



BLOIS PROJET DE RENOVATION URBAINE DES QUARTIERS NORD

CONVENTION

entre

L'A.N.R.U.

et

La Ville de Blois,
La Communauté d'Agglomération de Blois,
Le Conseil Général de Loir-et-Cher,
La S.A. Loir-et-Cher Logement,
L'O.P.A.C. de Loir-et-Cher,
La S.A. Jacques Gabriel,
La S.E.M. Grand Blois Développement,
La Caisse des Dépôts et Consignations,
L'Association Foncière Logement,
Le Préfet de Loir-et-Cher.

<i>Signataires de la convention</i>	3
<i>Préambule</i>	3
Historique et contexte général du projet	3
Objectifs généraux du projet	6
TITRE I - LES DEFINITIONS	7
TITRE II - LE PROJET	7
Article 1 - Le contenu du projet urbain.....	7
Article 2 - L'organisation de la conduite du projet	9
2-1 - Le pilotage stratégique du projet.....	9
2-2 - Le pilotage opérationnel du projet (ordonnancement-pilotage-coordination)	10
2-3 - Les maîtrises d'ouvrage d'opérations	10
Article 3 - La concertation et l'information sur le projet	12
TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'A.N.R.U.	13
Article 4 - Les opérations subventionnées par l'A.N.R.U.	13
4-1 - L'intervention de l'A.N.R.U. sur l'ingénierie de projet.....	14
4-2 - L'intervention de l'A.N.R.U. dans le champ du logement locatif à caractère social	15
4-3 - L'intervention de l'A.N.R.U. sur d'autres logements.....	16
4-4 - L'intervention de l'A.N.R.U. sur les espaces et les équipements publics.....	17
Article 5 - Les contreparties à la Foncière Logement	18
Article 6 - L'échéancier de réalisation	19
Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'A.N.R.U. ...	20
TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME contribuant à la réussite du projet	20
Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'A.N.R.U.	20
Article 9 - Le plan de relogement	21
Article 10 - Les mesures de développement économique et social	22
10-1 - Les actions de développement économique et social	22
10-2 - La Gestion urbaine de proximité	23
Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants	24
TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	26
Article 12 - Les engagements financiers des signataires.....	26
TITRE VI - L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS..	26
Article 13 - Les modalités de compte-rendu et de contrôle	26
Article 14 - Les missions d'évaluation	27
Article 15 - Les avenants à la convention	27
Article 16 - Les conséquences du non-respect des engagements.....	28

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES	29
Article 17 - Les archives filmographiques et photographiques.....	29
Article 18 - La clause de renégociation de la convention	30
Article 19 - Le traitement des litiges	30
Article 20 - La publicité	30
 Composition des annexes :	30
Annexe 1 : Composition du programme physique : localisation des opérations	
Annexe 2 : Plan de financement et échéancier.	

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'A.N.R.U. ou l'Agence,
La Ville de Blois, représentée par le Maire ci-après dénommé le porteur de projet,
La Communauté d'Agglomération Agglopolys, représentée par le Président,
Le Conseil Général du Loir-et-Cher, représenté par le Président,
Les bailleurs sociaux, Loir-et-Cher Logement, O.P.A.C. de Loir-et-Cher, Jacques Gabriel, la S.E.M. Grand Blois Développement et les maîtres d'ouvrage publics ou privés concernés, ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,
La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par le Directeur Régional,
L'association Foncière Logement représentée par le Président et
Le Préfet de Loir-et-Cher, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,

Ce qui suit :

PREAMBULE

Historique et contexte général du projet

Blois, ville moyenne de 49 062 habitants en 1999, dans une agglomération d'environ 79 500 habitants, répartis sur quinze communes, a un rôle moteur pour l'ensemble du département du Loir-et-Cher à dominante rurale.

En terme de population, les quartiers Nord (17 794 habitants en 1999) qui font l'objet de la présente convention sont de taille comparable aux deuxième et troisième villes du département (Vendôme-Romorantin).

La diversité et la complexité des situations sur une échelle réduite rendent indispensable la coordination des politiques publiques à travers une approche globale de ses axes de développement : urbanisme, déplacements, habitat, tissu économique...

La rénovation des quartiers Nord s'inscrit pleinement dans cette démarche transversale et partenariale.

Historique :

Dans l'élan des Trente Glorieuses, c'est un objectif de 100 000 habitants qui a été envisagé à terme pour Blois.

Aussi, les quartiers Nord de Blois ont été construits entre 1962 et 1979 sous forme de deux ZUP riveraines (Coty et Kennedy ; Croix-Chevalier), avec une production moyenne de 400 logements par an, pour atteindre 5 554 logements. Les deux ZUP sont complétées par d'autres secteurs de logements sociaux : Sarrazines, Chavy et Hautes-Saules.

Cela a pour conséquence de concentrer sur Blois plus de 92 % des logements sociaux de l'aire du P.L.H., ce qui correspond au taux le plus élevé de la Région Centre.

Ces trois quartiers connaissent depuis plus de vingt ans des difficultés croissantes liées à la forme urbaine et à la dépréciation des logements qui accueillent des ménages de plus en plus défavorisés, comme en témoignent les proportions significatives de chômeurs et de bénéficiaires de prestations sociales. A titre d'exemple, huit ménages sur dix ont des revenus inférieurs à 60% du plafond H.L.M.

Ils regroupent également une part significative de ménages de nationalité étrangère : une personne sur cinq (contre moins d'une personne sur dix dans l'agglomération).

Un habitant sur trois de ces trois quartiers a moins de 20 ans, ce qui représente plus d'un tiers des jeunes Blésois de moins de 20 ans.

La proportion des personnes de plus de 60 ans est en augmentation sur ces trois quartiers, mais répartie de manière très inégale : un sur cinq à Coty (+ 5 points entre 1990 et 1999), moins de un sur dix à Croix-Chevalier (+ 3 points entre 1990 et 1999) et un sur dix à Kennedy (+ 1,5 points entre 1990 et 1999).

Une organisation urbaine introvertie :

Les quartiers, conçus dès l'origine en enclave pour isoler les piétons des voitures, ne sont desservis en interne que par des entrées sous porches et des impasses. Les halls et les adresses ne donnent pas sur les voies publiques. Il est très difficile de s'y orienter quand on ne connaît pas les blocs d'immeubles car ils se ressemblent et ne dégagent pas de perspectives.

- A Coty et à Kennedy, les immeubles encerclent les équipements scolaires, lesquels ne desservent que les enfants riverains et les voies ne sont pas traversantes.
- A Croix-Chevalier, le plan d'ensemble du bâti est encore plus dense. Composé par un urbanisme de dalle, la circulation en chicanes entraîne la confusion de la circulation et du stationnement.

La quasi-disparition des centres commerciaux aménagés lors de la création des ZUP n'est pas compensée par l'attractivité des marchés forains du mercredi et du dimanche.

Des atouts pour la vie sociale :

Néanmoins, ces quartiers sont relativement bien dotés en équipements publics et en structures associatives grâce aux projets menés dans le cadre des dispositifs de la politique de la Ville depuis 1982.

- H.V.S. : Habitat et vie sociale de 1982 à 1988 :

La vacance était alors très forte (807 logements, soit 15 % du parc) compte-tenu de l'attractivité de l'accession à la propriété et de la politique de surloyers.

Les bailleurs ont entrepris alors une campagne de restructuration-réhabilitation pour transformer les grands appartements en plus petits et aménager des commerces ou activités publiques et associatives en rez-de-chaussée.

- DSQ : Développement social des quartiers de 1988 à 1994 :

Les nouvelles populations qui sont arrivées dans ces quartiers étaient dans des situations sociales plus dégradées. La politique de la ville a mis en place des actions envers les habitants, la vie associative et engagé la restructuration des centres commerciaux.

- 1994-1999 : l'absence de contrat de ville « première génération » n'a pas permis de relayer les dynamiques impulsées et les procédures publiques contractuelles se sont alors développées de manière autonome : P.L.I.E, C.E.L., C.C.P.D. et P.L.H...

- Le Contrat de Ville et son avenant Grand Projet de Ville : 2000-2006

La question du déséquilibre des quartiers nord et de son enjeu a été posée à l'échelle de l'agglomération. Les réponses sont attendues par la mise en œuvre de conventions thématiques de développement social et d'une convention territoriale, le projet urbain.

Le contrat de ville est aujourd'hui à mi-parcours et a fait l'objet d'une évaluation dont les partenaires vont tirer les enseignements.

Pendant l'été 2001, le projet urbain de la ZAC Croix-Chevalier Europe (dix hectares) a été redessiné par l'architecte-urbaniste Xavier Böhl pour mieux prendre en compte les aspirations des habitants qui avaient été exprimées lors des comités consultatifs d'habitants. Ce projet urbain permet de redonner une échelle plus humaine à ce quartier avec une architecture des villages de la région pour faciliter la couture avec la ville traditionnelle.

Le Grand Projet de Ville, couvrant le secteur prioritaire du contrat de ville, visait à :

- un meilleur équilibre du peuplement du parc social,
- l'amélioration des échanges entre les quartiers et l'agglomération,
- redonner à ces quartiers une valeur sociale et urbaine tant du point de vue économique (valeur patrimoniale), symbolique (image) que physique (qualité architecturale et urbaine),
- la mise en place d'une gestion urbaine de proximité (G.U.P.).

Le Grand Projet de Ville a démarré de manière opérationnelle fin 2002 par la démolition de 318 logements, 2 opérations de résidentialisation, la réinstallation d'un poste de police, de nouveaux locaux associatifs, des locaux pour la Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.), l'ouverture d'une maison de la justice et du droit et d'un pôle santé ainsi que la rénovation de la piscine Tournesol.

L'ouverture d'un Relais d'Informations et d'Echanges (R.I.E.) a permis d'assurer une concertation en continu et de gérer l'interface des chantiers par des actions d'animation.

Un programme d'urbanisme a été conçu en septembre 2002 pour porter le Grand Projet de Ville sur les trois quartiers de manière plus équilibrée. Il a fait l'objet d'un protocole d'orientation signé en février 2003 par le Ministre Jean-Louis Borloo. C'est la structure du Projet de Rénovation Urbaine.

Il est complété depuis 2004 par la création d'une Zone Franche Urbaine qui reprend le périmètre de la Z.U.S. et de la Z.R.U., avec une petite extension vers la zone industrielle.

Le Projet de Rénovation Urbaine (portant sur 150 hectares), qui fait l'objet de la présente convention, reprend les objectifs du G.P.V. initial mais de manière plus ambitieuse.

Objectifs généraux du projet

Les quartiers Nord furent conçus en dehors de toute référence au contexte urbain de Blois. Ils souffrent donc des dysfonctionnements habituels de l'urbanisme des grands ensembles : monofonctionnalité, coupure avec la ville, dilution des espaces publics, progression du nombre de logements vacants et paupérisation de plus en plus importante des nouveaux arrivants.

Le Projet de Rénovation Urbaine de ces quartiers vise à maîtriser l'ensemble des quartiers d'habitat social en difficulté de Blois et notamment les trois quartiers prioritaires :

- Croix-Chevalier,
- Coty,
- Kennedy.

Les principes directeurs du projet s'attachent à rechercher un équilibre social à l'échelle de la ville et de l'agglomération de Blois, une véritable mixité sociale par le redéploiement du tissu commercial, la diversification des populations accueillies et de nouveaux produits en matière d'habitat, ainsi que l'ouverture des quartiers par le désenclavement et la réalisation de meilleures liaisons internes.

De manière synthétique, les cinq objectifs du Projet de Rénovation Urbaine sont :

1) Dessiner une nouvelle trame pour un nouveau fonctionnement

Le projet urbain repose sur l'implantation d'une nouvelle trame urbaine capable de faire évoluer le fonctionnement introverti des différents secteurs qui composent les quartiers Nord.

La mise en place de ce nouveau réseau de voiries et de cheminements a donc aussi pour but de supprimer l'impression d'enfermement pour ouvrir les perspectives et faciliter la circulation des voitures et des piétons.

2) Améliorer le réseau des espaces et des équipements publics

Le projet s'accompagne d'une requalification d'espaces et d'équipements publics.

Dans cette nouvelle organisation urbaine, les équipements actuellement ceinturés par des barres d'immeubles deviennent des éléments clés d'identification et de vie sociale. Un programme important de création et de valorisation de ces équipements renforce le projet de transformation du quartier.

3) Créer un nouveau parcellaire résidentiel

Corrélativement à ce travail sur l'espace public, le projet constitue progressivement un parcellaire de type résidentiel sur lequel l'habitat actuel pourra évoluer sans remettre en cause le nouveau maillage urbain.

4) Dé-densifier l'habitat et introduire la mixité sociale par un rééquilibrage sur l'agglomération

La dé-densification de l'habitat social, complétée par l'apport de constructions neuves permettra une nouvelle offre favorisant la mixité dans ces quartiers et sur les communes de l'agglomération.

5) Assurer le développement d'activités sur ces quartiers

Dans le cadre de son dossier d'engagement dans le dispositif Zone Franche Urbaine (Z.F.U.), la Ville de Blois a donné les grandes orientations de son projet :

- Dégager et promouvoir une offre foncière et immobilière pour pérenniser et permettre l'implantation d'activités.
- Requalifier l'appareil commercial et développer le commerce de proximité.
- Accueillir et accompagner les entreprises ainsi que développer les conditions de l'accès à l'activité pour les résidents de ces quartiers.

La concrétisation de ce projet doit être à la hauteur de l'enjeu du déclin de ces quartiers pour modifier de manière radicale leur image et leur ambiance urbaine.

Le projet urbain est pris en compte par les révisions en cours des autres documents d'urbanisme P.L.U., S.C.O.T. et P.L.H. Il en sera de même pour le prochain contrat d'agglomération.

Titre I - LES DEFINITIONS

- **Le projet** : il représente la dimension à la fois urbaine et sociale de rénovation urbaine du quartier et comprend l'ensemble de toutes les actions à mener sur le quartier pour garantir sa transformation en profondeur et son inscription dans les objectifs de développement durable de la ville, de l'agglomération ou du territoire auquel il se rattache : les opérations aidées par l'A.N.R.U. et les opérations complémentaires menées par d'autres partenaires.
- **Le programme** : il représente l'ensemble des opérations et actions pour lesquelles l'A.N.R.U. apporte une subvention.
- **L'opération physique** : elle est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique et une action précise.
- **L'opération financière** : collection d'opérations physiques appartenant à une même convention et une même famille d'opération dont la réalisation relève du même maître d'ouvrage.
- **La typologie de l'habitat** : il décrit les diverses composantes de l'habitat par :
 - ✓ Le type d'habitat : collectif, individuel, intermédiaire.
 - ✓ Le statut du logement : locatif public (P.L.A.I., PLUS, PLUS CD, P.L.S.) ; logements foyers, locatif privé ; propriétaire occupant ; accession ; location-accession ; accession sociale.

Titre II - LE PROJET

Article 1 - Le contenu du projet urbain

Le projet global de rénovation urbaine, présenté au Comité National d'Engagement de l'A.N.R.U. le 21 octobre 2004 et portant sur l'ensemble des quartiers Nord, prévoyait :

- La démolition de 710 logements et de la tour T3 transformée en bureaux, 318 logements ayant déjà été démolis.

- La reconstruction de 822 logements PLUS, PLUS CD et P.L.A.I. auxquels s'ajoutent 199 P.L.S. et 45 logements de la Foncière.
- La réhabilitation de 2 922 logements ainsi que la résidentialisation de 734 logements.
- La valorisation d'équipements existants tels que la maison des associations, la bibliothèque Maurice Genevoix, la maison de Bégon et les écoles de ces quartiers ainsi que la construction de nouveaux équipements tels qu'une salle des fêtes polyvalente, une maison des services et le déplacement de la Bourse du travail.
- En liaison avec la Z.F.U., le projet de développement économique qui vise à requalifier l'appareil commercial, dégager une offre foncière et accueillir de nouvelles entreprises.
- Les opérations de désenclavement et d'ouverture des secteurs permettant la lisibilité et la requalification des espaces publics et se déclinant sur les 4 secteurs opérationnels que sont la ZAC Croix chevalier, les secteurs Croix Chevalier, Coty et Kennedy.

Lors de l'examen du projet par le comité d'engagement de l'A.N.R.U. le 21 octobre 2004, il a été décidé que, dans une première phase, la convention ne porterait que partiellement (à hauteur de 142 M€) sur ce programme global et qu'un avenant serait conclu ultérieurement pour prendre en compte les préconisations d'une étude urbaine de cohérence à développer sur le secteur hors ZAC de la Croix Chevalier et sur les quartiers Coty et Kennedy. Pour la conclusion de cet avenant, il sera présenté un plan de domanialité et du parcellaire de ces quartiers.

La présente convention reprend les principales caractéristiques du projet sur lesquelles s'engagent les parties. Elles sont reprises dans l'annexe 1 qui comporte :

- Un plan état des lieux et un plan état du quartier en fin de mise en œuvre de la présente convention illustrant la transformation en profondeur du quartier. Ces deux plans font apparaître :
 - ✓ la typologie de l'habitat,
 - ✓ la localisation des opérations identifiées dans le programme, le périmètre des démolitions servant à la définition d'une subvention d'équilibre et la localisation des contreparties Foncière.
- Le plan « avant » et « après », mettant en évidence la réorganisation de la domanialité (espaces à statut public, espaces à statut privé et pour ceux-ci le schéma de l'organisation parcellaire à terme) sera remis avec l'avenant à la convention pour prendre en compte le résultat de l'étude urbaine de cohérence.
- Un tableau comparant les types et les statuts de logements présents sur le quartier « avant » et « après », mettant en évidence la diversification introduite par le projet et la mixité sociale créée.
- Une note sur la reconstitution de l'offre globale de logement locatif social.

- Une note sur le plan de relogement explicitant notamment le diagnostic (nombre de familles concernées), les stratégies de relogement envisagées (parcours résidentiel proposé), leur articulation avec les dispositifs existants (politique locale du logement et logement des Plus démunis) et la structuration des partenariats constitués (bailleurs, communes, E.P.C.I., services sociaux, Etat...).
- Une note sur les besoins résultant de l'insertion des familles et individus présentant des caractéristiques spécifiques et cumulant plusieurs handicaps.
- Une note déclinant les objectifs de développement durable du projet.

Article 2 - L'organisation de la conduite du projet d'ensemble

Le pilotage du projet d'ensemble est assuré par le Député-Maire de Blois avec l'appui d'un Directeur de Projet « Rénovation Urbaine », membre de la Direction Générale de la Ville de Blois.

2-1 - Le pilotage stratégique du projet d'ensemble

Le pilotage du projet est partenarial et est organisé comme suit :

Un **comité de pilotage** qui rassemble, autour du Député-Maire de Blois et du Préfet de Loir-et-Cher, l'ensemble des maîtres d'ouvrage et partenaires financiers du Projet de Rénovation Urbaine.

Ce comité, qui a pour finalité d'arrêter les axes stratégiques du projet, définit les orientations du programme, assure le pilotage financier global et veille à la consommation des crédits, suit le déroulement du projet, l'évalue et le réoriente si nécessaire.

Le comité de pilotage se réunira au moins trois fois par an et aussi souvent que nécessaire dans l'hypothèse où l'avancement du projet l'exigerait.

Un **comité technique** composé des représentants techniques du comité de pilotage. Référents P.R.U. au sein de leur institution, ceux-ci ont pour mission, au sein du comité technique, d'assurer l'impulsion et le suivi permanent du projet ainsi qu'alimenter la réflexion du comité de pilotage en :

- mobilisant les moyens nécessaires,
- facilitant la mise en œuvre du projet,
- assurant le lien avec les différents partenaires,
- préparant les décisions du comité de pilotage.

Ce comité technique intègre dans son mode de fonctionnement la constitution de quatre groupes de travail qui alimenteront sa réflexion. Ces groupes de travail sont identifiés de la manière suivante :

- Aménagement urbain - Déplacements.
- Habitat - Mixité sociale - Relogement.
- Gestion urbaine de proximité.
- Emploi - Formation - Développement économique et commercial.

L'animation du comité de pilotage, l'animation et la coordination du comité technique et des groupes de travail internes à ce comité seront assurées par le Directeur de Projet « Rénovation Urbaine ».

2-2 - Le pilotage opérationnel du projet (ordonnancement-pilotage-coordination)

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, les signataires de la convention décident de confier le pilotage opérationnel du projet à la Ville de Blois. Cette dernière a créé, au sein de la Direction des Services Techniques, un service dédié au P.R.U., composé :

- du Directeur de Projet « Rénovation Urbaine » garant de la coordination générale du projet, que ce soit sur le volet urbain avec le montage et le suivi de la mise en œuvre de chaque opération ou que ce soit sur le volet humain par des actions d'accompagnement social articulées avec les études urbaines ;
- de deux chargés d'opération en aménagement assurant, opération par opération, les études de faisabilité et d'avant-projets.

Cette équipe projet sera renforcée, en fonction de l'avancement et de la pluridisciplinarité de ce projet, par des ressources identifiées au sein des Services Municipaux, telles que :

- la Direction des Finances,
- la Direction de l'Urbanisme de Blois,
- la Direction Générale des Services Techniques,
- la Direction Politique de la Ville,
- la Direction du Développement *Social*.

Par ailleurs, cette équipe projet s'appuiera sur le cabinet d'architecture et d'urbanisme Xavier Böhl à qui a été confiée une étude urbaine de cohérence sur l'ensemble des trois quartiers concernés par le P.R.U.

Enfin, elle pourra également faire appel, ponctuellement, à des ressources externes afin de mener à bien des études et/ou missions spécialisées sur les volets urbains, techniques ou sociaux du P.R.U.

Le pilotage opérationnel consistera essentiellement en des réunions de coordination du projet avec les bailleurs sociaux, les maîtres d'ouvrage des opérations d'aménagement et d'équipement, les représentants de la Ville, de la Communauté d'Agglomération, de l'Etat et le délégué territorial de l'A.N.R.U. sur le Loir-et-Cher.

2-3 Les maîtrises d'ouvrage d'opérations

Pour la mise en œuvre du projet, et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, la maîtrise d'ouvrage s'organise de la façon suivante :

- Etudes générales

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Ville de Blois.

- Aménagement - Equipements

Sous la conduite du Directeur de Projet « Rénovation Urbaine », la maîtrise d'ouvrage sera assurée principalement par la Ville de Blois qui mobilisera ses services (Direction de l'Urbanisme de Blois, Direction Générale des Services Techniques, Direction des Finances...) en constituant, au cas par cas, des équipes projet.

En ce qui concerne la Z.A.C. Croix-Chevalier - Europe, la Société d'Economie Mixte Locale Grand Blois Développement est titulaire d'une convention publique d'aménagement. Elle a mis en place une équipe opérationnelle comportant :

- ✓ un directeur de projet,
- ✓ deux chargés d'opération, l'un en aménagement, l'autre en superstructure.

Dans le cadre de la valorisation des équipements publics existants, la Communauté d'Agglomération de Blois pourra assurer certaines maîtrises d'ouvrage en faisant appel, pour la maîtrise d'œuvre, aux Services Municipaux.

Logement

La maîtrise d'ouvrage est assurée principalement par trois bailleurs sociaux :

- ✓ S.A. Jacques Gabriel

Sous l'autorité de la Direction Générale, la S.A. Jacques Gabriel a structuré son équipe d'intervention dans le cadre du P.R.U. de la façon suivante :

- Pour les opérations de démolitions, constructions et résidentialisations : un responsable (poste à créer) dédié au P.R.U. assurant la coordination de deux chargés d'opérations (conception et réalisation) et d'une technicienne des montages et suivis financiers.
- Pour les opérations de réhabilitations : le pilotage des entreprises intervenantes sera assuré par le responsable des services techniques.
- Pour le suivi financier : le responsable comptabilité-finances.
- Pour les opérations de relogement : une personne (poste à créer) dédiée aux familles à reloger sous la supervision de la responsable du service attribution.

- ✓ O.P.A.C. de Loir-et-Cher

Sous l'autorité de la Direction Générale, l'O.P.A.C. a structuré son équipe d'intervention dans le cadre du P.R.U. de la façon suivante :

- Une équipe « Démolition-réhabilitation » constituée d'un ingénieur et d'un adjoint technique.
- Une équipe « Construction et résidentialisation » constituée d'un ingénieur et d'un adjoint technique.
- Une équipe « Suivi des familles et relogement » constituée d'un référent (poste créé pour l'occasion) et d'un correspondant au service Développement Clientèle afin de suivre individuellement chaque dossier.

✓ S.A. Loir-et-Cher Logement

Pour la mise en œuvre du projet P.R.U., la société Loir-et-Cher Logement organise ses équipes, sous l'autorité de la Direction Générale, de la façon suivante :

- Pour les opérations de démolitions, constructions, résidentialisations et améliorations :
 - . Phase conception : son service Montage d'Opérations.
 - . Phase réalisation : son service Technique.

Un chargé d'opération (poste créé), dédié totalement au P.R.U., assure la coordination aux fins de garantir le meilleur déroulement des actions à réaliser avec le concours des maîtres d'œuvre.

- Pour les opérations de relogement :
 - . Une personne (poste créé) dédiée totalement aux familles à reloger et à leur suivi sous couvert de la responsable du service Attribution.
- Pour le montage financier du P.R.U. :
 - . Le responsable des services comptables de la société.

▪ Développement économique

Pour la Z.F.U., qui assure le développement du volet économique du P.R.U., il a été créé un poste de chargé de mission avec constitution d'un guichet unique localisé à la S.E.M. Grand Blois Développement et bénéficiant de la logistique de cette structure.

Les divers maîtres d'ouvrage feront appel, en tant que de besoin, à de l'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de services compétents de l'Etat, de bureaux d'études et d'ingénierie ou de S.E.M.

Article 3 - La concertation et l'information sur le projet

Le porteur du projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de concertation suivantes :

Deux niveaux de participation des habitants vont être déclinés sur toute la durée du projet :

➤ Niveau d'information et de consultation :

- Les réunions pour les locataires des bâtiments démolis qui sont co-organisées par les bailleurs et la ville pour démarrer l'accompagnement individualisé des familles.
- Les informations régulières dans Blois-Mag, avec des détails sur les pages des quartiers Nord.
- Les réunions régulières des conseils de quartiers.

- Deux réunions publiques par an des conseils de quartier avec questions et réponses en direct des élus dont le Maire de Blois.
- L'accueil permanent sur place au Relais d'Information et d'Echanges (R.I.E.).
- Les points d'informations réguliers des partenaires associatifs par le R.I.E.

➤ Niveau de concertation :

- Le conseil de concertation locative organisé par les bailleurs en amont des projets.
- Les réunions de concertation de proximité co-organisées par les bailleurs et la ville pour mettre au point les projets spécifiques (résidentialisation...).
- Les échanges avec les correspondants de quartiers, qui rencontrent les habitants au niveau de chaque cage d'escalier, et les correspondants de nuit qui font remonter de nombreuses propositions d'amélioration.
- La coordination de la gestion urbaine de proximité.
- Les comités consultatifs d'habitants.

Enfin, le Projet de Rénovation Urbaine prévoit la réalisation d'un équipement de première importance : une salle des fêtes polyvalente qui sera gérée directement par le service Politique de la Ville dont les bureaux du R.I.E. y seront transférés. Le programme prévoit un hall d'accueil convivial qui intégrera un lieu d'exposition et d'informations permanent sur le P.R.U.

TITRE III - LE PROGRAMME SUBVENTIONNE PAR L'A.N.R.U.

Article 4 - Les opérations subventionnées par l'A.N.R.U.

Le projet, examiné et approuvé par le Comité d'Engagement de l'A.N.R.U. le 21 octobre 2004, porte sur le programme de rénovation des quartiers Nord de Blois et sur le programme de reconstitution d'une offre de logements sur l'ensemble de l'agglomération.

L'importance de la transformation demande, sur certains points, des ajustements et des précisions. Il a été convenu avec l'Agence de présenter dans cette convention toutes les opérations admises par les partenaires et de reporter dans un avenant les opérations qui demandent des précisions.

Il a ainsi été convenu que la convention porterait sur :

- l'ensemble des démolitions et reconstructions ;
- les réhabilitations d'immeubles et les résidentialisations prévues en 2005 et 2006 ;
- les aménagements des espaces publics de la ZAC et du secteur Croix-Chevalier, ainsi que les aménagements publics spécifiques prévus en 2007 dans le quartier Duguay-Trouin (ouest de la Z.U.S.) ;

- les équipements publics à l'exception de la Maison des Services et de la Bourse du Travail ;
- l'ensemble des actions en faveur du développement économique ;
- l'ensemble de l'ingénierie de projet (Etudes-Conduite).

L'étude urbaine de cohérence, dont les préconisations sont attendues dans le courant du troisième trimestre 2005, permettra de définir les opérations à intégrer, par avenant, à la présente convention.

4-1 L'intervention de l'A.N.R.U. sur l'ingénierie de projet

Etudes préalables et expertises

Une enveloppe de 1 140 000 € (H.T.) est réservée à cet usage. Elle intègre :

- l'étude sociale préalable pour les déménagements et le peuplement,
- l'étude urbaine de cohérence,
- les honoraires pour prestations foncières et topographiques,
- les expertises gestion, remembrement et valorisation du foncier, O.P.C.U.,
- les honoraires pour programmation des équipements,
- les honoraires pour expertises techniques et juridiques en phase pré-opérationnelle,
- la constitution et la mise en place des outils de communication.

Pilotage stratégique

Une enveloppe de 560 000 € (H.T.) a été réservée à cet usage. Elle intègre :

- la participation aux charges salariales du directeur de projet,
- les missions d'un urbaniste en chef en lien avec l'étude urbaine de cohérence.

Pilotage opérationnel de projet

Une enveloppe de 1 485 040 € a été réservée à cet usage. Elle intègre :

- A l'initiative des bailleurs sociaux (885 040 €) :
 - ✓ Le renforcement de la coordination des bailleurs sur les aspects opérationnels et sociaux.
- A l'initiative de la Ville (600 000 € H.T.) :
 - ✓ Le renforcement de l'ingénierie sociale.
 - ✓ Le renforcement de l'ingénierie G.U.P.
 - ✓ La poursuite de la démarche de concertation et d'information.

4-2 - L'intervention de l'A.N.R.U. dans le champ du logement locatif à caractère social

Démolition de logements sociaux :

Le programme des démolitions comprend 837 logements sociaux démolis entre 2003 et 2008 auxquels s'ajoutent :

- 191 logements démolis en 2002,
- 50 anciens logements transformés en bureaux (Tour T3),

soit un total de 1 078 démolitions pour la période de 2002 à 2009.

Autres démolitions induites :

Dans le cadre de ce programme de démolitions sont examinés, au cas par cas, les dévoiements et suppressions de réseaux (chauffage urbain, E.D.F. moyenne et basse tension, eau potable...) nécessaires à la continuité de l'irrigation des quartiers.

Création de logements relais

Sans objet.

Changement d'usage de logements sociaux

Ce point sera développé dans le cadre de l'avenant à la présente convention.

Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (P.L.A.I., PLUS, PLUS-CD, logement-foyer)

Le programme de reconstructions est guidé par un objectif de mixité sociale et de rééquilibrage du logement social sur le périmètre du P.L.H. Il est basé sur trois grandes données :

- 1) Un équilibre de reconstruction sur les quartiers Nord selon la répartition suivante :
 - ✓ un tiers de logements PLUS CD, PLUS et P.L.A.I.,
 - ✓ un tiers de logements sociaux, P.L.S., accession sociale,
 - ✓ un tiers de logements en loyer libre ou accession.
- 2) La reconstitution de l'offre sur les autres quartiers de la ville de Blois et sur l'agglomération.
- 3) Une politique de peuplement (C.I.L.) et de relogement paritaire (ville/bailleurs).

Les tableaux joints en annexe 1 donnent la répartition par organisme et nature de logement.

En conclusion, ce sont donc 822 logements PLUS CD, PLUS et P.L.A.I. qui seront reconstruits dans le cadre du P.R.U. selon la répartition géographique suivante :

- 24 % sur les quartiers Nord, soit 197 logements.
- 33 % sur les autres quartiers de la ville de Blois, soit 270 logements.
- 43 % sur l'agglomération de Blois, hors Blois, soit 355 logements.

A la date de signature de la présente convention, il est prévu dans ce contingent de 822 logements que 100 d'entre eux soient construits par des organismes autres que les trois bailleurs signataires.

Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site

L'objectif principal du programme de réhabilitation est de quatre ordres :

- Accompagner le changement d'image du quartier.
- Améliorer le confort des logements dans les immeubles.
- Améliorer l'état et le confort des bâtiments avant d'entreprendre les travaux de résidentialisation afin de ne pas maintenir les habitants dans un état de chantier permanent.
- A terme, donner envie aux Blésois d'habiter à nouveau dans les quartiers nord.

Les réhabilitations prévues sur la période 2005-2006, au nombre de 567 logements, sont localisées sur le plan figurant en annexe 1.

Petits aménagements dans les logements et petits travaux dans les espaces collectifs à l'intérieur des logements sociaux maintenus sur le site :

Ce point sera développé dans le cadre de l'avenant à la présente convention.

Résidentialisations :

Le programme des résidentialisations, sur la période 2005-2006, porte sur 9 immeubles et concerne 239 logements.

Les opérations de résidentialisation ont pour objectif de clarifier les fonctions et statuts des différents espaces en réorganisant le quartier en petites unités à échelle humaine. Cela passe par une requalification des espaces collectifs, des parties communes et des abords des immeubles afin d'améliorer la qualité du cadre de vie. Il s'agit d'offrir aux habitants, en plus de leur logement, un cadre d'habitation adéquat, avec des limites claires, des accès contrôlables, des aires de stationnement privatives et des espaces extérieurs de qualité pour la détente et le loisir, à l'identique des résidences privées.

Il s'agit de créer des espaces résidentiels propres à chaque immeuble, délimités par des clôtures matérialisant physiquement la limite entre domaine public et domaine privé et comportant jardins et aires de stationnement privatives.

En complément des travaux de réhabilitation menés en amont, les parties communes des bâtiments (halls d'accueil, entrées) sont également requalifiées pour une meilleure sécurisation des accès. Dans le même temps, la ville accompagne ces interventions sur le domaine privé du bailleur par des travaux de valorisation de l'espace public riverain.

4-3 - L'intervention de l'A.N.R.U. sur d'autres logements

Reconstitution ou création de logements autres

- Accession à la propriété par construction de logements destinés à des acquéreurs modestes

Dans un souci de mixité sociale, la construction de logements en accession, notamment sociale (pour une partie du programme), est envisagée dans le cadre de la ZAC pour une vingtaine de logements sur un total en accession de 45 logements situés dans le périmètre Z.U.S.

Ce contingent sera examiné dans le cadre de l'avenant à la présente convention.

4-4 - L'intervention de l'A.N.R.U. sur les espaces et les équipements *publics*

Gestion urbaine de proximité

Dans le cadre du volet Gestion Urbaine de Proximité (G.U.P.) du Contrat de Ville, il a été créé, dans l'objectif d'améliorer au quotidien la qualité de vie des habitants, une équipe polyvalente d'intervention en charge de l'entretien des espaces publics des quartiers Nord sur un territoire de 300 hectares environ.

Cette équipe, composée aujourd'hui de cinq agents et implantée au cœur de son secteur d'intervention, vient en appui des structures des Services Techniques Municipaux (Parcs et Jardins et Propreté) déjà en place sur ces quartiers.

Le service G.U.P. assure essentiellement des tâches liées à la propreté et à la salubrité (ramassage de déchets, dépôts sauvages, vidage de corbeilles, enlèvement de monstres, balayage...), mais réalise également des petits travaux de réparation sur les espaces extérieurs (mobilier, sols). Par ailleurs, sa présence quotidienne sur ces quartiers lui permet d'assurer un rôle de veille et d'alerter ainsi les autres services municipaux en cas d'intervention plus lourde.

Enfin, par sa volonté de travailler « autrement », le service Proximité a, petit à petit, enclenché une dynamique d'actions communes conduisant à de l'entraide ponctuelle ou à des opérations « coup de poing » sur des secteurs particuliers avec notamment les gestionnaires d'immeubles et certaines associations telles que la Régie de Quartier.

C'est toute une dynamique interne aux services municipaux, mais également externe avec l'ensemble des partenaires, qui a ainsi été impulsée pour une efficacité accrue des services, se traduisant par une reconnaissance de ce service de la part des habitants des quartiers Nord.

Aménagement et création des espaces publics

Le programme d'aménagement est constitué d'opérations de désenclavement et d'ouverture des secteurs permettant la lisibilité et la requalification des espaces publics.

Ce programme se décline sur quatre secteurs opérationnels :

- la ZAC Croix-Chevalier,
- le secteur Croix-Chevalier,
- le secteur Kennedy,
- le secteur Coty.

La présente convention ne porte que sur l'aménagement des voiries et espaces publics des deux premiers secteurs (*cf annexe 1*).

Sur la ZAC Croix Chevalier-Europe, la démolition de 313 logements (hors les 195 démolis en 2003) libère un espace à aménager de dix hectares environ suivant un plan directeur prévoyant de façon précise une trame urbaine recomposant espaces publics, espaces privés, installation d'intérêt général et équipements. Ces aménagements ont d'ores et déjà été entrepris et doivent être réalisés sur la période 2005-2006.

Aménagements publics spécifiques

Le programme 2007 des aménagements spécifiques (*cf annexe 1*) porte sur 9 immeubles de la rue Duguay Trouin et concerne 168 logements.

Ces travaux permettent d'éviter les confrontations entre lieux publics et lieux privés pour des immeubles qui sont situés sans recul sur la voie publique.

Equipements publics

Le P.R.U. s'appuie sur un plan dynamique de valorisation ou d'implantation d'équipements publics (cf annexe 1).

La présente convention porte sur :

- la valorisation des équipements suivants :
 - ✓ la réhabilitation de l'ensemble des groupes scolaires,
 - ✓ l'extension et la réhabilitation de la bibliothèque Maurice Genevoix,
 - ✓ la réhabilitation de la Maison des Associations,
 - ✓ la restructuration de la Maison de Bégon ;
- la construction d'une salle des fêtes polyvalente qui, au-delà de son rayonnement sur les quartiers Nord, sera à la dimension de la ville, voire de l'agglomération.

Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

- Un village d'entreprise est actuellement en cours de création, rue Michel Bégon, dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement confiée à la S.E.M. locale Grand Blois Développement. Cette opération, calibrée à terme à un ordre de 4 500m², sera mise en œuvre en plusieurs tranches dont une première de 1 500m² est en attente d'ouverture de chantier pour une livraison prévue en septembre 2005.
- Un centre commercial, à reconstruire sur les vestiges de l'ancien centre commercial de Croix-Chevalier, est en cours d'étude dans le cadre de la ZAC avec moyenne surface alimentaire de 1 000 à 1 200m² de surface de vente et commerces d'accompagnement en pied d'immeuble (dix à quinze locaux).
- Une place de marché, à reconstituer sur l'espace public de la Croix Chevalier.
- Un centre commercial, à redéployer avec agrégation d'une galerie de trois commerces indépendants au carrefour de l'avenue de France et de la rue Michel Bégon, en un point central des quartiers Nord de Blois.
- Deux centres commerciaux historiques de quartiers (Kennedy et Coty) à faire évoluer vers d'autres fonctions compte-tenu de la perte de valeur commerciale de ces emplacements, sachant que les conclusions de l'étude urbaine concernant ces secteurs feront l'objet de l'avenant à la présente convention, mais qu'il est d'ores et déjà imaginé une possibilité d'orientation de ces commerces en direction des espaces commerciaux restructurés.
- Des actions complémentaires de développement économique et commercial seront examinées dans le cadre de l'avenant à la présente convention.

Article 5 - Les contreparties à la Foncière Logement

Premier outil de la diversification de l'offre de logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'A.N.R.U., les contreparties cédées à titre gratuit à l'Association Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs libres constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine. Elles contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Sites concernés par les contreparties (suivant plan masse annexé) :

ZAC Croix-Chevalier - Europe	Site 1	Site 2
Adresse	Sud Europe Lots 4 et 5	Maurice Genevoix Lots 24, 25 et 26
Propriétaire du terrain	Grand Blois Développement	Grand Blois Développement
Surface du terrain (m ²)	3 500 m ²	5 100 m ²
SHON (m ²) disponible	2 000 m ²	5 100 m ²
Site inclus dans le périmètre requalification (Z.U.S.) (O/N)	OUI	OUI
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Juin 2005	Janvier 2006
Eléments prévisionnels :		
Nombre de logements :		
▪ Individuel	15 (= environ 1 500 m ² SHON)	15 (= environ 1 500 m ² SHON)
▪ Collectif	-	15 (= environ 1 500 m ² SHON)

Au total, elles représentent 45 logements et 23 % des m² SHON disponibles à construire sur la Z.U.S. grâce au projet.

Il est précisé que le transfert de propriété doit être effectué sous la condition suspensive et résolutoire que le terrain cédé soit libre de toute construction - y compris en infrastructures -, dépollué et constructible, et que le permis de construire définitif, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés, et conforme aux objectifs de Foncière Logement, soit obtenu.

Foncière Logement se réserve le droit de faire réaliser une étude de sols, de sous-sols et une analyse des risques naturels avant transfert de propriété.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et Foncière Logement pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à la connaissance du Directeur Général de l'A.N.R.U. qui saisira le Comité d'Engagement pour avis et, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Il est également précisé que, sur les terrains ainsi cédés, Foncière Logement arrêtera, en toute indépendance, le choix des opérateurs publics ou privés et des maîtres d'œuvre qui réaliseront ses opérations, et ce dans le respect d'un cahier des charges techniques qui sera déterminé en concertation avec les partenaires locaux du projet.

La non-cession des contreparties à Foncière Logement pourra conduire à la suspension des engagements de l'Agence (cf. VI-16).

Article 6 - L'échéancier de réalisation

L'échéancier de réalisation physique des opérations subventionnées par l'A.N.R.U., décrites au titre III, ainsi que celui des opérations non subventionnées, énumérées au titre IV, est celui indiqué dans le tableau A de l'annexe 2. Il est établi sur les années d'application de la convention suivant la date de signature de celle-ci. Il engage les maîtres d'ouvrage.

Article 7 - Le plan de financement des opérations subventionnées par l'A.N.R.U.

Le tableau B de l'annexe 2 donne, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, la liste des dépenses et des recettes. Les participations financières des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Il fait également apparaître les besoins annuels de prêts de la C.D.C. ; les financements de la Caisse des Dépôts et Consignations s'entendent dans le cadre des caractéristiques des prêts au moment du démarrage des opérations concernées et de la disponibilité des enveloppes sur la durée du projet, ainsi que de la confirmation des décisions par les comités d'engagement de la C.D.C.

Les subventions de l'Agence résultent, opération par opération, de l'application du taux contractuel de subvention tel que défini dans le tableau B de l'annexe 2 appliqué au coût de l'opération et sont plafonnées opération par opération au montant défini dans le même tableau.

L'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global de 40,387 M€ répartis selon la programmation prévisionnelle qui ressort des tableaux A et B de l'annexe 2.

Les signataires de la présente conviennent que, le cas échéant, un avenant sera signé pour une optimisation (ou bien selon le cas une augmentation) de la participation financière de la Région (ou bien, selon le cas, de la Région et du Département ou bien du Département) au projet, qui viendra en déduction de la participation de l'Agence (ou bien, selon le cas, en déduction de la participation de l'Agence et (ou) pour compléter le projet par des opérations complémentaires qui s'avèreraient justifiées).

TITRE IV - LES ACTIONS COMPLEMENTAIRES ET ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DU PROGRAMME CONTRIBUANT A LA REUSSITE DU PROJET

Article 8 - Les opérations non subventionnées par l'A.N.R.U.

- Pilotage du développement économique (300 k€).
- Rénovation du collège Bégon (10,5 M€).
- Construction d'un collège privé (Saint-Vincent).
- Parc urbain de l'Arrou dont la première tranche, qui sera réalisée en 2005, est située partiellement dans la ZAC Croix-Chevalier (4,8 M€).
- Installation d'une chaudière bois à la chaufferie urbaine (3,2 M€).
- Location-accession (la Ruche) dans la ZAC Croix-Chevalier - sud Europe (2 M€).
- Logements en P.L.S. (199).
- Aménagement de la partie sud de l'avenue de l'Europe (735 K€).

Article 9- Le plan de relogement :

Conformément au plan de relogement figurant au projet, la ville de Blois, la communauté d'agglomération Agglopolys, les maîtres d'ouvrage concernés et, tout particulièrement, les bailleurs sociaux s'engagent à cet effet à mettre en œuvre le plan d'accompagnement social du relogement suivant :

- les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger au-delà du processus de relogement,
- les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement.

Les premiers relogements ont été programmés dans le cadre du protocole de relogement (*cf annexe 1*) signé le 10 décembre 2001 par les trois bailleurs concernés par les démolitions (S.A. d'H.L.M. Jacques Gabriel, S.A. d'H.L.M. Loir-et-Cher Logement et l'O.P.A.C. de Loir-et-Cher), l'Etat, le Conseil Général, la Ville de Blois et la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.). Il prévoit :

- les modalités de mise en œuvre du processus de relogement des familles concernées par les démolitions dans le Projet de Rénovation Urbaine ;
- la mise en œuvre de moyens et de services adaptés auprès des locataires concernés ;
- la recherche d'un traitement équitable entre les locataires et la préservation du droit au logement pour les locataires ;
- la recherche de l'adéquation entre la demande des locataires et l'offre du bailleur lors des propositions de relogement formulées.

Un projet d'avenant au protocole de relogement (*cf annexe 1*), en cours d'examen par les partenaires concernés, tient compte du nouveau tableau des démolitions prévues sur la période 2005-2008 et précise la mise en œuvre de moyens de plus grande ampleur.

Un comité technique réunit les partenaires signataires du protocole une dizaine de fois par an. Il est composé de l'Etat, du Conseil Général, de la Ville de Blois, de l'Agglomération, de la C.A.F. et des trois bailleurs. Cette instance effectue un suivi des relogements mis en œuvre par l'équipe « M.O.U.S. relogement » mise en place par chaque bailleur. Suivant les besoins, la fréquence des comités techniques peut être augmentée ou réduite (en fin de relogement d'un bâtiment notamment).

La Ville de Blois a proposé la mise en œuvre d'une « M.O.U.S. relogement » interne du fait de l'augmentation du nombre de relogements. Cette équipe, intégrée au sein du service Politique de la Ville, assure l'organisation administrative des comités techniques. Elle se compose de deux personnes dont une à temps plein.

Il s'agit, pour la Ville de Blois, de proposer un lien très étroit avec les bailleurs en charge des opérations de démolition :

- Une écoute des familles.
- Une interface entre habitants, bailleurs, institutions et partenaires.
- La mise en place des outils de suivi.
- La veille relative aux relogements effectués.

Article 10 - Les mesures de développement économique et social

10-1 - Les actions de développement économique et social

La Ville de Blois est éligible au nouveau dispositif de Z.F.U. depuis le 1^{er} janvier 2004. La convention d'application territoriale de la Z.F.U. de Blois (2004-2008) a été signée le 29 octobre 2004 par les différents partenaires.

Les objectifs suivants ont été retenus :

1) Dans le domaine économique :

- Favoriser le développement des activités existantes.
- Créer les conditions d'attractivité pour l'accueil des nouvelles entreprises, notamment au regard de l'offre immobilière.
- Mettre en place un dispositif d'accueil et d'accompagnement adapté.

2) Dans le domaine de l'emploi :

- Renforcer l'adéquation entre les besoins des entreprises et les qualifications de la population concernée, notamment dans les secteurs de l'artisanat, des entreprises de services et des commerces.

Des tableaux de bord seront établis permettant de dresser l'état des lieux et d'assurer le suivi de la mise en œuvre des actions.

Parmi les informations, figurera notamment la part des emplois occupés par les résidents de la Z.U.S.

L'évaluation de ce dispositif fera l'objet d'une présentation, une fois par an, au Comité d'Orientation et de Surveillance de la Z.F.U.

Outre les mesures d'insertion par le logement et les mesures d'insertion professionnelle décrites ci-après, une action est menée avec les services sociaux afin de redonner la possibilité aux familles d'un vrai parcours d'intégration.

Les travailleurs sociaux de la D.P.A.S.S., du C.I.A.S., de la C.A.F. et des bailleurs sont appelés à se rencontrer à la demande de la chargée de mission relogement pour étudier ensemble les solutions de relogement envisagées. Ces réunions faciliteront la prise en charge globale des familles à reloger qui le nécessitent dans le cadre du P.R.U. Le relogement qui leur est imposé doit être une occasion d'aider celles qui en ont besoin à repartir sur de bonnes bases et pas seulement en terme de logement.

Les familles d'origine étrangère, qui auraient des difficultés de langue ou de compréhension, seront aidées par l'association Personnes Relais dont la mission porte sur la médiation entre les familles de toutes origines et les institutions.

De manière générale, un maillage resserré est entretenu avec les associations de proximité, telles que Tremplin, la Régie de Quartier, l'AASTE... pour mieux accompagner les familles.

Par ailleurs, les services sociaux interviennent de manière spécifique dans le champ de l'insertion, de la prévention et de la protection de l'enfance et de l'accès aux soins.

10-2 - Gestion urbaine de proximité (G.U.P.)

Une gestion urbaine de proximité est mise en place par l'action conjointe de la collectivité locale et des bailleurs sociaux. Les engagements des divers partenaires sont décrits dans le projet. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à signer des conventions spécifiques dans le délai de six mois à compter de la signature de la présente convention. L'Agence est partie prenante dans cette convention dès l'instant qu'elle aura été sollicitée financièrement pour la réalisation de petits équipements facilitant cette gestion de proximité.

Les acteurs locaux que sont les bailleurs sociaux, la Ville de Blois et la communauté d'agglomération Agglopolys se sont engagés dans une amélioration de la gestion du cadre de vie et de l'habitat au quotidien, sur les quartiers Nord. La convention de G.U.P. vise les objectifs généraux suivants :

- renforcer la démarche partenariale sur les quartiers nord,
- faire des habitants et des associations des partenaires actifs de la gestion des quartiers,
- répondre à une exigence de qualité de prestations,
- lutter contre la vacance des logements,
- garantir la même qualité de services que dans les autres quartiers de la ville.

Les interventions porteront sur :

- L'entretien et la maintenance des espaces extérieurs, des parties communes et des logements par :
 - le renforcement de la présence humaine pour l'entretien et la maintenance des quartiers Nord,
 - la mise au point d'une véritable coordination opérationnelle des interventions des différents partenaires par un chargé de mission dédié,
 - la communication de proximité sur l'utilisation du service d'intervention rapide (S.I.R.) sur le domaine public avec engagement de réponse dans les 72 heures.
- L'amélioration des services de proximité par :
 - la dynamisation du tissu associatif et la réimplantation de services publics,
 - l'adaptation et le renforcement des équipements publics,
 - le renforcement des effectifs chez les bailleurs pour améliorer la qualité de service.
- Le maintien de la tranquillité publique :

Les enjeux ici sont le renforcement de la lutte contre la délinquance par la synergie exemplaire des polices nationale et municipale.

L'articulation efficace du C.L.S. et du contrat de ville permet de mener des actions complémentaires du P.R.U. qui répondent aux besoins des habitants :

- renforcement de la présence humaine sur le quartier avec les correspondants de nuit,
- valorisation des espaces extérieurs et l'amélioration de la sécurité des habitants.

Le dispositif d'évaluation de la convention consistera en un bilan annuel et une évaluation spécifique.

Le bilan annuel des actions est destiné à faire évoluer et à enrichir le contenu de la convention de G.U.P. Il devra mettre en évidence les freins à la démarche engagée, les avancées, les dysfonctionnements et les manques, afin de programmer les actions cohérentes pour l'année suivante.

L'évaluation de la convention de G.U.P. sera réalisée à partir d'un tableau de bord de suivi des différentes actions qui sera mis à jour en fin d'année et qui viendra enrichir le bilan annuel.

Article 11 - Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Conformément à la charte d'insertion de l'A.N.R.U., les signataires de la présente s'engagent à mettre en œuvre les dispositions permettant de répondre aux besoins d'insertion économique des habitants du quartier.

Les orientations, objectifs et mesures envisagées, et précisés ci-après, sont dans la continuité, le développement et la mise en évolution des actions et des organisations engagées précédemment, notamment dans le cadre des dynamiques partenariales antérieures (Service Public de l'Emploi Local, Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi, Contrat de Ville - Grand Projet de Ville...) :

Les principales orientations :

- Favoriser le développement d'opérations d'insertion et d'actions de formation, en lien avec les opportunités d'emploi créées par les chantiers du P.R.U., afin de permettre aux habitants du quartier d'occuper ces emplois.
- Utiliser la commande publique comme levier au service de l'emploi des habitants du quartier en utilisant les possibilités offertes par le Code des Marchés Publics.
- Organiser collectivement (collectivités territoriales, Service Public de l'Emploi, acteurs de l'entreprise, bailleurs sociaux, opérateurs d'insertion et de formation) la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et leur mise en cohérence :
 - ✓ Mobilisation et accompagnement des demandeurs d'emploi.
 - ✓ Mobilisation et accompagnement des entreprises.
 - ✓ Articulation des interventions et organisation des parcours d'insertion.

Les objectifs visés :

- Un minimum de 5% des heures travaillées réalisé par des habitants du quartier en parcours d'insertion professionnelle.
- 10 % des embauches directes ou indirectes en faveur des habitants du quartier.

Les principales mesures envisagées sont :

- Mise en place d'une « cellule emploi », outil d'ingénierie sociale et de coordination, chargée de favoriser la promotion de l'emploi des habitants du quartier, d'apporter un soutien aux entreprises... Sa composition, son organisation et son fonctionnement seront précisés dans la charte d'insertion locale.
- Mobilisation des professionnels du bâtiment et des travaux publics dans la promotion de leurs métiers : actions de découverte des métiers, de visites de chantiers, d'évaluations en milieu de travail... qui permettent aux habitants du quartier de rencontrer des professionnels et de réajuster leurs perceptions des métiers du bâtiment.
- Chantiers d'insertion qui associent mise en situation de travail progressive, acquisition de premiers niveaux de compétences et de connaissances et accompagnement personnalisé sur des activités de production liées aux besoins des entreprises et des marchés.
- Actions de formation dans les métiers du bâtiment : introduction d'éléments de commande territoriale dans le cadre de la commande publique du Conseil Régional en vue de sa programmation annuelle de formation.
- Intégration de clauses en faveur de l'insertion et de l'emploi dans les marchés publics relevant du P.R.U. (critère d'exécution : article 14 du Code des Marchés Publics) et/ou prise en compte des « performances (*des entreprises soumissionnaires*) en matière d'insertion professionnelle des publics en difficultés » (critère de sélection : article 53 du Code des Marchés Publics, *modifié par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale*).
- Accompagnement des entreprises dans l'accueil et l'intégration de « nouveaux salariés » issus de parcours d'insertion.

A ce stade des réflexions, il est important de préciser que toutes les autres possibilités d'action liées directement ou indirectement au P.R.U., seront étudiées et développées, notamment sur d'autres activités que les bâtiments et travaux publics, avec une attention particulière sur les activités accessibles à un public féminin.

Par ailleurs, afin de développer une dynamique d'intégration du quartier dans un territoire plus large, l'ensemble des actions développées sera articulé avec les autres actions du territoire de l'agglomération et de l'arrondissement.

Enfin, l'action partenariale de lutte contre les discriminations des jeunes diplômés des quartiers Nord et d'accompagnement des entreprises, engagée avec la Ville, le M.E.D.E.F., les chambres consulaires, le Service Public de l'Emploi et autres acteurs de la vie professionnelle, sera poursuivie et développée.

Ces mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants feront l'objet d'une charte locale d'insertion dont la signature interviendra dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.

TITRE V - LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES

Article 12 - Les engagements financiers des signataires

Modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Agence

A l'exception des équipements, pour lesquels ces demandes sont faites opération physique par opération physique, les demandes de subvention pourront être déposées et instruites par opération financière regroupant plusieurs opérations physiques concernant une même famille d'opérations subventionnées, un même maître d'ouvrage, un même semestre prévisionnel de démarrage et une même durée prévisionnelle, tel que cela peut être déduit du tableau B de l'annexe 2.

Les modalités de paiement convenues pour le versement des subventions de l'Agence sont définies par le règlement financier et comptable de l'Agence.

TITRE VI - L'EVALUATION ET L'EVOLUTION DU PROJET ET DES OPERATIONS

Article 13- Les modalités de compte-rendu et de contrôle

13-1 -

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs de la présente convention, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, ils faciliteront le contrôle sur place réalisé, dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général. Le signataire de la convention est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc).

Les maîtres d'ouvrages signataires certifient avoir adopté un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général révisé.

13-2 -

Lorsque la demande leur en sera faite, les maîtres d'ouvrage signataires transmettront au délégué territorial tout document et information dont la production serait jugée nécessaire à l'Agence dans le cadre du projet.

Ils présenteront au délégué territorial de l'A.N.R.U., chaque année avant le 31 janvier, un bilan portant sur :

- le respect de l'échéancier de réalisation du projet,
- le respect du programme financier du projet,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- la mise en œuvre effective des contreparties à la Foncière Logement,
- l'état d'avancement du plan de relogement.

Ce bilan portera également sur les engagements pris en terme de gestion urbaine de proximité, d'accompagnement social, d'insertion par l'économie et d'évaluation des incidences environnementales.

En outre, dès le démarrage des opérations, les bailleurs sociaux transmettront au délégué territorial tout document et information sur le relogement permettant une évaluation de l'impact du projet de rénovation urbaine sur les habitants.

Les maîtres d'ouvrage fourniront également à l'A.N.R.U. les échéanciers physiques et financiers mis à jour au 30 novembre de chaque année.

Article 14 - Les missions d'évaluation

14-1 -

Le délégué territorial de l'Agence diligente chaque année une évaluation partenariale du projet qui porte notamment sur le respect du programme physique, du programme financier, de la qualité urbaine, de l'accompagnement social, de l'incidence sur l'environnement et qui pourra comporter des enquêtes de satisfaction auprès des habitants. Le résultat de cette évaluation sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention, et dans le cadre de l'information et de la concertation, selon des modalités à définir localement, à la connaissance des populations concernées.

14-2 -

Le directeur général de l'A.N.R.U. fera procéder à l'évaluation finale de chaque projet. Il peut aussi provoquer des missions d'audit et d'évaluation de sa propre initiative, à la demande du délégué territorial, de l'un des signataires de la convention ou à celle des partenaires financiers de l'Agence. Le résultat de ces audits et évaluations sera porté à la connaissance des cosignataires de la présente convention et pourra, dans des modalités à convenir, être porté à la connaissance des acteurs locaux.

Pour ce faire, il peut faire appel aux agents de l'Agence, à des cabinets externes, ainsi qu'à toute inspection et agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration.

14-3

Les signataires de la présente convention s'engagent à faciliter le travail du Comité d'Evaluation et de Suivi de l'A.N.R.U.

Article 15 - Les avenants à la convention

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un point d'étape, au vu des résultats de l'étude urbaine de cohérence, et de leur traduction opérationnelle au stade de l'étude de faisabilité dans un délai d'un an après la signature de la convention, sur l'évolution du projet et ses conditions de financement. Les conclusions du point d'étape ainsi que les conclusions tirées de l'analyse du non respect de certains engagements visés à l'article 16 ci-dessous donneront lieu à un avenant.

Toute modification significative de programme, toute évolution dans la consistance d'une opération jugée importante par l'une des parties signataires de la présente convention, toute modification du taux d'intervention de l'Agence ainsi que tout déplaçonnement d'une de ses subventions, tout changement de maître d'ouvrage, devra faire l'objet d'un avenant.

Un avenant sera également nécessaire dans l'hypothèse de l'engagement dans ce projet, en tant que maître d'ouvrage, d'un organisme autre que ceux signataires de la présente convention.

Un avenant sera également nécessaire en cas de changement du plan de financement d'une opération lié à la modification de la participation financière d'un des signataires de la présente convention.

Article 16 - Les conséquences du non-respect des engagements

Les signataires de la présente convention, soucieux d'une réalisation complète du projet dans les délais sur lesquels ils se sont engagés, entre eux mais aussi à l'égard des populations concernées, sans que cela puisse porter atteinte à l'esprit dans lequel s'engagent les projets de rénovation urbaine, se fixent un certain nombre de jalons qui leur permettent de maîtriser toute évolution incontrôlée de leur mise en œuvre.

16-1 -

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'un suivi particulier dont la présente convention précise les conséquences :

a - Respect du programme physique

Toute modification du programme physique substantielle ou contraire aux objectifs poursuivis par l'Agence déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

b - Respect de l'échéancier

Tout retard constaté de plus de six mois dans l'engagement d'une opération ou de plus d'un an sur la date prévisionnelle de fin du projet global de rénovation du quartier, déclenche la procédure décrite au paragraphe 16-2.

Par ailleurs, toute opération non engagée dans un délai de deux ans par rapport à l'échéancier prévisionnel est, pour ce qui concerne les engagements de l'Agence, considérée comme abandonnée. De même, toute opération engagée qui n'a pas fait l'objet d'une demande de versement du solde, correspondant à son achèvement physique, dans un délai d'un an après la date prévue, est considérée comme soldée d'office en l'état de ses règlements constatés à l'échéance, sauf dispositions explicitement prévues dans l'arrêté de subvention.

c - Respect de la reconstitution de l'offre

Tout retard constaté dans la reconstitution de l'offre locative sociale pourra déclencher la procédure décrite au paragraphe 16-2.

d - Respect des mises à disposition des contreparties à l'Association Foncière Logement

La diversification de l'offre locative sur le quartier est une des conditions de réussite du projet et conditionne le changement d'image à moyen terme du quartier et son intégration dans la ville.

En cas de non-cession des contreparties prévues à l'article III-5 de la présente convention, la procédure décrite au paragraphe 16-2 est déclenchée.

e - Respect des engagements pris en matière d'actions complémentaires et de développement social énumérées au titre IV

L'absence de respect de l'un de ces engagements déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

f - Respect du plan de relogement des ménages

Le non-respect des dispositions du plan de relogement rappelées à l'article 9 de la présente convention déclenchera la procédure décrite au paragraphe 16-2.

g - Respect des engagements pris en matière de gestion urbaine de proximité

Le non-respect des dispositions mentionnées à l'article 10-2 de la présente convention donnera lieu au déclenchement de la procédure décrite au paragraphe 16-2.

16-2 - Procédures mises en œuvre et suites données

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée localement par le délégué territorial de l'Agence. Le rapport de ce dernier, accompagné de toutes pièces que les signataires de la convention voudront y joindre, est adressé au Directeur Général. Celui-ci prend éventuellement l'avis du Comité d'Engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration ou par délégation le Directeur Général, statue sur le rapport du délégué territorial. Il peut décider :

- la réduction du taux ou du plafond de subventions attribuées au maître d'ouvrage concerné, même si celles-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné lieu au constat,
- le remboursement partiel ou total des subventions versées,
- la re-discussion de la convention et la signature éventuelle d'un avenant,
- la suspension, voire la résiliation de la convention.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires de la convention.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 17 - Les archives filmographiques et photographiques

L'Agence, en collaboration étroite avec les porteurs de projet et maîtres d'ouvrages concernés, s'attachera à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisation filmographiques ou photographiques dits « travaux de mémoire ».

L'Agence fournira un cahier des charges à cet effet.

Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du Programme National de Rénovation Urbaine.

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet.

Article 18 - La clause de renégociation de la convention

La présente convention pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'agence.

Article 19 - Le traitement des litiges

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

Article 20 - La publicité

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur toute la signalétique, les panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de cette convention, en y faisant notamment figurer son logo.

COMPOSITION DES ANNEXES :

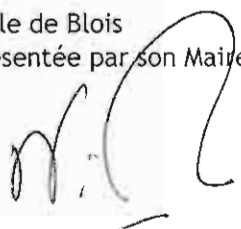
- Annexe 1 :** Composition du programme physique : localisation des opérations et notes explicatives.
- Annexe 2 :** Tableaux financiers et échéanciers physiques.

Fait en 11 exemplaires originaux à BLOIS, le 26 avril 2005

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
représentée par son Directeur,



La Ville de Blois
Représentée par son Maire,



La Communauté d'Agglomération de Blois
représentée par son Vice-Président,



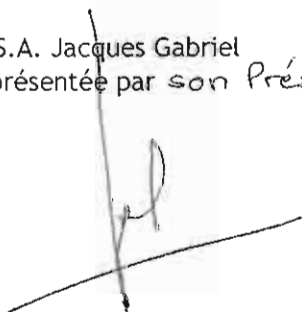
La S.A. Loir-et-Cher Logement
représentée par son Vice-Président,



L'O.P.A.C de Loir-et-Cher
représenté par son Président,



La S.A. Jacques Gabriel
Représentée par son Président,



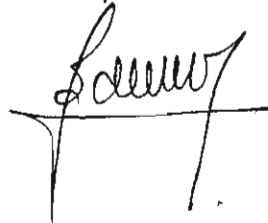
La S.E.M. Grand Blois Développement
représentée par son Président,



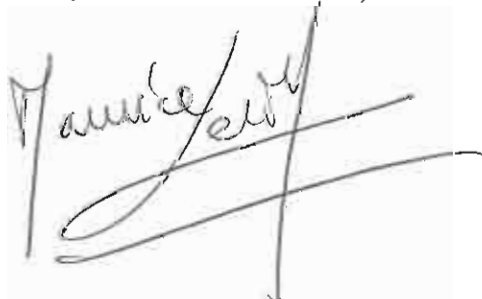
L'Association Foncière Logement
représentée par son Président,



La Caisse des Dépôts et Consignations
représentée par son Directeur Régional,



Le Conseil Général de Loir-et-Cher
représenté par son Président,



L'Etat
représenté par le Préfet
du département de Loir-et-Cher,

