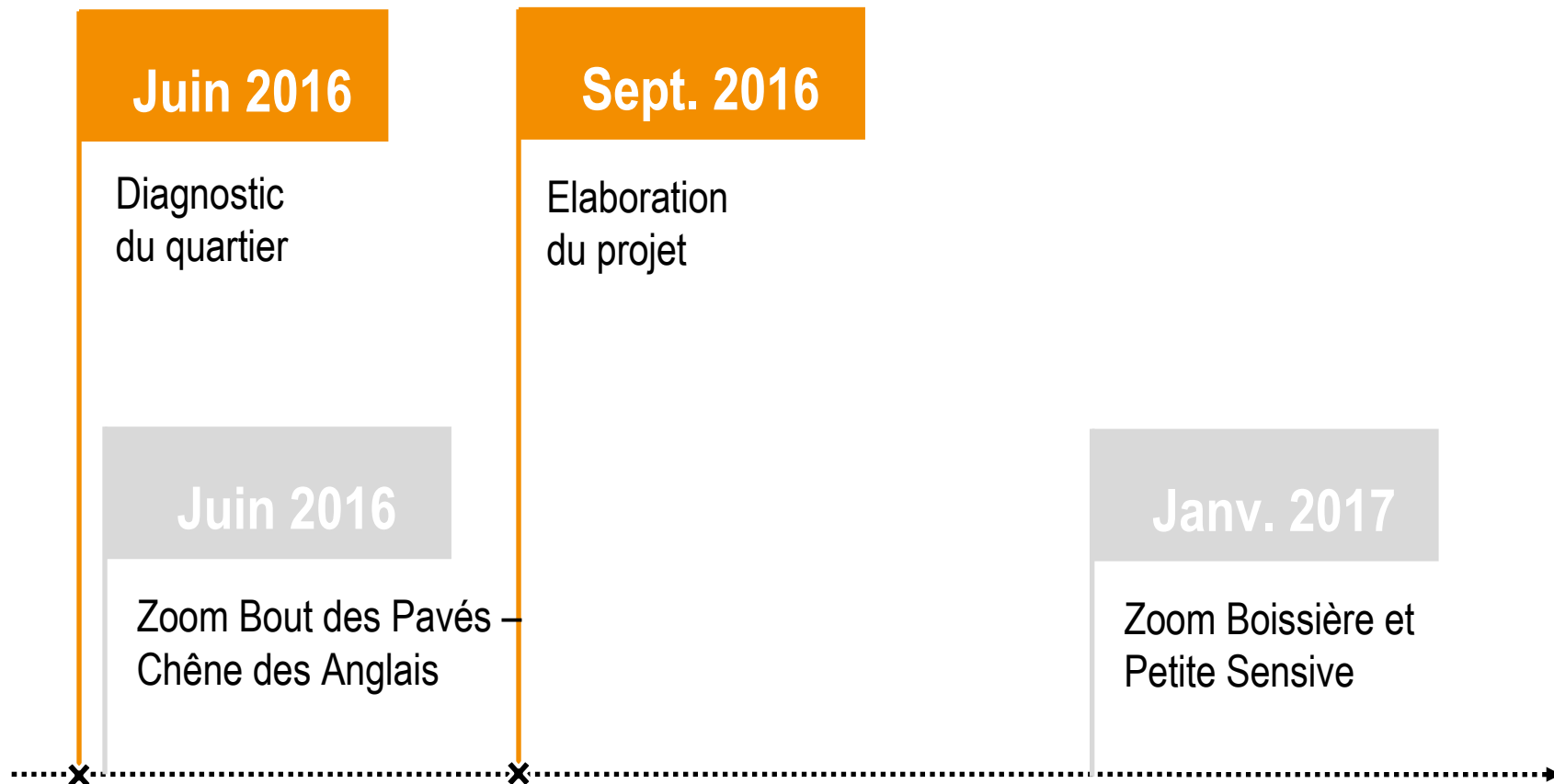
En charge de la formalisation du
projet urbain



En charge de la formalisation
des volets **économique et
social**,
et de l'animation du dispositif
de **coproduction**

6.3- Point d'étape Projet Global Nantes Nord

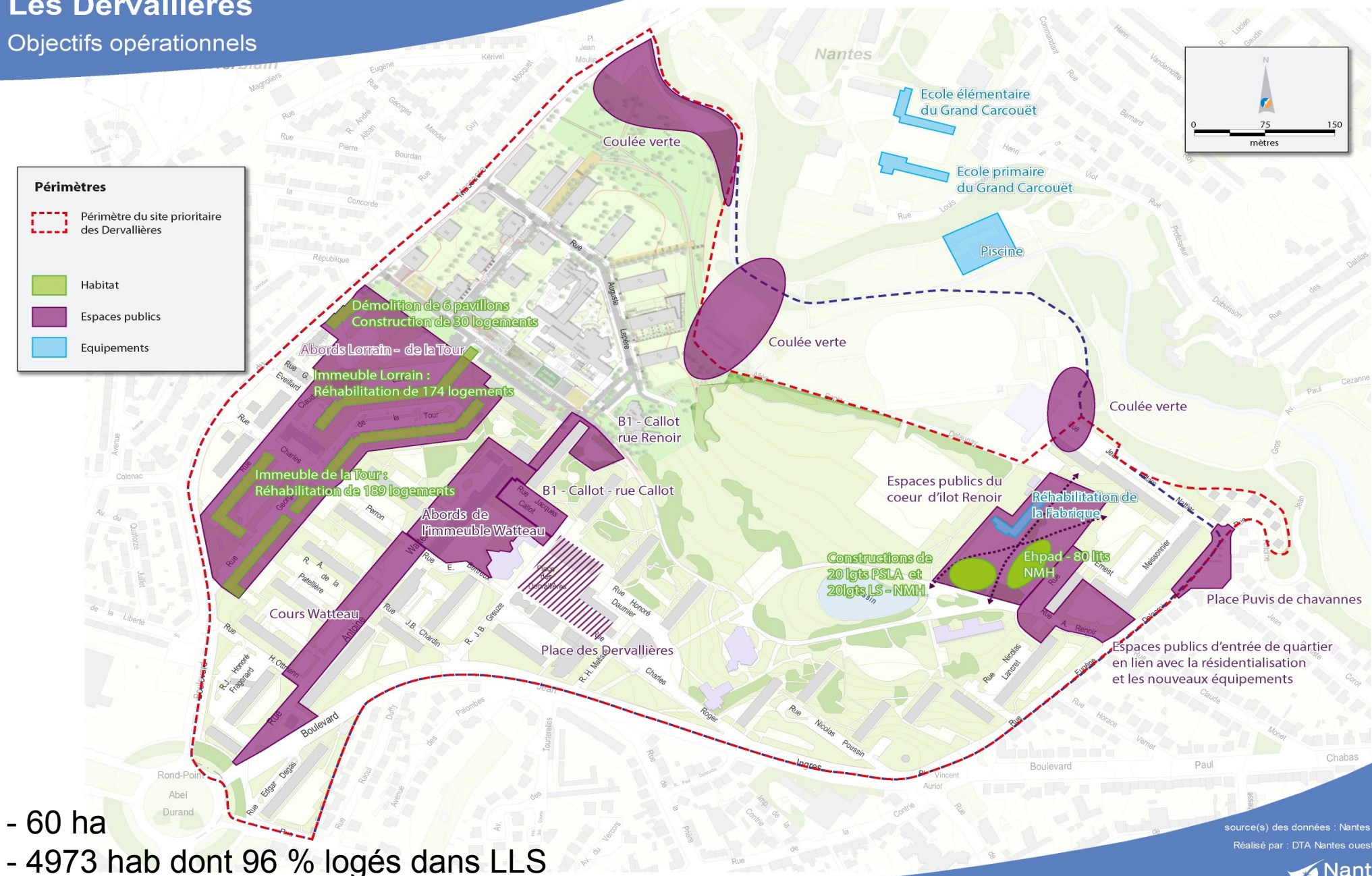
Planning prévisionnel de réalisation de l'étude



6.4- Point d'étape projet des Dervallières

Les Dervallières

Objectifs opérationnels



- 60 ha

- 4973 hab dont 96 % logés dans LLS

source(s) des données : Nantes Métropole

Réalisé par : DTA Nantes ouest

6.4- Point d'étape Projet des Dervallières

Objet de l'étude

Volet urbain : lancement d'une étude de mise en cohérence urbaine et paysagère et animation du projet

Objectif :

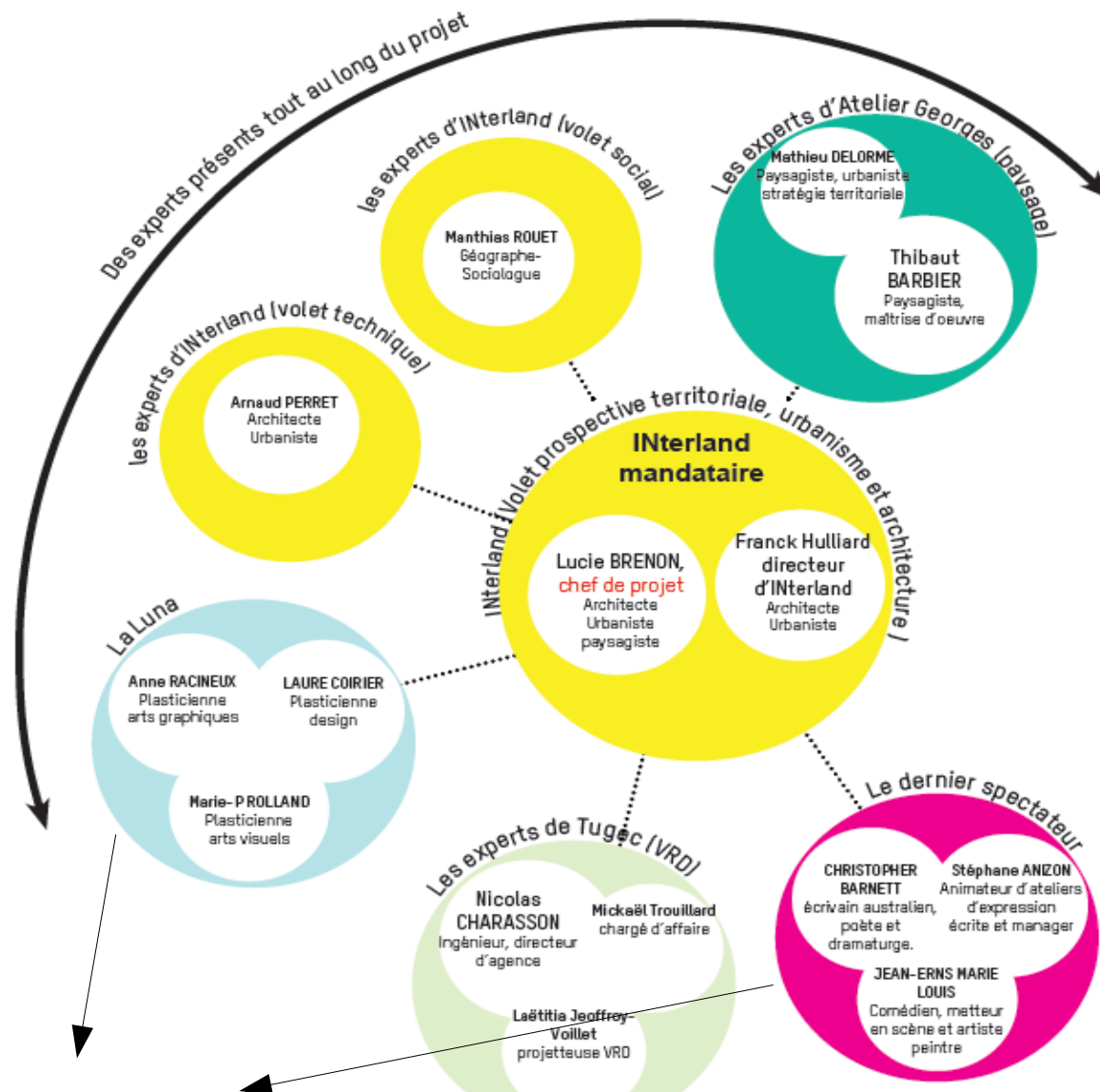
- porter un regard global sur le quartier permettant une mise en cohérence des différents projets réalisés ou à venir pour constituer un **plan guide**, feuille de route pour les dix années à venir.
- zoomer sur des **micro secteurs** déqualifiés souvent situés à l'interstice des interventions réalisées dans le précédent PNRU ;

Ces deux missions débutent par un diagnostic partagé réalisé sur l'ensemble du quartier permettant de dégager dès septembre les grands enjeux du territoire. L'approfondissement du plan guide et les études de micro secteur seront ensuite conduites concomitamment.

6.4- Point d'étape Projet des Dervallières

Equipe de maîtrise d'oeuvre urbaine : INterland (mandataire)

- Une conception partagée entre Interland, La luna, le dernier Spectateur et Atelier Georges
- Une participation de l'ensemble de l'équipe conception à la concertation pour garantir une véritable co-production
- Un partage des tâches clair entre Interland et Atelier georges:
Interland > cohérence globale du projet
Atelier georges > expertise paysage / espaces publics (implantation locale)



Deux associations implantées sur le quartier depuis plus de 15 ans

6.4- Point d'étape Projet des Dervallières

Première phase : diagnostic

Une démarche transversale de co-production avec les acteurs

Les étapes de la démarche

1- MISE EN PLACE DU DISPOSITIF

prise en compte des dispositifs existants
Identifier l'ensemble des acteurs ressources
proposition de calendrier et animation

Pilote : Interland

*Entretiens avec les élus, services, partenaires,
groupe GUSP, réseau local*

2- IMMERSION

prendre la mesure du territoire
rencontrer les habitants
se forger une culture commune
partager les objectifs de la mission
configurer les groupes de travail pour les ateliers à suivre

Pilote : Interland

*Ballades commentées : se forger une culture commune
Tables longues : aller à la rencontre des habitants*

3- MISE EN RECIT

Etablir un diagnostic des différents secteurs aux dires des habitants

Pilote : Le dernier spectateur

Récolter la parole – récits témoignages

4- PROSPECTION

Se projeter dans l'avenir du quartier
Formaliser des scénarios prospectifs

Pilote : La Luna

*Saisir l'expertise d'usage des habitants et
professionnels pour construire un cahier des
charges des habitants*

5- FORMALISATION / TRANSMISSION

Partir des scénarios prospectifs pour aboutir sur un projet d'aménagement
Retranscrire le projet dans un cahier des charges habitants

Pilote : Interland

ANNEXES

Conduite de projet:

- **L'élue métropolitaine en charge de la Politique de la Ville (M. Naël)** : pilote des projets de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires en relation avec les élu(e)s de quartier et les élu(e)s thématiques concernés.
 - **La direction de projet conduite par** le DGDCS de Nantes Métropole et de la Ville de Nantes, en coordination avec la DGD Cohérence territoriale et la DG Développement économique et attractivité internationale.
 - **Une équipe projet**, permettant d'assurer la mise en œuvre opérationnelle des actions, pilotée par un **chef de projet global** par quartier au sein d'une Direction Territoriale d'Aménagement (DTA) assurant la coordination de toutes les composantes du projet :
 - volet urbain : assuré par le chef de projet global lui-même,
 - volet cohésion sociale : assuré par **le chargé de quartier** (ou équivalent)
 - volet développement économique et emploi : assuré par le développeur économique du pôle de proximité en charge de la relation au directeur de la Maison de l'Emploi locale.
- => une réflexion en cours sur les missions des chefs de projets dans l'animation et le pilotage global des projets NPNRU.
- **La MPV** assure l'animation et la centralisation des relations avec l'ANRU autour du DGDCS. Elle est garante de la mise en œuvre des étapes contractuelles et est l'interlocuteur sur des thématiques transversales à l'ensemble des projets : aspects réglementaires, clause d'insertion, développement économique, développement durable...

Points saillants du diagnostic

- Les revenus des occupants des résidences principales du périmètre QPV Bellevue sont globalement moins élevés que ceux de la ville de Nantes, de la ville de Saint-Herblain et de l'agglomération.
- Près de la moitié des occupants des logements sociaux situés dans le périmètre QPV Bellevue est inactive (48%) contre 31 % pour la ville de Nantes, 34 % pour la ville de Saint-Herblain et 27 % pour l'agglomération.
- Une part importante de couples avec enfants au sein de ce quartier (24 % contre 18 % pour la ville de Nantes, et pour l'agglomération, 21 % pour la ville de Saint-Herblain).
- Une offre plus accessible en terme de prix que les secteurs limitrophes aussi bien dans le neuf que dans l'ancien :
 - des prix dans le neuf moins élevés (2826€/m² en moyenne) et inférieurs à la moyenne des villes de Nantes et Saint-Herblain ; et à la moyenne de la métropole.
 - des prix de vente des logements anciens plus faibles que la moyenne des villes de Nantes et Saint-Herblain : 1570 €/m² en moyenne pour les appartements anciens, autour des 2 000 €/m² pour les maisons
- Un rythme de production de logements neufs faible dans le périmètre QPV, à l'intérieur d'un des secteurs les moins « productifs » des 2 communes (Nantes et Saint-Herblain)

Éléments à prendre en compte dans la programmation future

- une montée en puissance de la production neuve dans le cadre du PGB qui devra prendre en compte l'engagement d'autres projets majeurs à proximité (Bas Chantenay à Nantes, Boulevard de la Baule à Saint-Herblain...)
- une veille calendaire sur les sorties d'opérations pour lisser la commercialisation et la production au sein du quartier et sur ses franges
- une veille à développer pour mesurer l'impact des projets neufs sur les mutations dans l'existant.

Points saillants du diagnostic

- Les revenus des occupants des résidences principales du périmètre QPV Bottière Pin Sec sont globalement moins élevés que ceux de la ville de Nantes ou de l'agglomération
- 50 % des occupants des logements sociaux situés dans le périmètre QPV Bottière Pin Sec sont en situation d'inactivité (étudiants, retraités,...) contre 31 % pour la ville de Nantes ou 27 % pour la métropole.
- Une part de personnes âgées un peu plus élevée de 60 ans et plus (18 % contre 15 % en moyenne dans la métropole) d'où une problématique du vieillissement au sein du quartier à traiter.
- Une production neuve dans le quartier prioritaire politique de la ville limitée (un seul programme neuf orienté investisseurs)
- Un marché de la maison individuelle peu significatif
- Quels types de produits à développer et pour quelles cibles ?

Éléments à prendre en compte dans la programmation future

- Une veille à développer pour mesurer l'impact de l'offre neuve sur les mutations dans l'existant.
- Une vigilance à avoir sur la programmation future en accession : un équilibre à trouver entre investisseurs et propriétaires occupants
- Une veille calendaire sur les sorties d'opérations pour lisser la commercialisation et la production au sein du quartier et sur ses franges (Doulon-Gohards, Halvêque Beaujoire Ranzay...)
- Peu de connaissance sur les mutations de certains secteurs (Becquerel, Pin-Sec, Centre commercial..) : nécessité d'engager des analyses sectorielles approfondies sur leur commercialisation

Points saillants du diagnostic

- Les revenus des occupants des résidences principales du périmètre Nantes Nord sont globalement moins élevés que ceux de la ville de Nantes ou de l'agglomération.
- 48 % des occupants des logements sociaux situés dans le périmètre QPV Nantes Nord sont en situation d'inactivité (étudiants, retraités,...) contre 31 % pour la ville de Nantes ou 27 % pour la métropole.
- Une part de personnes âgées un peu plus élevée de 60 ans et plus (18 % contre 15 % en moyenne dans la métropole) d'où une problématique du vieillissement au sein du quartier à traiter.
- Une baisse des prix de ventes des collectifs neufs enregistrée depuis 2015 qui semble se poursuivre au sein du quartier alors que les prix augmentent sur la ville de Nantes et la métropole.
- Un nombre de transactions (appartements et maisons anciennes) important porté par les cadres et professions intermédiaires. Une part d'acquéreurs retraités élevé par rapport aux franges voisines.

Éléments à prendre en compte dans la programmation future

- Une veille à développer pour mesurer l'impact de l'offre neuve sur les mutations dans l'existant.
- Une veille calendaire sur les sorties d'opérations sur les sorties d'opérations notamment entre le secteur de la Route de Rennes et Nantes Nord pour lisser la commercialisation et la production.
- Une veille à mener sur la production de logements en diffus sur les boulevards nantais situés à proximité.