



ANGERS 21  
Changer nos quartiers avec vous

> > Habitat > > Urbanisme > > Aménagement > > Équipement

réunir  
la ville

LA RÉNOVATION URBAINE À ANGERS

Un partenariat exemplaire  
pour une rénovation durable



[www.angers.fr](http://www.angers.fr)

DOSSIER DE PRESSE

# LA RÉNOVATION URBAINE À ANGERS

## Sommaire

### 1 / L'opération de rénovation urbaine d'Angers...p. 4

- Cinq territoires pertinents pour une action cohérente et adaptée à chacun
- L'ORU en chiffres
- Un partenariat renforcé
- La contractualisation
- Financement de l'opération
- Point d'avancement chiffré à fin 2008
- Point d'avancement fin 2008 par famille d'opérations

### 2 / Les facteurs de réussite du projet angevin...p. 7

- Une excellence reconnue

### 3 / Un projet urbain bien articulé avec les politiques sociales...p.8

- L'encadrement du relogement : la charte de relogement
- La dynamisation de l'emploi : la clause d'insertion
- La protection des plus faibles : le bouclier logement
- L'implication des habitants
- La gestion urbaine de proximité

### 4 / L'outil « stratégie foncière » : la politique foncière au service de l'urbanisme durable...p.16

#### CONTACT PRESSE

Corine Busson-Benhammou  
83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02  
Tél. : 02 41 05 40 33. Fax : 02 41 05 52 20  
Courriel : corine.busson-benhammou@ville.angers.fr

# LA RÉNOVATION URBAINE À ANGERS

## Réunir la Ville

Au cours des Trente glorieuses, de nombreuses villes françaises et européennes ont connu un boom démographique. Il a fallu construire vite de grands ensembles en périphérie qui ont donné naissance à la civilisation du « tout voiture »... et à la rénovation urbaine d'aujourd'hui !

En ce début du XX<sup>e</sup> siècle, il nous faut repenser la ville, la réinventer, à la fois pour répondre à la forte demande de logements par une offre adaptée et diversifiée et pour éviter un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et générateur de déplacements.

En redessinant nos quartiers, véritables pôles de vie sociale et économique, en offrant à la fois des logements et des services publics, commerciaux et de loisirs de proximité, et en ajustant les espaces publics aux besoins d'aujourd'hui et de demain, nous sommes en train de relever le défi. L'enjeu est important. Il passe notamment par l'imagination et par une politique foncière et d'habitat volontariste.

Je résume notre programme de rénovation urbaine en une déclaration d'intention : réunir la ville, c'est-à-dire réussir une évolution harmonieuse d'Angers, adapter la ville dans ses projets urbains ou ses services au plus près des souhaits des Angevins. Il s'agit pour nous, de faire de la rénovation urbaine un projet partagé par tous. Et de montrer que construire une ville durable, c'est d'abord reconstruire la ville sur elle-même.

*Jean-Claude Antonini  
Maire d'Angers,  
Président d'Angers Loire Métropole,  
Vice-président du Conseil régional des Pays de la Loire*

# 1 / L'Opération de rénovation urbaine d'Angers

À Angers, le juste équilibre entre développement et qualité de vie transparait fortement dans les paysages urbains.

Il fonde en partie l'action municipale, qui a pour principal objectif de réunir la ville et de pérenniser sa cohésion sociale et économique, dans une démarche de développement durable.

C'est pourquoi, sur cinq quartiers sensibles : Belle-Beille, Grand-Pigeon, Roseraie, Monplaisir et Verneau, la Ville et ses partenaires se sont engagés dans une démarche ambitieuse et volontariste de rénovation urbaine. Ce projet urbain complet vise à revitaliser et réhabiliter les espaces avec le concours des habitants. Il ne prend de sens que s'il place prioritairement au coeur de ses actions la population angevine.

Il s'agit donc avant tout d'une démarche qualitative, destinée à améliorer la qualité de vie des Angevins, à promouvoir l'égalité des chances, à encourager la mixité sociale et à offrir des services de qualité dans chaque quartier d'Angers.

## Cinq territoires pertinents pour une action cohérente et adaptée à chacun

Belle-Beille, Grand-Pigeon, La Roseraie, Monplaisir et Verneau : ces quartiers ont chacun leurs spécificités, leur histoire, leur configuration propres.

Mais, les grandes lignes de force qui sous-tendent l'ensemble du projet se retrouvent toutefois pour tous les territoires concernés : améliorer le cadre de vie, offrir des logements de qualité, retrouver une vie de quartier avec des services de proximité et des logements réhabilités, faciliter les déplacements, installer des activités en pied d'immeuble, associer les habitants au projet et accompagner les plus défavorisés.



*La rénovation urbaine à Angers : Une politique de la ville, 5 quartiers prioritaires, 40% de la population (soit 63 000 habitants).*

## L'ORU en chiffres

**40 % de la population angevine** (soit 63 000 habitants) est concernée par la convention signée le 18 décembre 2004 avec l'ANRU et complétée par un avenant en mars 2007.

Elle prévoit **290 lignes d'opérations**, dont **251 opérations physiques**.

**327 millions d'euros ttc** sont investis dans le programme.

Au total **980 logements seront déconstruits** et plus de **1000 seront reconstruits**. **5604 logements profiteront d'une réhabilitation** et plus de **8000 seront résidentialisés**.

À ce jour, **209 dossiers sont financés**, ce qui porte à **57% la consommation de l'enveloppe globale de subvention de l'ANRU**.

**176 chantiers ont démarré ou sont déjà livrés**.

De nombreux chantiers sont en cours : **plus de 60% des 1010 logements à construire prévus sont livrés** ou en chantier, le réaménagement de l'espace public est lancé, voire quasiment achevé dans certains quartiers et **83% des réhabilitations sont réalisées**.

**Côté équipement, 26 sont livrés** ou en chantier sur les **34 prévus à construire ou à réhabiliter**.

## Un partenariat renforcé

La mise en oeuvre de ce projet est possible grâce au partenariat étroit et à la forte implication des services locaux de l'État, des bailleurs sociaux, du 1 %, de la Caisse des Dépôts et Consignations, et des opérateurs. Tous les acteurs locaux sont mobilisés : la Ville, la Société d'aménagement de la région angevine (SARA) et l'ensemble des bailleurs (dont 1 OPAC, 1 SEM, 4 bailleurs SA).

## La contractualisation



Jean-Louis Borloo  
et Jean-Claude Antonini, maire d'Angers

UN DES PREMIERS DOSSIERS DE L'AGENCE  
7 ANS DE PROGRAMME : 2004 - 2010 INCLUS

- > Dossier engagé en 2003 avec le Ministère de la Ville et la DGUHC
- > Convention signée le 18 décembre 2004

LA CONTRACTUALISATION AVEC L'ANRU :  
LES AVENANTS :

- > Avenant n°1 signé en septembre 2006 : la SARA (*société d'aménagement*) devient signataire.
- > Avenant n°2 (appelé par l'Agence) signé en mars 2007 : complément de programme pour La Roseraie.

## Financement de l'opération : 305,93 M € :

- 290 lignes d'opérations dont : 251 opérations physiques et 39 autres (études, acquisitions, rémunérations, frais divers, etc.)
- Subvention ANRU : 74,55 M €
- Effort Ville d'Angers : 59,22 M € (FIHS : 22,81 M €, fonds propres opérations 36,41 M €)
- Effort des bailleurs (fonds propres) : 29,43 M €
- Emprunts (CDC + CIL) bailleurs : 127,70 M €
- Autres collectivités : 8,22 M € (sans tenir compte de la convention ANRU / Région signée en août 2007)
- Caisse des dépôts : 0,98 M € (+ financement ingénierie : 70 000 € / an)
- Feder : 1,01 M €

## Point d'avancement chiffré début 2009

### 209 dossiers financés :

- 112 concernent l'habitat social
- 97 concernent les aménagements / les équipements / les études

Le montant de subvention accordé par l'ANRU est de 42 843 667 M €, ce qui porte la consommation de l'enveloppe à 57,4 %

176 chantiers ont démarré sur la ville (en cours ou livrés)

## Point d'avancement début 2009 par famille d'opérations

### LES DÉMOLITIONS

#### Objectif :

980 logements à démolir

980 logements démolis

> **100 %**  
de l'objectif initial

### LES CONSTRUCTIONS

#### Objectif :

1 010 logements à construire

363 logements livrés,  
272 en chantier

> soit **62.8 %**  
de l'objectif initial

### LES RÉHABILITATIONS

#### Objectif :

5 604 logements à réhabiliter

3856 logements livrés,  
836 en chantier

> soit **83.6 %**  
de l'objectif initial

## 2 / Les facteurs de réussite du projet angevin

### Un portage politique fort assis sur :

- La mobilisation des acteurs et un partenariat réussi
- Des actions d'accompagnement transversales fortes
- Le respect du « rendre compte » : des instances qui fonctionnent
- Des outils de suivi partagés, une Direction Générale impliquée directement

### Une excellence reconnue

#### Lors de la revue de projet de janvier 2008, l'État a retenu :

- Un très bon niveau d'avancement du programme, fidèle au calendrier, confirmé par l'OPCU
- Un constat de réussite sur les clauses d'insertion
- Un apport essentiel du dispositif « Bouclier Logement » (*aide au loyer et au déménagement*)
- Un effet direct de la rénovation urbaine : recul de la vacance de logement dans les quartiers et attachement des habitants pour leur quartier
- L'utilisation des PLUS CD

#### Le cabinet d'audit GESTE, mandaté par l'ANRU a souligné les points suivants :



Salle de sport Jean Vilar, quartier Roseraie

- Un projet fortement porté
- Un projet inscrit dans un projet global d'agglomération
- Un projet soucieux de qualité et d'urbanisme durable
- Un projet intégrant l'implication des habitants
- Des projets urbains en cours bien avancés répondant aux objectifs de transformation urbaine
- Des opérations menées à bien avec une articulation efficace entre les différents acteurs
- Un habitat social fortement renouvelé
- La diversification de l'habitat bien engagée
- Des conséquences positives sur l'image des quartiers une bonne intégration au reste de la ville.
- La Gestion Urbaine de Proximité (GUP), un trait d'union indispensable entre l'urbain et le social, une coopération ANRU/ACSE

## 3 / Un projet urbain bien articulé avec les politiques sociales

### L'encadrement du relogement : la charte de relogement



Le bailleur Angers Habitat, principalement concerné par les démolitions dans le cadre de l'ANRU, a mis en place un **dispositif particulier** de gestion des relogements, en affectant du personnel à l'organisation, au suivi et à l'évaluation de ces opérations, en mettant en place un protocole d'accord avec les autres bailleurs dans le cadre du Comité Interprofessionnel du Logement, et en signant des chartes de relogement avec la Ville d'Angers et les associations représentatives des locataires.

Sur 3 quartiers concernés, 5 chartes ont été rédigées (*une par opération de démolition*), qui précisent **les engagements de chacun** (*bailleur, associations, locataires, Ville*):

- **Un référent** Angers Habitat unique pour chaque dossier
- La recherche d'un **relogement définitif** (le relogement transitoire a été refusé par les associations représentatives)
- Proposer un logement correspondant aux besoins et possibilités du locataire en fonction des disponibilités.
- **3 propositions** maximum (on observe en moyenne 1,5 propositions / ménage)
- **Prise en charge de l'ensemble des frais** afférents au relogement (déménagement, transferts d'abonnements)
- Exonération du loyer à la relocation
- Dispense du préavis de départ.
- **Un accompagnement renforcé**, en partenariat avec les services de la Ville, les associations signataires, les services sociaux...

Ce dispositif a permis un accompagnement fort des personnes concernées par les relogements. Une évaluation menée par la suite a permis de constater que :

- 70 % des habitants relogés préfèrent leur nouveau logement (*Enquête Ipsos / Angers Habitat*)
- 82 % des habitants concernés sont satisfaits de l'opération de relogement (*Enquête Ipsos / Angers Habitat*)

## La dynamisation de l'emploi : la clause d'insertion

La Ville d'Angers signe en tant que « porteur du projet » la Charte Nationale d'insertion de l'ANRU en mai 2005. La déclinaison au plan local de cette Charte nationale se traduit par une « Convention pour l'emploi et l'insertion » en date du 16 janvier 2006 signée entre la Ville d'Angers et la Direction Emploi-Insertion d'Angers Loire Métropole, les bailleurs sociaux et les SEM.

L'insertion et le développement économique relèvent en effet des compétences d'Angers Loire Métropole, qui confie à sa Direction de l'Emploi et de l'Insertion (DEI) la mise en œuvre et le suivi de la clause de promotion de l'insertion et de l'emploi pour Angers Loire Métropole et les communes. Cette mission est effectuée pour les marchés relevant de l'Opération de Rénovation Urbaine, mais plus largement pour les autres marchés de la Ville d'Angers et de la communauté d'agglomération, qui ont décidé d'étendre le dispositif.

### Les différentes modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion sont :

- L'embauche directe des personnes en CDD ou en CDI ;
- L'embauche indirecte ou la mise à disposition via le GEIQ BTP, une agence d'intérim, une ETTI (entreprise de travail temporaire d'insertion) ou une AI (association intermédiaire)
- La sous-traitance dans laquelle l'entreprise confie une partie du marché à une entreprise d'insertion ou un atelier chantier d'insertion (ACI).

La clause insertion bénéficie d'un réseau d'acteurs de l'IAE (insertion par l'activité économique) solide au niveau local et soutenu par la direction Emploi insertion d'Angers Loire Métropole. Les acteurs de l'IAE sont des entreprises d'insertion (Envie Anjou, Apivet, Edi Conso), des Régies de Quartier (plus de 120 salariés), des Associations Intermédiaires (Tremplin Travail, AITA), des Entreprises de Travail Temporaire d'Insertion (IDées intérim, Actual Intérim Insertion (A2I), Mauges Emploi), le Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ BTP) qui regroupe une quarantaine d'entreprises parmi lesquelles Brochard, Fonteneau, Juret, TPPL..., les chantiers d'insertion (Jardins de Cocagne, Angers Mobilité Service, Plastic Collecte Valorisation...)

Angers Habitat est, en tant que bailleur, un des membres fondateurs du GEIQ Bâtiment.

### LES RÉSULTATS :

De novembre 2005 à novembre 2008 :

|  |  |  |
|--|--|--|
| 65 OPÉRATIONS LANCÉES<br>avec clauses d'insertion<br>professionnelle : | DONT 29 ACTIONS D'INSERTION<br>PROFESSIONNELLE EN COURS                | SUR LES 65, ON COMPTE<br>36 OPÉRATIONS TERMINÉES           |
| 74 609 heures à réaliser<br>> 58 126 heures déjà réalisées.            | 27 636 heures réalisées au<br>31/10/2008                               | <u>Objectif</u> :<br>25 030 heures d'insertion             |
|  | dont 554 heures sur l'opération<br>de déménagement (Angers<br>Habitat) | <u>Réalisé</u> :<br>30 489 heures d'insertion              |
|  |  | <b>&gt; Soit une réalisation à 120%<br/>de l'objectif.</b> |

## La protection des plus faibles : le bouclier logement

Les effets positifs de l'opération de rénovation urbaine ont néanmoins entraîné, dans certains cas, une hausse de loyer due à la réhabilitation des logements ou aux relogements suite aux démolitions. Cette augmentation n'est pas toujours compensée par les aides au logement versées par l'État.

Pour atténuer les effets de la hausse de loyer, aider les Angevins à la prendre en charge dans cette phase de transition et les accompagner dans leur parcours résidentiel, la Ville d'Angers a mis en place un bouclier logement. Il s'agit d'une allocation municipale de rénovation urbaine qui, pendant 5 ans désormais, viendra en diminution de leur loyer et pourra également les accompagner lors de leur déménagement (frais, logistique...).

**Le dispositif « Bouclier logement » a été mis en place par la Ville d'Angers en mars 2007.**

### CADRE DU DISPOSITIF :

- travaux de réhabilitation engagés sur le logement
- relogement réalisé dans le cadre d'un projet de démolition de l'immeuble

### CRITÈRES :

- le loyer a augmenté de plus de 15 euros par mois (hors APL)
- le loyer représente plus de 25 % de vos ressources (hors APL)

### La Ville d'Angers prend en charge :

- 75 % de l'augmentation la 1<sup>ère</sup> année
- 50% de l'augmentation la 2<sup>nd</sup>e et la 3<sup>e</sup> année
- 40 % de l'augmentation la 4<sup>e</sup> année
- 30% de l'augmentation la 5<sup>e</sup> année

## L'implication des habitants

### L'exemple du quartier de La Roseraie

Sur le quartier de la Roseraie, l'opération de rénovation urbaine a donné lieu à une vaste opération de concertation auprès des habitants du quartier depuis 2000, notamment dans le cadre du marché de définition.

Les instances de participation des habitants ont pris des formes diverses, à titre d'exemple la tenue d'un séminaire du 4 décembre 2004 associant habitants, bénévoles, élus et techniciens (ateliers résidentialisation et cheminements), mais plus couramment la tenue de réunions publiques, de commission cadre de vie (dont la réunion Logement) etc.

Les Conseils Consultatifs de Quartiers, créés en 2004, constituent des relais primordiaux du quartier auprès des services de la Ville. Ils se sont mobilisés pour participer à la définition des projets de l'ORU, donner des avis sur des points particuliers et restent très attentifs à la mise en œuvre des projets.

L'implication des habitants dans le cadre du CCQ Roseraie a ainsi permis l'intégration des écoles qui initialement ne faisaient pas partie du projet ORU.

L'information des habitants a été favorisée par la mise en place d'un dispositif de communication écrite : la « lettre de l'ORU », des « flash infos » propres à des opérations spécifiques comme la déconstruction des logements de la rue du Maréchal Juin.

L'installation d'un « local info » en cœur du quartier puis transféré au Relais-Mairie lors de son ouverture permet des accueils individuels et collectifs comme ceux de groupes enfants originaires du centre de loisirs, d'associations...

Divers outils ont été conçus comme la réalisation de maquettes représentant en trois dimensions sur les travaux à venir dans le quartier, la réalisation d'un film en 3D également pour favoriser la lisibilité du projet par les citoyens.

L'implication des habitants est également privilégiée avec la création sur le quartier d'un portail citoyen [www.angerslaroseraie.fr/](http://www.angerslaroseraie.fr/) ; cet outil fait aujourd'hui l'objet d'une convention spécifique de la Ville d'Angers avec l'Association Terre des Sciences pour assurer l'animation éditoriale et la promotion du portail Internet. Véritable outil interactif de connaissance et de dialogue, le site Internet propose en trois grandes rubriques (s'informer, participer et services) l'ensemble des informations et contacts utiles pour les habitants et les associations. Des informations sur l'ORU, le CUCS, le tramway à côté d'information sur les services existants sur le quartier (bailleurs, écoles, logement, équipements publics...).



## La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité a été mise en place par l'action conjointe des collectivités locales (Angers Agglomération, Angers et Trélazé) et des bailleurs sociaux notamment.

Une Charte de Gestion Urbaine de Proximité a été signée fin 2003 par l'État, les Villes d'Angers et Trélazé, la Communauté d'Agglomération, les bailleurs sociaux, et les autres partenaires du dispositif Contrat de Ville 2000-2006. Celle-ci décline des engagements de la part de chacun des partenaires à améliorer la GUP sur Verneau, Belle Beille et Monplaisir, territoires en ZUS, et ce dans le cadre de l'abattement de 30 % de TFPB. La Roseraie et le Grand Pigeon, territoires non ZUS mais éligibles à l'ANRU, ont également été intégrés. De nombreuses actions ont été menées dans le cadre de cette charte jusqu'à fin 2006. Lors de l'élaboration du CUCS pour 2007/2009, le bilan tiré des réalisations prévues dans cette charte a montré qu'elles ont été trop peu valorisées.

VOICI LES PRINCIPALES :

### - Clarification des domanialités foncières sur la Roseraie :

ce travail a été mené conjointement par la SARA, la Ville d'Angers et les bailleurs sociaux. Une première étude a montré que la Ville maîtrisait une très grande part du foncier à la Roseraie, y compris pour les abords des immeubles des bailleurs, espaces pourtant destinés aux habitants et entretenus par les bailleurs. Il a été décidé de mettre en adéquation propriété foncière / usages / entretien. Ainsi 13 îlots ont été délimités autour de bâtiments existants. Le foncier inclus dans ces îlots vient d'être rétrocédé par la Ville aux bailleurs concernés. Ces espaces sont maintenant privés, faisant le lien entre l'appartement et les parties communes, et l'espace public. Une nouvelle répartition de l'entretien des espaces se met en place, calquée sur la propriété foncière.

### - Résidentialisation des espaces privés aux pieds des immeubles de logements sociaux à la Roseraie :

rendue possible par la remise à plat du foncier évoqué précédemment, cette residentialisation va contribuer fortement à la revalorisation de l'image du quartier. Chaque bailleur, avec l'aide financière de l'ANRU et de la Ville, va réaménager les espaces cédés par la Ville : séparation, symbolique ou plus marquée, entre le privé et le public, organisation des cheminements et du stationnement, végétalisation, reprise des plantations existantes, création ou amélioration d'espaces de jeux pour enfants... Ces travaux vont à la fois améliorer le cadre de vie des habitants, casser l'effet « grand ensemble » grâce à un traitement différencié de chaque îlot, et mieux dessiner le quartier, où espaces privés et publics se mélangeaient sans réelle distinction. La SOCLOVA a déjà achevé sa residentialisation. Tous les autres bailleurs sont en phase de démarrage des travaux, et un îlot d'Angers Habitat est presque achevé. Les derniers îlots seront achevés début 2010.

### - Organisation décentralisée d'Angers Habitat sur les quartiers avec création d'agences au cœur de la Roseraie, Grand Pigeon et Belle Beille :

ouvertes en 2006, elles permettent aux locataires d'avoir accès très simplement aux services d'Angers Habitat.

### - Développement du tri des ordures ménagères et enfouissement des conteneurs de tri sélectif par la Communauté d'Agglomération, les communes et les bailleurs :

les premières implantations sur Belle-Beille, Monplaisir et Verneau ont montré l'efficacité du dispositif. Les conteneurs sont bien utilisés, le regroupement de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif a permis de développer ce dernier, et l'espace proche des conteneurs est plus propre qu'autour des bacs roulants. Le quartier du Grand-Pigeon verra l'installation des conteneurs enterrés à partir de 2008 ; à la Roseraie les emplacements sont en cours de définition.

**- Sécurisation des parties communes et des locaux annexes (garages, locaux vélos, etc.) des ensembles immobiliers :**

inclus dans l'ORU, les programmes de travaux ont bien avancé. Au-delà de la mise aux normes des ascenseurs, et de la sécurisation des portes d'entrée, les halls d'immeubles sont réorganisés pour être plus accueillants et mieux utilisés, les parkings sont sécurisés... Souvent associées aux réhabilitations, une grande partie des AQS sera achevée en 2008.

On peut également citer le travail pour la mobilisation des habitants et des associations de locataires (cf. paragraphe précédent) ; la création de lieux de rencontre collectifs : salle festive, laverie communautaire, local projet, etc., l'extension du dispositif de Correspondants de Nuit (testé sur la Roseraie) au Grand Pigeon et à Monplaisir, dans le cadre du CLS, la dévolution du nettoyage des parties communes et gestion de la réputation de certaines cités confiés à la Régie de Quartier par des bailleurs sur l'ensemble des quartiers...

Aujourd'hui, une suite doit être donnée à cette charte de 2003, en tenant compte des avancées constatées en terme d'organisation des différents intervenants.

**> La Gestion Urbaine de Proximité est intégrée également dans des projets « au quotidien » financés par le CUCS :**

- Programmes d'auto-réhabilitation de logements dans les quartiers CUCS
- Fonctionnements d'équipements collectifs ou associatifs : postes d'adultes-relais pour les jardins de pied d'immeuble du Grand-Pigeon, fonctionnement de la pause Laverie...
- Projets sur la mémoire des quartiers qui vivent une forte transformation par l'ORU pour accompagner et mieux vivre ce changement
- Animations des quartiers, pour retrouver du lien social et accueillir les nouveaux arrivants.

**> Rendue possible grâce à l'intégration de la politique de la Ville dans le droit commun de l'action municipale :**

La Ville d'Angers a construit une politique municipale de cohésion sociale qui a progressivement intégré dans son droit commun les éléments constitutifs de la politique de la ville. Le CUCS n'est désormais qu'un volet de l'action sociale municipale à Angers, ce qui conduit à dire que la politique de la ville est à Angers le prolongement de la politique municipale. Les dispositifs CUCS viennent désormais en appui, en enrichissement des politiques municipales en faveur de la cohésion sociale et territoriale.

Plus largement, **la Ville Angers**, qui a bénéficié de plus trente ans de politique de la ville (HVS, DSQ, contrat de ville) sur les cinq territoires qui sont aujourd'hui en ORU, **a su gérer cet héritage en intégrant les principes de globalité, de transversalité et de territorialisation fondateurs de cette politique.** La politique de la ville a joué comme un effet de levier pour l'action municipale en développant les réflexions et les actions en matière de proximité, d'offre de services aux habitants, de dynamique de territoires à l'échelle des quartiers. En est découlé la recherche permanente du **croisement entre les territoires et les politiques sectorielles.** En permettant les expérimentations et la recherche d'innovations, la politique de la ville a incité la Ville d'Angers à mettre en œuvre des réponses adaptées et pertinentes sur les quartiers.

De fait, les cinq quartiers historiquement bénéficiaires des interventions de la politique de la ville sont aujourd'hui ceux qui sont le plus « en avance », dans lesquels les réseaux sont les plus constitués et solides et où la vie associative est la plus dense.

> **Animée au niveau des quartiers grâce à la territorialisation mise en place par la Ville d'Angers.**

Le grand bénéfice des enseignements de la politique de la ville à Angers se traduit dans la **politique territoriale mise en œuvre au travers de la recherche de proximité, de qualité de service aux habitants, de cohérence des projets de quartier articulant logique urbaine et logique sociale.**

Cette politique de territorialisation de l'action municipale s'est traduite par la mise en place de **cinq pôles de proximité**:

- Belle-Beille
- La Roseraie
- Verneau Capucins
- Monplaisir Grand Pigeon
- Centre ville (*en cours*)

Chaque pôle est composé d'une équipe qui comprend un responsable de pôle territorial, le chef de projet quartier du CUCS, un assistant et un agent de vie quotidienne. Au sein de l'équipe, le rôle du chef de projet de quartier est d'initier, d'animer et de suivre les projets CUCS, de dialoguer avec les associations et les habitants. Le rôle de **l'Agent de vie quotidienne** est d'assurer une veille de proximité en « arpentant » les quartiers, ce qui constitue une fonction nouvelle au sein des services de la Ville d'Angers.

Les pôles territoriaux de proximité assurent une fonction de relais de la Mairie (administration générale, état civil...) et au-delà de ce rôle classique, ils jouent un rôle de coordination des interventions de l'ensemble des professionnels sur le quartier. Ainsi, les pôles de proximité jouent un rôle de relais et d'amplificateur des politiques municipales sur les quartiers, mais sont également au centre de l'animation des partenariats entre les acteurs et les habitants.

S'ils s'inscrivent plus dans une logique de déconcentration que de décentralisation, l'enjeu étant de rapprocher l'action municipale des habitants à l'échelle des quartiers, ils coordonnent les différents intervenants sur les quartiers comme les infirmières de santé publique, les éducatrices enfance pour le suivi du CEL...

De fait, l'intégration d'une approche territorialisée, un des bénéfices essentiels de la politique de la ville, n'a pas concerné uniquement la politique de cohésion sociale, d'autres politiques et services se sont organisés en interne avec une logique d'intervenant de quartier : santé publique (infirmiers) ; l'éducation (animateurs, éducateurs) ; le sport (médiateurs sportifs) ; la culture ont mis en place des dispositifs spécifiques pour les publics en difficulté.

Les responsables des pôles territoriaux sont associés au suivi du projet ORU, interpellent le service Habitat et Rénovation Urbaine sur les sujets nécessitant un travail plus poussé, font le lien avec le conseil de quartier...

## EXEMPLE : LE TRAVAIL SUR L'ACCUEIL SUR LE QUARTIER DE BELLE-BEILLE :

Le pôle de proximité du quartier de Belle-Beille est positionné pour répondre aux habitants des deux quartiers de Belle-Beille et du Lac de Maine.

Le pôle de proximité est le chef d'orchestre du travail de coordination au travers de la recherche de complémentarité et de cohérence avec les autres équipements ou intervenants sur le quartier qu'il s'agisse de la circonscription d'action sociale du Conseil général, de la permanence du bailleur Angers Habitat ou des autres intervenants institutionnels ou associatifs.

### Faciliter le parcours de l'habitant

Pour la mise en œuvre concrète de cette coordination, un important travail a été engagé à partir de la notion d'accueil sous la forme d'un groupe de travail associant les partenaires et les structures d'accueil tous publics intervenant sur le quartier.

Le travail a porté sur la qualité de l'accueil, au-delà de la seule information papier, avec le souci de faciliter le parcours de l'habitant. L'objectif étant de lui donner l'information adéquate même si la question posée ne correspond pas au domaine de compétence de la structure qui le reçoit ce qui passe par la capacité d'orienter sur le bon interlocuteur.

L'agence locale du bailleur Angers Habitat, qui est d'ailleurs une nouvelle construction réalisée dans le cadre de l'ORU, a ainsi appris à connaître les acteurs du territoire afin de pouvoir orienter les personnes sur les structures répondant à des attentes qui ne relèvent pas du logement (sociale, éducative, santé, accès aux droits...)

Le principe est donc que les structures d'accueil mettent en place un accueil généraliste et polyvalent permettant d'apporter les réponses ou orientations adéquates aux habitants.

Des outils ont été élaborés comme le « Guide du Quartier » qui apporte les informations généralistes ou comme un « Répertoire de l'accueil d'urgence » qui permet de répondre aux questions de soins, de logement ou d'alimentation dans des situations d'urgence. La logique est celle du service à l'habitant.

Dans un second temps, un programme de rencontres a été élaboré et des visites croisées ont été organisées afin que chaque structure puisse connaître les équipements de quartier comme la Laverie sociale de Belle-Beille, le restaurant social du quartier (Resto Troc). Ont ainsi été concernés les services publics (Ville d'Angers, Conseil général), les structures associatives, les structures de proximité et les bénévoles, les structures de formation, la régie de quartier... Désormais, un travail est engagé pour une formation commune de l'ensemble de ces acteurs.

### La qualité du partenariat

Ce travail sur l'accueil a permis de renforcer le partenariat entre les acteurs intervenant sur le quartier, en particulier avec la DDISS, la Mission locale angevine (MLA) ou la Régie de Quartiers.

### L'expérience de la démolition des tours Hamon

Cette orientation sur l'accueil découle pour partie de l'expérience acquise lors de la démolition des 7 tours Hamon qui a représenté un acte symbolique et physique majeur dans l'opération de rénovation urbaine du quartier de Belle-Beille.

Afin d'accompagner cette opération, un ensemble d'action d'accompagnement ont été conduites : information, projet autour de la mémoire du quartier, permanences au pied des tours... le tout suivi et relaté par le journal « Hamon tour'ne la page », dont le comité de rédaction était composé d'Angers Habitat, de la Ville, de la CLCV et d'habitants.



La déconstruction des 5 tours Hamon et construction des nouveaux logements

## 4 / L'outil « stratégie foncière » : la politique foncière au service de l'urbanisme durable

La ville d'Angers a souhaité mettre en place une stratégie foncière offensive pour répondre aux enjeux communautaires d'aménagement, de logement et de déplacement en développant un outil stratégique de planification urbaine et d'aide à la décision.

L'outil tient compte des enjeux communautaires et locaux inscrits dans des documents stratégiques : le plan local de l'urbanisme (**PLU**), le programme local de l'habitat (**PLH**) et le plan de déplacements urbains (**PDU**) et des contraintes locales.

Grâce à 155 fiches foncières, la Ville d'Angers peut ainsi mieux connaître le patrimoine en terme d'opportunités, travailler sur le long terme sur la mutabilité foncière et la programmation d'habitat ou de zones d'activités, et anticiper le travail préparatoire de maîtrise du foncier.

Politiquement, la stratégie présente l'intérêt d'**aider concrètement à la décision** en apportant une réponse fiable, complète et quasiment simultanée. Elle permet d'asseoir le projet de développement à l'échelle de la Ville sur une base concrète et réaliste. **L'objectif est de favoriser la reconstruction de la Ville sur elle-même**, sans chercher à maîtriser le foncier, mais à maîtriser le résultat des aménagements prévus.

**Concrètement, l'outil a permis d'alimenter les réflexions sur le PLH, et à en valider les hypothèses.** En effet, celui-ci affiche au niveau de l'Agglomération et de la Ville d'Angers des chiffres ambitieux : construction de 25 600 logements de 2007 à 2016, dont 12000 pour Angers, soit 1200 par an en moyenne. Les fiches de stratégie foncière comprenant des estimations de capacité SHON, le Bureau des Etudes Urbaines a pu estimer le nombre de logements pouvant être construits à partir de terrains mutables à court ou moyen terme.

Pour la Direction de l'Urbanisme, cette réalisation est source de **réactivité, de précision et de performance accrues**, elle facilite par exemple la décision de préemption en matière de déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

La Direction de l'Urbanisme a estimé que la construction de 670 logements entre 2006 et 2008 était directement imputable à la mise en place de cette stratégie foncière active.

Dans les quartiers ORU, l'outil de stratégie foncière a permis de compléter le travail sur la diversification en matière d'habitat et d'activité. Il permet également de poursuivre la démarche d'évolution du quartier au-delà de l'échéance de la convention angevine avec l'ANRU.

## LE SUPPORT :

L'outil a été développé par la Direction de l'Urbanisme de la Ville d'Angers, plus précisément par son Bureau des Etudes Urbaines. Il a créé un outil facilitant la compilation, la visualisation et la recherche de ce que la Ville et l'Agglomération possèdent et ce qu'elles pourraient acquérir pour réaliser les grands projets urbains, sur la Ville d'Angers, ou simplement repérer les terrains se prêtant à une opération privée d'ampleur, participant au projet urbain de la Ville.

## Ainsi différents types d'espaces sont répertoriés dans l'outil :

- le territoire des opérations de renouvellement urbain
- les derniers grands espaces libres d'expansion
- les grandes friches urbaines
- les secteurs du tracé des transports en commun en site propre, du tramway
- les emprises foncières mutables

## Cet outil est composé de trois éléments :

- d'une base de données, appelée aussi, « l'atlas des terrains mutables »
- d'éléments prospectifs (programmation des grands projets urbains)
- d'éléments techniques (degré de mutabilité des parcelles communales)

L'« atlas des terrains mutables » recense un panel de données indispensables pour développer une stratégie foncière efficace. Il propose des cartes interactives permettant l'accès aux quartiers puis aux secteurs, ainsi qu'un index général et des modes de recherches simples. Il propose des liens vers les études de faisabilité déjà réalisées ou des vues aériennes permettant de visualiser les secteurs (orthophotoplans). Il se consulte facilement grâce à la technologie de publication retenue (Adobe Acrobat). C'est sous format PDF que les informations sont consultables.

Chaque terrain mutable fait ainsi l'objet d'une fiche comprenant : référence cadastrale, nom du ou des propriétaire(s), surface, contexte urbain, critères de mutabilité, zonage du PLU, capacité SHON, intégration dans le site, contraintes...).

Une étude de faisabilité de principe vient au besoin compléter cette fiche, validée par les élus.

## LES PARTENAIRES DE CETTE INITIATIVE :

Développer une stratégie foncière offensive nécessite de travailler en étroite collaboration avec différents partenaires :

- > Angers Loire Métropole, via sa direction développement des territoires, a fourni le recensement des parcelles appartenant à la communauté d'agglomération,
- > Angers Loire Développement, (l'Agence de Développement d'Angers) s'est positionné sur les finalités économiques des parcelles.

## CONTACT PRESSE

Corine Busson-Benhammou  
83, rue du Mail – BP 80529 – 49105 Angers Cedex 02  
Tél. : 02 41 05 40 33. Fax : 02 41 05 52 20  
Courriel : corine.busson-benhammou@ville.angers.fr