

CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE

L'ALBATROS

**quartier prioritaire d'intérêt
régional du Grand Guéret**

**COFINANCE(S) PAR L'ANRU
DANS LE CADRE DU NPNRU**

DOCUMENT DE TRAVAIL



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru »,
représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le
département,

L'État, représenté par la Préfète de la Creuse et responsable de la mise en œuvre du
renouvellement urbain dans le département

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par son président,
ci-après désigné « le porteur de projet¹ »

La commune de Guéret représentée par son Maire,

Le Bailleur social Creusalis représenté par son Directeur Général

Action Logement Groupe, représenté par le Président du Comité Régional d'Action Logement

Action Logement Services, dont le siège est situé 66 avenue du Maine, 75014 Paris

Foncière Logement, dont le siège est situé...

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'ADEME,

Le Conseil régional de Nouvelle - Aquitaine,

Le Conseil départemental de la Creuse,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

¹ Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	6
LES DÉFINITIONS.....	7
TITRE I - LES QUARTIERS	8
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	9
Article 1. Les éléments de contexte	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	11
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	11
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation.....	13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	14
Article 4. La description du projet urbain	15
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	15
Article 4.2 La description de la composition urbaine	16
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	17
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	18
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	18
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	19
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	19
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	23
Article 7.1 La gouvernance.....	23
Article 7.2 La conduite de projet	24
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison des projets	25
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	25
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	26
Article 8. L'accompagnement du changement	26
Article 8.1 Le projet de gestion	26

Article 8.2	Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	27
Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier	31
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION		32
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel.....	32
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle	32
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'Anru	35
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS	37
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	37
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	39
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru	39
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	39
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	39
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	39
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	39
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN		40
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru.....	40
Article 12.1	Le reporting annuel.....	40
Article 12.2	Les revues de projet.....	40
Article 12.3	Les points d'étape	41
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	41
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	41
Article 13.	Les modifications du projet.....	41
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	42
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	42
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	42
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	42
Article 14.1	Le respect des règlements de l'Anru	42

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements.....	43
Article 14.3 Le contrôle et les audits.....	43
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	43
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	43
Article 14.6 Le traitement des litiges.....	44
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES	45
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru.....	45
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet	45
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers.....	45
Article 17.1 Communication	45
Article 17.2 Signalétique	46
TABLE DES ANNEXES	47

Vu le règlement général de l'ANRU (RGA) relatif au NPNRU

Vu le règlement financier (RF) de l'ANRU relatif au NPNRU

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

- La présente convention ;
- Les annexes, répertoriées comme suit :
 - o A – présentation du projet ;
 - o B – Contreparties en faveur du groupe Action Logement ;
 - o C – Synthèse de la programmation opérationnelle et financière ;
 - o D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet.

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en A et D ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration n° 429 de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

Par le délégué territorial de l'ANRU, le² ...

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques³.

² Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'Anru sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné

³ Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Le quartier d'intérêt régional : Quartier de l'Albatros QP023001, situé sur la commune de Guéret dans le département de la Creuse

Un plan de situation du seul quartier relevant de la politique de la ville dans le département de la Creuse, le quartier Albatros situé dans la ville de Guéret au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Avant 2014 et son entrée dans le NPNRU, la ville de Guéret n'avait jamais été concernée par la politique de la ville.

Retenu quartier prioritaire de niveau régional par le Conseil d'Administration de l'ANRU du 22 avril 2015, le quartier prioritaire de la ville de Guéret est une construction administrative née de la politique de la ville. L'Albatros est une zone regroupant les immeubles abritant les populations les plus paupérisées de Guéret. Entre ces secteurs de logement collectif social, qui regroupent l'essentiel de la population du quartier, ont été intégrés des secteurs de petits ensembles collectifs privés et des secteurs d'habitat mixte à dominante d'habitats individuels qui sont globalement sociologiquement comparables aux autres quartiers de la ville.

Le niveau de vie moyen du parc privé contribue à faire remonter le niveau de revenu moyen du parc social. Le revenu fiscal médian de l'Albatros est de 9152 € (source FILOSOFI de 2012), ce revenu limité strictement au parc social serait sensiblement inférieur.

Comme dans les quartiers prioritaires des grands centres urbains, on retrouve dans le quartier prioritaire de Guéret une importante problématique de fragilité sociale et financière. Le chômage est trois fois plus important dans l'Albatros qu'ailleurs dans l'agglomération. Il y a aussi un nombre important de familles monoparentales. Le niveau de qualification y est moindre qu'ailleurs dans l'agglomération.

Le quartier a été construit entre 1960 et 1980, il s'agit de programmes successifs conçus indépendamment les uns des autres. Il n'y a pas de cohérence architecturale d'ensemble, seule peut être relevée une cohérence à l'échelle des sous-quartiers (Charles de Gaulle, Brésard, Olivier de Pierrebourg...).

Le parc de logement social a les caractéristiques techniques de son époque de construction, les performances thermiques sont très moyennes. Toutefois, ce parc a été régulièrement entretenu. Pour exemple, la grande majorité des menuiseries d'origine ont été remplacées. Le double vitrage est présent sur tous les immeubles, mais plus ou moins performant au regard de son âge, tandis que les travaux d'isolation ont été entrepris sur certains groupes. Pour parvenir à des performances thermiques optimales, des travaux d'isolation par l'extérieur seraient nécessaires, mais le coût de ceux-ci est très important pour un résultat globalement discutable au regard des opérations déjà réalisées sur d'autres groupes du patrimoine du bailleur social Creusalis. Il est à noter qu'hormis dans le secteur Charles de Gaulle, où les fenêtres à double vitrage sont les plus anciennes, les résidents ne manifestent pas d'attentes particulières en matière de travaux d'isolation. Il est également à noter que le raccordement au réseau de chaleur collectif du parc réalisé en 2016 est de nature à donner de la lisibilité sur l'évolution des charges de chauffage des locataires.

L'état de la demande, l'inadéquation de la typologie des logements aux attentes du marché, le caractère atypique du logement vertical dans le contexte de l'habitat en Creuse,

l'aspiration des particuliers à disposer d'un jardin privatif font que pour les nouveaux locataires ces logements sont choisis par défaut, souvent pour des motifs économiques (ces logements restant les plus accessibles financièrement).

Dans le même temps, on note dans l'Albatros une importante population de locataires âgés, installés de longue date dans de grands appartements dans lesquels ils ont élevé leurs enfants et qu'ils ne souhaitent pas quitter pour des motifs pratiques et sentimentaux. A plus ou moins court terme, la réaffectation de ces logements, désormais totalement inadaptés aux attentes des nouveaux locataires risque de faire évoluer le taux de vacance du parc social dans des proportions qu'il est difficile à quantifier mais qu'il est souhaitable que Creusalis puisse anticiper, dans son propre intérêt, mais également dans celui de l'ensemble du marché locatif de l'agglomération guéretoise.

Guéret est une petite ville, les élus ont historiquement veillé à la mixité de l'habitat pour éviter l'émergence de zones de discrimination. L'ensemble de la population bénéficie des mêmes équipements. Une école se trouve dans le périmètre de l'Albatros, un collège et un lycée sont situés en périphérie immédiate, mais leur recrutement s'effectue bien au-delà des limites du quartier. Il existe à Guéret une réelle mixité scolaire.

Il se pose sur ce quartier un problème d'employabilité, lié au manque de disponibilité (femmes seules avec enfants), au manque de qualification professionnelle et au manque d'expérience (jeunes adultes).

Ce type de difficultés se retrouve également dans le centre ancien de Guéret. Les difficultés que rencontre le commerce de centre-ville contribuent à une dégradation rapide de l'attractivité de celui-ci. Si rien n'est entrepris pour sauvegarder celle-ci, la situation pourrait se dégrader rapidement. Or la proximité du centre-ville est un atout de l'Albatros, il est donc important, dans le cadre du contrat de ville de Guéret de préserver les équilibres à l'échelle de l'ensemble de la ville. Pour ce faire, il faut envisager la rénovation de l'Albatros avec celle du centre-ville historique dans la cadre d'un projet urbain global.

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville

Dès le début des travaux menés dans le cadre du Contrat de Ville, compte tenu des caractéristiques du quartier et notamment de son implantation en cœur de la ville, le maintien de la vocation résidentielle du quartier Albatros s'est imposé à tous les acteurs comme une évidence. La rédaction du contrat de ville a été l'occasion pour les élus de Guéret de prendre conscience de la nécessité d'une planification de moyen et de long terme de l'aménagement urbain. Dans ce cadre une étude urbaine a été menée à l'échelle de Guéret. Cette étude a défini le projet urbain « Guéret 2040, une ville oxygène » qui a été élaboré autour de 5 orientations stratégiques⁴ :

- Une ville vivante, ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville (OS1)
- Une ville aux mobilités apaisées, ou l'art de flâner en centre-ville (OS2)
- Une ville verte, ou l'art de vivre dans une ville à la campagne (OS3)
- Une ville associative, ou l'art de créer du collectif (OS4)
- Une ville innovante, ou l'art de cultiver ses atouts (OS5)

Cette étude est au cœur du projet global de relance de l'attractivité de Guéret, elle a mis en évidence la nécessité d'intégrer la rénovation du quartier Albatros dans une réflexion plus globale menée à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre une étude de pré-programmation a été lancée en 2017. Cette étude a permis à l'Agglomération et à la Ville d'être réactives quand elles ont été retenues dans le programme Action Cœur de Ville.

En corrélation avec d'autres programmes d'intérêt majeur pour la ville de Guéret et notamment la rénovation de son centre-ville, le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Albatros constitue un élément central du projet urbain Guéret 2040. La proximité du quartier prioritaire dont deux îlots (Charles de Gaulle et Brésard) intègrent pleinement le périmètre Action Cœur de Ville est un facteur éminemment inclusif du projet de redynamisation et de renouvellement du centre urbain de Guéret. La relance à la fois économique et en termes d'attractivité du centre commerçant et du quartier prioritaire sont ainsi intimement liées. Une OPAH-RU dans sa prise en compte de l'habitat privé « délabré » viendra compléter ce projet essentiel du nouveau Guéret 2040. Il vient compléter la stratégie de lutte contre la vacance et la recherche d'une mixité d'habitat social et de qualité dans le centre-ville ancien.

Le focus réalisé dans le cadre de l'élaboration du projet urbain sur l'Albatros s'appuie sur les 5 orientations ci-dessus pour répondre aux principaux enjeux relevés dans le contrat de ville :

- L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros (E1)
- La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle (E2)
- L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles (E3)
- La réussite éducative et la citoyenneté (E4)

La proximité immédiate entre le quartier prioritaire et le centre-ville de Guéret rend de facto indissociables les stratégies liées à l'attractivité de ces deux quartiers de la ville.

⁴ Guéret 2040, Guéret une ville oxygène – projet urbain de la ville de Guéret – juillet 2018

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le diagnostic réalisé en 2014 – 2015 en co-construction avec les habitants (diagnostics en marchant, enquête auprès de plus de 200 ménages) fait apparaître plusieurs difficultés ou constats qui dictent les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain.

Face à une vacance qui augmente (contrat de ville 2015) et des perspectives d'évolution démographique incertaine à 10 ans, (étude de peuplement 2018), les partenaires du contrat de ville souhaitent retendre le marché du logement social. Il convient donc de déconstruire les logements les moins adaptés à la demande et au contraire de renforcer l'attractivité des logements dont la typologie répond aux attentes des habitants.

Face à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement, le projet urbain doit ainsi conduire à réduire le nombre de grands logements et viser au contraire à rénover les logements de type T2 ou T3 correspondant mieux à la typologie des ménages (quand 1 ménage sur 2 est composé d'une personne seule).

Le diagnostic du contrat de ville et l'étude patrimoniale ont mis en évidence une image dévalorisée de certaines résidences. Pour répondre aux attentes identifiées lors des consultations menées dans le cadre du protocole, il apparaît essentiel de redonner une dimension « verte » au quartier prioritaire en intervenant au niveau des pieds d'immeubles en liaison avec le centre-ville et le site de courtille (base de loisirs de Guéret).

L'Albatros se caractérise d'une part de ménages motorisés très inférieure au reste de l'agglomération (1 ménage sur 3 de l'Albatros n'est pas motorisé). Ceci sur un territoire peu conçu pour les piétons. Il apparaît indispensable de redonner leur place aux piétons et aux autres mobilités douces. Ce point est d'autant plus important que des points noirs en matière de sécurité des piétons sont identifiés sur la route qui constitue un passage obligé pour se rendre à pied à l'école primaire du quartier Albatros.

Lors des concertations menées, les habitants de l'Albatros ont clairement indiqué leurs attentes sur la sécurisation de la voirie et des trottoirs, le stationnement et les aires de jeux de pieds d'immeubles. Il convient de noter que ces équipements sont le plus souvent d'origine, que les revêtements sont dégradés, le plus souvent très minéraux, et que cet environnement contribue à donner une image négative du quartier.

Sur le plan social, le diagnostic du contrat de ville a permis de relever que le dynamisme associatif constituait un point fort du quartier mais que pour préserver cet atout des travaux étaient absolument nécessaires sur les locaux de proximité.

Enfin, le diagnostic a permis de mettre en évidence un taux d'équipement numérique à priori favorable pour l'inclusion numérique. Toutefois, les usages restent très tournés vers les loisirs et dénotent un manque important dans l'appropriation des outils dématérialisés des institutions ce qui constitue un risque important de non recours pour les plus démunis.

En conséquence, le projet urbain de l'Albatros sera axé sur :

- La déconstruction d'une tour comprenant 75 grands logements (T3-T5),
- L'aménagement et la résidentialisation des pieds d'immeubles,
- La sécurisation et la création de cheminement doux,
- L'implantation de la quincaillerie numérique au cœur du quartier prioritaire,
- La réhabilitation de 178 logements sur l'îlot Charles de Gaulle,

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet dans le cadre de cette convention

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.

Le projet de renouvellement urbain est le fruit d'un important travail de co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier. Le Conseil Citoyen de l'Albatros est fortement impliqué dans toutes les instances du contrat de ville y compris le groupe de travail et de suivi GUP – PRU au sein duquel ils sont représentés par deux permanents et deux suppléants.

Au sein de ce groupe, on retrouve également tous les partenaires du contrat de ville qui interviennent sur l'habitat et le cadre de vie.

Les facteurs clés de succès du programme de renouvellement urbain seront :

- Le respect du travail de co-construction engagé avec les habitants depuis 2014 dans le cadre du diagnostic du contrat de ville et des ateliers d'urbanisme mis en place dans le cadre de l'élaboration du projet urbain « Guéret 2040 » ;
- Le portage d'un programme qui s'inscrit dans une vision de long terme des élus pour leur ville (« Guéret 2040 ») qui intègre la rénovation de l'Albatros dans une dynamique plus large de relance de l'attractivité de Guéret et de son centre-ville ;
- La mobilisation des financeurs publics sur un projet qui reflète les attentes des habitants ;
- La participation active du Conseil Citoyen aux instances du contrat et du PRU ;
- La présence et la qualité du réseau de transport très présent dans le quartier ;
- Les mesures en faveur de l'insertion et de l'emploi déployées dans le cadre des appels à projet du contrat de ville (Passerelle vers l'entreprise – action de parrainage et de coaching socio – esthétique -, Guéret active – accompagnement des femmes très éloignée de l'emploi-, action mobilité – financement et accompagnement au permis de conduire et projet professionnel -,) avec un triplement des crédits spécifiques alloués à ces actions depuis 2016

- Le maintien de l'accompagnement scolaire mis en place depuis des années – grâce à l'intervention de nombreux bénévoles et intervenants professionnels au sein d'un réseau structuré - et conforté dans le cadre du contrat de ville auprès des familles du quartier (notamment des parents allophones et leurs enfants) . La mise en œuvre du programme de réussite éducative depuis 2017 permet un accompagnement individualisé auprès de de 40 familles par an.

En lien avec ce projet, la convention de renouvellement urbain s'appuiera sur des actions concrètes :

- La poursuite du déploiement de l'aggl'o'bus dont les principaux arrêts qui ont été sécurisés et adaptés au cours des derniers mois sont situés dans l'Albatros (est envisagé à terme, la création d'un pôle multimodal à proximité du quartier).
- Le développement du numérique par l'installation de la fibre optique (Orange) entamé dans un premier temps sur tout le quartier puis dans un second temps dans toute la ville et l'agglomération.
- La poursuite du remplacement des poubelles extérieures par des colonnes de collecte de déchets enterrées dans les différents îlots.
- Le soutien au développement économique grâce à l'implantation de la Quincaillerie (CA du Grand Guéret) qui proposera des espaces de co-working et accompagnera les projets innovants pour le territoire.
- L'insertion professionnelle des habitants dans les grands projets urbains du territoire (Centre aqualudique notamment pour lequel le Grand Guéret impulse une campagne de formation et de recrutement des futurs Maîtres Nageurs Sauveteurs (MNS) et intégrera des clauses d'insertion pour ce marché public.)

On notera également qu'une épicerie sociale et solidaire a été ouverte en 2018 a proximité immédiate du quartier et que des travaux d'agrandissement ont été réalisés au sein de l'école du quartier, l'école Jacques Prévert qui regroupe une maternelle et une élémentaire et qui est fréquentée par 75% de jeunes issus du quartier. La provenance d'enfants hors quartier prioritaire génère une mixité forte au sein de cette école. Depuis 2017, ces mesures s'accompagnent de la mise en œuvre d'un PRE (programme de réussite éducative).

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain

Guéret est une ville à la campagne. Dans le cadre du projet Guéret 2040 évoqué ci-dessus, la volonté est de faire entrer la nature en ville. Actuellement, le quartier de l'Albatros, tout comme le centre-ville, est d'abord un quartier minéral. A l'instar des zones pavillonnaires de Guéret, l'objectif de la résidentialisation et des aménagements des pieds d'immeuble est de disposer en proximité d'espaces verts agréables et nourriciers (création de jardins familiaux et partagés à l'emplacement de la tour qui sera démolie). En redonnant à ses pieds d'immeubles des usages collectifs mais également une forme d'intimité, le but est de redonner de la fierté d'habiter ces quartiers tout en partageant avec les autres. D'autres équipements de proximité auront vocation à produire de la mixité avec les quartiers limitrophes (création de city-stade, zone de VTT....) permettant ainsi de donner une image dynamique et moderne du quartier prioritaire en lien avec la stratégie du territoire et d'offrir des services uniques invitant les habitants hors quartier à s'y rendre.

Les liaisons douces créées, doivent rapprocher les habitants du quartier prioritaire des quartiers « commerçants » en sécurisant les cheminements et en raccourcissant les temps de déplacement.

Le programme dans sa globalité doit permettre de valoriser le quartier, de rompre la dimension de quartier à part qui commençait à émerger pour au contraire l'ouvrir sur la ville jusqu'à faire un ensemble unique avec le centre-ville.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2 de la présente convention.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme de renouvellement urbain de l'Albatros répond aux principales attentes des habitants. L'essentiel des investissements vont concerner l'habitat (démolition et résidentialisation), le reste sera consacré à de l'aménagement urbain. Le programme s'articule autour des 7 opérations suivantes :

Sur le quartier :

- Avec l'aide de la dotation ANRU :
 - La démolition d'un immeuble de 12 étages comprenant 75 logements (Propriété de Creusalis) situé sur l'îlot de Brésard.
- Hors crédits ANRU :
 - La réhabilitation BBC de 181 logements sur l'îlot de Charles de Gaulle (Propriété de Creusalis)
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Charles de Gaulle
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Brésard 1^{ère} tranche : en pied des immeubles conservés
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Brésard 2^{ème} tranche : création de jardins partagés sur l'emprise de l'immeuble démoli, sur plus de 2500m².
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Beauregard

Des premiers aménagements ont été réalisés ou sont en cours dans le cadre de l'abattement de la TFPB et des investissements de la ville de Guéret est en cours sur l'îlot Madeleine Chapelle – Sylvain Blanchet. Par ailleurs, et compte tenu de la soutenabilité financière des maîtres d'ouvrages et des partenaires, le projet de résidentialisation sur Olivier de Pierrebourg sera réalisé dans le cadre d'un futur programme hors convention de renouvellement urbain 2018-2024.

- L'aménagement d'un cheminement doux entre les îlots Madeleine Chapelle, Sylvain Blanchet, Beauregard et l'école Jacques Prévert : ce cheminement innovant pour la ville de Guéret doit être pensé comme modèle des cheminements doux à venir sur l'ensemble de la ville de Guéret. Les autres trajets co-construits avec les habitants seront également, comme pour la résidentialisation d'Olivier de Pierrebourg à réaliser dans le cadre d'un nouveau programme.

Sans attendre la mise en œuvre de ce programme, d'autres opérations contribuent à la requalification globale du quartier et de la ville :

- Le raccordement de Charles de Gaulle, Brésard et OPB au réseau de chaleur
- L'agrandissement et la réfection des locaux de proximité de Brésard et Sylvain Blanchet
- Le déploiement de la fibre optique sur tout le quartier d'ici 2020

- La création de 4 salles de classe et d'un espace parents au sein de l'école élémentaire Jacques prévert
- La requalification d'un ancien local commercial en tiers-lieu (La quincaillerie numérique) sur l'îlot Charles de Gaulle.
- Le bailleur social poursuit par ailleurs son programme d'entretien et de travaux sur son patrimoine de l'Albatros, en lien avec son Plan Stratégique de Patrimoine (remplacement de sanitaires avec mise en accessibilité des salles de bains, réfections électriques, ravalements de façades, ...), et mise en accessibilité PMR de certains logements dans le cadre d'un partenariat avec la MDPH et le Conseil Départemental.
- Portés par Creusalis, des travaux de réaménagement du local Oasis, au rez-de-chaussée des immeubles de Brésard, géré par une association qui œuvre au quotidien pour le vivre ensemble.

Par ailleurs, dans les limites du quartier vécu :

- La candidature de Guéret au programme national Action Cœur de Ville pour la redynamisation du centre-ville et dans ce cadre notamment, une réflexion en cours sur le réaménagement de la place Bonnyaud,
- Le projet de redynamisation commerciale porté par la Ville de Guéret
- La réalisation en 2017 - 2018 d'une étude pré-opérationnelle Anah va aboutir à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain par l'Agglomération du grand Guéret.
- L'aménagement d'un pôle multimodal qui permettrait notamment de mettre fin aux problématiques de transport, de circulation et d'envahissement des halls d'immeubles par les jeunes qui attendent leur bus sur le quartier de Brésard,
- L'aménagement des arrêts de bus (accessibles) desservant le quartier.
- La création d'équipements utilisés par les habitants du quartier mais localisés hors de celui-ci, permettant également d'amener les habitants vers d'autres quartiers de la Ville : CAVL Anima et l'Épicerie Sociale en centre-ville, le centre aquatique – sur Courtille, premier site de loisirs fréquenté par les habitants du quartier (source : enquête contrat de ville 2018).

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La recomposition urbaine a pour objectif de « recoudre » le tissu urbain entre les quartiers d'habitat collectif et le reste de la ville. Elle doit permettre de les connecter au reste de la ville et ainsi de favoriser leur insertion en facilitant notamment les mobilités, leurs fonctionnalités et leur offre de service. Elle doit également améliorer l'image de ces quartiers et ainsi du territoire communal. Cette recomposition urbaine s'inscrit dans les orientations stratégiques déterminées dans le cadre du projet urbain « Guéret 2040 » et son focus sur l'Albatros.

Ainsi la création de nouveaux espaces (Brésard) permettront de valoriser l'entrée nord-ouest de la ville vers le centre-ville. Au-delà de l'amélioration de cette entrée, les aménagements bonifieront également cet îlot. Les aménagements entrepris dans le cadre du NPNRU permettront aussi de faire entrer la nature dans la ville et donc d'appliquer au quartier un des grands principes structurant de « Guéret 2040 ».

Par ailleurs, en implantant la quincaillerie numérique au pied des immeubles Charles de Gaulle, on facilitera l'accès à un nouveau service en apportant une offre de proximité aux habitants du quartier en matière de formation (grande école du numérique), de développement des compétences (initiation à l'informatique, utilisation des réseaux sociaux...) et de création d'activités innovantes (espace co-working, week-end Start Up...). Cette localisation assurera aussi une fréquentation tout public au sein du quartier, Le pôle multimédia implanté il y a quelques années à proximité immédiate illustre déjà comment l'implantation d'un équipement structurant au cœur des immeubles assure une mixité des populations.

Enfin, par la création de cheminements doux, la ville affirme sa volonté de passer du « tout voiture » à une ville où se mêlent les piétons, les cyclistes et les automobilistes. A ce titre, les aménagements envisagés en centre – ville (Grande Rue entièrement piétonne, place Bonnyaud tout ou en partie sans voiture, création d'un nouveau parking en bordure du centre-ville) montrent la volonté des élus de changer l'image de leur centre-ville en faveur notamment de ceux qui l'habitent et de ceux qui y viennent pour visiter ou flâner.

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux

Lors du lancement du protocole de préfiguration, les porteurs du projet envisageaient une opération d'acquisition réhabilitation de 10 à 20 logements dans le centre de Guéret. Cette option a été abandonnée à l'éclairage des études du protocole de préfiguration et de l'émergence du projet « Action Cœur de ville » qui devrait dans le cadre d'une OPAH-RU et des aides de l'Anah assurer la remise sur le marché d'un certain nombre de logements.

Cette non reconstitution de l'offre est à lier avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat : 12 logements par an en acquisition-réhabilitation et/ou reconstruction de l'offre suite à démolition. La production d'une offre locative récente ou nouvelle sur Guéret et son Agglomération pour les 3 dernières années est très limitée. Elle se résume en 2 opérations sur la ville de Guéret :

- Acquisition / amélioration de 7 logements locatifs « très sociaux » situés Boulevard Guillaumin : 1 T1bis, 5 T2 et 1 T3,
- Reconstruction de 6 logements locatifs dont 2 « très sociaux » sur le secteur de Champegaud : 3 T3 et 3 T4.

Concernant les opérations à venir, « la Maison Familiale Creusoise », petite société coopérative HLM, a acquis au premier semestre 2018 un bâtiment dans le centre ancien de Guéret. Le bâtiment comprendrait à terme 7 logements dont le financement est prévu en PLUS.

Creusalis a également programmé pour 2018 la construction de 6 logements individuels sur la commune de Saint-Vaury (3 PLUS – 3 PLAI) qui pourraient permettre à des ménages de Brésard de bénéficier d'un parcours résidentiel positif pour ceux qui le souhaiteraient (cf rapprochement familial ou professionnel par exemple) et dont les ressources leur permettraient d'accéder à du logement individuel.

La déconcentration du parc social dans le quartier sera donc partiellement compensée par des opérations d'acquisition amélioration déjà programmées et par les rénovations prévues dans le cadre de l'OPAH-RU.

D'autre part, le centre-ville de Guéret est engagé dans le programme « Action Cœur de Ville » pour des raisons de vacance de logements et de commerces, de dégradation du bâti, de dévitalisation globale du centre ancien. Dans ce cadre, l'agglomération du Grand Guéret mène entre autre une étude pré-opérationnelle OPAH-RU. L'opération qui en découlera devrait permettre de conventionner des logements privés avec l'ANAH suite à des rénovations globales et de créer ainsi une nouvelle offre locative sociale de qualité dans le centre ancien. Compte tenu de la « fragilité » du centre ancien, une attention particulière sera portée sur la création de logements locatifs sociaux (publics et privés) et ce dans une logique de mixité sociale : le centre ancien connaissant un phénomène de paupérisation il n'est pas souhaitable de reconstituer l'offre ou d'en créer une nouvelle trop abondante sur ce secteur (qu'elle soit publique ou privée).

Néanmoins au global, compte tenu du très faible niveau de tension observé sur le territoire de l'Agglomération au travers de la vacance (notamment celle en devenir compte tenu de l'âge des résidents) et de la faible mobilité constatée, la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux (des 75 logements démolis,) au travers la production de logements neufs ne semble finalement pas pertinente.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

La stratégie de diversification résidentielle dans le quartier n'a pas été estimée par les partenaires comme prioritaire au titre du NPNRU en raison d'une mixité de type d'habitat déjà présente à l'échelle du quartier prioritaire.

Voir carte en annexe A3

Le quartier dit de l'Albatros est un périmètre défini par le CGET qui n'a pas de base locale historique. Il ne s'agit pas d'un seul et même quartier mais d'une agglomération de plusieurs îlots contigus. Sa forme géographique a conduit les élus locaux à le dénommer « quartier prioritaire l'Albatros » pour répondre au besoin d'identification faisant suite à son entrée dans la politique de la ville en 2014. Avant cette date, personne n'identifiait ce territoire comme un quartier de la ville.

« Le quartier de l'Albatros est ainsi composé :

- de résidences de logements sociaux, gérées principalement par le bailleur Creusalis (blocs Charles de Gaulle, Brésard, Olivier de Pierrebourg, Beauregard, Blanchet et Madeleine Chapelle) et par le bailleur France Loire (blocs Charles de Gaulle). Au total les logements sociaux représentent près de 900 logements.
- des copropriétés composées de logements collectifs ou d'individuels groupés (secteur la Rodde, Cité des jardins, Stalingrad).
- du pavillonnaire principalement habité par des propriétaires occupants (secteur Beauregard-Vedrine).

Ces entités se mélangent et s'entremêlent donnant au quartier un effet « mosaïque »⁵.

Si la diversification résidentielle n'est pas apparue comme prioritaire, l'amélioration globale de l'habitat sous toutes ses formes a quant à elle été retenue par les partenaires du Contrat de Ville (Groupe de travail Habitat, cadre de vie, mobilité, mixité) qui ont intégré les actions suivantes dans le programme d'intervention :

- amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux via les programmes de réhabilitation de Creusalis
- amélioration (énergétique et adaptation des logements au vieillissement et/ou handicap) du parc privé via une information sur les Programmes d'Intérêt Général pilotés par le Conseil Départemental de la Creuse apportée auprès de chaque copropriété du quartier et chaque immeuble collectif privé.

⁵ Cathy SAVOUREY : « Balade urbaine dans l'Albatros », Février 2015

- amélioration énergétique des logements individuels privés via l'intégration au dispositif « Objectif rénovation : l'accès à la rénovation énergétique pour tous » porté en 2018 et 2019 par le Grand Guéret en partenariat avec l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie de la Nouvelle Aquitaine (ARTéé).

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

Les contreparties mises à disposition du groupe Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 10 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 5,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
 - 10 droits de réservation correspondant à 5,5 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait inférieur à 45000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages

concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document⁶ est annexé à la présente convention (annexe D1)).

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Éléments de contexte peuplement : Le parc de logements locatifs sociaux du Grand Guéret compte 2100 logements (RPLS 2015), soit près de 16 % des résidences principales, un taux important par rapport au standard régional, 85 % de cette offre est situé sur la commune de Guéret et 43 % dans le quartier Albatros.

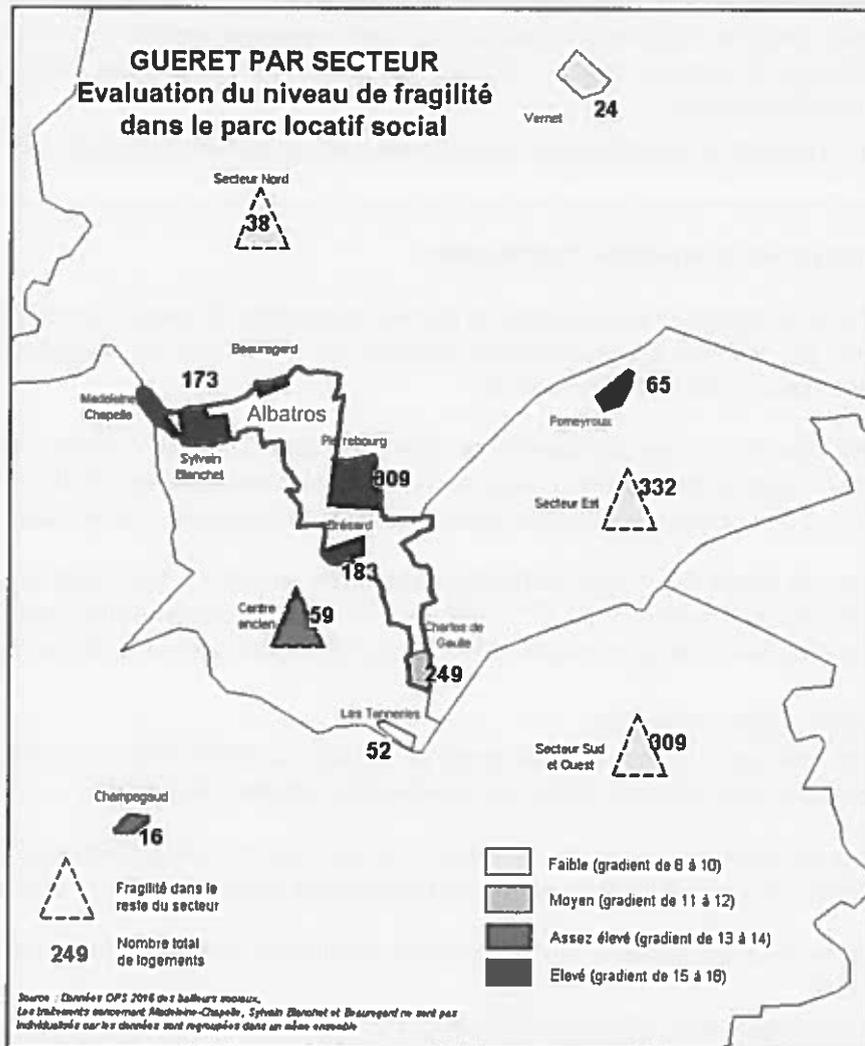
A l'échelle de ce parc, le quartier de l'Albatros a trois caractéristiques majeure : il concentre la vacance (80 % des logements sociaux vacants à Guéret s'y trouvent), il concentre l'offre de logement social la plus accessible financièrement, **et il s'agit de l'un des rares quartiers en Creuse où il est aisé de vivre sans voiture** (du fait de sa position centrale vis-à-vis de tous les services existants à Guéret, et de sa desserte en transport en commun),

Pour autant, l'enjeu prioritaire de la Conférence Intercommunale du Logement est de **tendre vers une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en Quartier Prioritaire de la Ville, en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville et à l'échelle du territoire intercommunal**. L'objectif est de renforcer la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles, tout en continuant à accueillir les ménages prioritaires et en difficultés.

Les autres enjeux consistent à **renforcer l'attractivité du parc locatif social via le NPNRU et l'amélioration de la Gestion Urbaine de Proximité, et favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages**.

Toutefois, en dépit de ces objectifs globaux, il convient de ne pas éluder qu'une position trop dirigiste en matière d'attribution pourrait conduire à écarter une partie des demandeurs et à accroître la vacance, ce qui fragiliserait encore davantage le parc locatif social et irait à l'encontre des objectifs poursuivis.

⁶ Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.



Il conviendra donc de rester vigilant à ce qu'une application non réfléchie des dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté ne produisent pas un déséquilibre qui n'existait pas avant la création « artificielle » du quartier de l'Albatros, et prive les plus démunis de la possibilité d'avoir accès au quartier le mieux situé, le mieux desservi et le mieux équipé de l'agglomération.

Les orientations stratégiques adoptées le 21 novembre 2018 par la Conférence Intercommunale du Logement :

1. Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain

L'opération de démolition contribuera à adapter le parc à l'évolution des besoins des ménages et à retendre le marché. Elle constitue une priorité pour le bailleur Creusalis (quasi-seul bailleur dans le QPV). Dans ce cadre, il s'agira de mettre en place un processus de relogement de qualité, basé sur les principes suivants :

- Assurer une information claire aux ménages à reloger : information globale sur l'opération de relogement et information personnalisée à chaque ménage.

- Répondre le mieux possible aux besoins et aux souhaits des ménages qui devront être relogés, et favoriser des parcours résidentiels ascendants. Cela nécessite notamment un accompagnement de chaque ménage, la prise en compte de leurs capacités financières et la mobilisation de logements adaptés à chaque situation.
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale fixé, en dehors et dans le QPV.

2. Objectifs concernant la stratégie d'attribution :

Conformément à la loi Egalité et Citoyenneté, et tout en considérant le niveau de ressources des ménages et leurs souhaits, les bailleurs et réservataires présents sur le territoire de l'Agglomération s'engagent à faire en sorte de respecter les objectifs suivants :

- au moins 25% des attributions de logements situés en dehors du QPV seront réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile des revenus (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2018 à 6456€ pour la CA du Grand Guéret) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- dans l'Albatros, au moins 50 % des attributions annuelles suivies de baux signés ou non devront être réalisées au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartiles des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours

Le relogement des publics prioritaires :

En lien avec les réflexions en cours concernant la révision du PDALHPD, un travail spécifique sera à réaliser dans le cadre de la CIL pour définir de manière plus précise ces publics.

Pour les familles de gens du voyage du territoire, dont le mode de vie est souvent incompatible avec le parc locatif collectif, deux types de réponses seront recherchés selon le profil des familles :

- Recherche de solutions ajustées aux besoins des familles en voie de sédentarisation : habitat adapté, terrain familial.
- Prospection de logements individuels ordinaires pour les familles sédentarisées.

Les mutations à l'intérieur du parc social :

Les bailleurs veilleront à identifier les demandes de mutation de leurs locataires en cas d'évolution familiale, socio-professionnelles... et à proposer des logements en adéquation avec leur nouvelle situation.

Favoriser un meilleur équilibre territorial :

A travers ses schémas, programmes ou plans (SCOT, PLU, Cartes communales...), l'Agglomération et ses communes membres se sont données l'ambition, les moyens et les outils pour contribuer au développement d'une nouvelle offre locative sociale dans un meilleur équilibre territorial : priorisation des projets en centre-ville de Guéret ou dans les espaces péri-urbains, dans les communes centres de services, mixité des nouveaux programmes de construction et/ou de renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attribution (CIA), tel que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. La convention intercommunale d'attribution du 21 novembre 2018 précise notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définit les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Dès que l'enquête sociale auprès des ménages concernés par la démolition (profils, souhaits...) et que le plan prévisionnel de relogement auront été réalisés, la CIA sera complétée par un avenant.

Le bailleur social sera le maître d'ouvrage du relogement en lien étroit avec les autres partenaires : la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes-membres, dont la ville centre et l'équipe en charge du renouvellement urbain, les autres bailleurs et les réservataires (Etat, Action Logement Services), le Conseil Départemental, les acteurs sociaux et les associations de locataires. Ces travaux seront encadrés dans le cadre d'une charte de relogement pilotée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

La définition des modalités de relogement et d'accompagnement social pourra s'appuyer sur l'organisation mise en place par Creusalis. Ce dispositif devra contribuer à atteindre les objectifs fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution, et être mis en cohérence avec les dispositions prévues par l'ANRU. Il s'agira d'être particulièrement attentif à la mise en place d'un processus de relogement favorisant la qualité des parcours résidentiels, dans des conditions financières compatibles avec les ressources et les souhaits des ménages.

Une évaluation quantitative et qualitative de l'opération de relogement devra également être réalisée quelques mois après son terme.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

Après avoir, avec ses partenaires, élaboré le contrat de ville et son diagnostic initial, la communauté d'agglomération du Grand Guéret assure l'animation, le suivi et l'évaluation du contrat de ville conformément à la loi du 21 février 2014.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret porte également devant les instances le projet de renouvellement urbain construit à partir du projet urbain Guéret 2040 de la ville de Guéret, avec comme principal partenaire Creusalis, l'Office Public de l'Habitat qui portera désormais la quasi intégralité du logement social sur l'Albatros (suite à l'acquisition en avril 2019 du parc de Logement de France-Loire en Creuse). En parallèle et en complémentarité du PRU, la Ville mène une opération « Action Cœur de Ville » et la communauté d'agglomération une OPAH-RU. Ces dispositifs contribuent à l'ambition globale du projet de revalorisation du quartier prioritaire et du centre-ville.

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

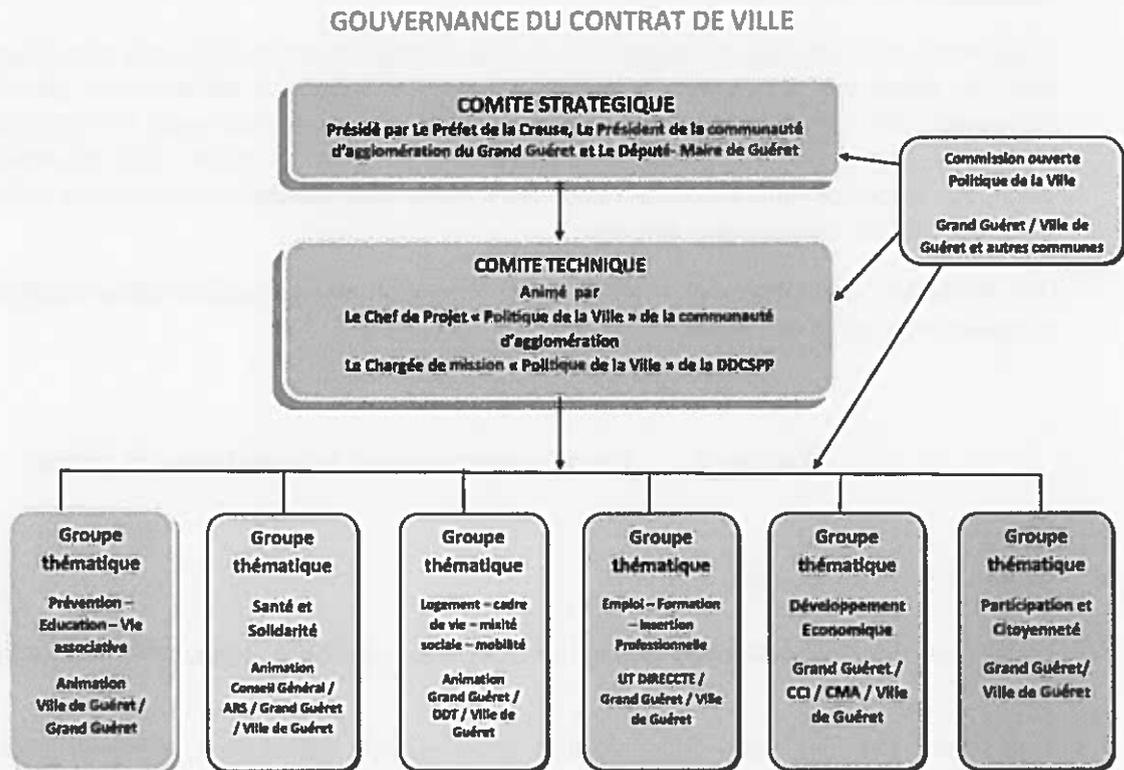
La gouvernance du projet reprend la gouvernance du contrat de ville. Elle comprend :

- un comité stratégique co-présidé par le Préfet de la Creuse, le Président de la communauté d'agglomération et le Maire de Guéret.
- Un comité technique en charge de la préparation des dossiers présentés en comité stratégique
- 6 groupes thématiques portant sur les principaux enjeux du contrat de ville

Les signataires de la présente convention de renouvellement urbain sont également signataires du contrat de ville et sont donc membres du comité stratégique. Chaque signataire fait également partie du groupe de

travail PRU/GUP qui se réunit aujourd'hui sur les questions de gestion urbaine de proximité. Ce groupe assurera un suivi des opérations menées dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Les habitants via le conseil citoyen sont représentés au sein de ses instances de gouvernance. Ils y tiennent un rôle majeur dans la prise en compte de la parole et des attentes des habitants et apportent leur contribution à la construction des projets.



Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet.

Ainsi, la conduite du projet de renouvellement urbain sera assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en lien avec ses partenaires via le groupe technique PRU – GUP mis en place dans le cadre du contrat de ville. A ce jour aucun financement n'est sollicité en la matière auprès de l'ANRU. Cette conduite de projet se fera à moyen constant pour les partenaires. Le chef de projet « politique de la ville – programme de renouvellement urbain » assurera le pilotage global de l'opération. Un comité de suivi PRU-GUP mis en place dans le cadre du contrat de ville assurera le suivi du programme de renouvellement urbain. Ce comité de suivi est composé de techniciens du Grand Guéret, de la Ville de Guéret, de Creusalis, du Conseil départemental, de la déléguée du Préfet, de la Direction Départementale des Territoires et de représentant.es du Conseil Citoyen.

Ce comité se réunit sur la base minimale d'une rencontre par trimestre. A l'occasion de ces réunions, chaque maître d'ouvrage fait le point sur son programme (état d'avancement, difficultés rencontrées, mobilisation des habitants, ...)

Conformément au projet Guéret 2040, les réalisations respecteront la charte de l'esthétique urbaine en cours d'élaboration et suivront, pour ce qui touche à la résidentialisation et aux aménagements urbains, les préconisations de l'étude réalisée par le cabinet SATIVA Paysage en lien avec l'urbaniste Cathy Savourey. Cette étude a été validée par le conseil municipal de Guéret après approbation de son contenu par Creusalis et approbation de la nature des aménagements à réaliser par le Conseil Citoyen, le tout dans le respect des orientations stratégiques de « Guéret 2040 » notamment quant aux orientations stratégiques (OS2 et OS3).

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison des projets

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'est engagé dans une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

Dans le cadre d'ateliers urbains mis en place par l'urbaniste Cathy Savourey et le cabinet SATIVA paysage, associés au projet « Guéret 2040 », les habitants du quartier Albatros ont été sollicités dès le protocole de préfiguration pour définir le contenu et la nature des aménagements souhaités en pieds d'immeubles. Le cheminement doux reliant les immeubles d'habitat collectif à l'école Jacques PREVERT a été défini avec les riverains dans le cadre d'un diagnostic en marchant réalisé en 2015 avec les familles.

Par ailleurs, dès la validation de la convention de renouvellement urbain, une présentation des projets co-construits et validés avec les participants des ateliers urbains (dont des membres du conseil citoyen), sera faite à l'attention de l'ensemble de la population du quartier mais aussi plus globalement de la ville et de l'agglomération. La quincaillerie – tiers lieu d'assemblage local - sera le support de la « maison de projet » permettant de réunir, concerter et dialoguer avec les habitants de l'albatros sur le devenir de leur quartier. Elle permettra de poursuivre le travail de co-construction entrepris avec le cabinet SATIVA Paysage et d'associer les habitants aux choix d'aménagements.

Cette « maison de projet » sera tenue conjointement par l'ensemble des acteurs du renouvellement dans le cadre d'une mutualisation des charges liées au bon fonctionnement du lieu et notamment en termes d'accueil et d'information des populations.

Au quotidien, le conseil citoyen continuera d'être impliqué dans l'ensemble des comités techniques, de suivi ou stratégique du contrat de ville intégrant la dimension du renouvellement urbain.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Concernant la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en charge de l'opération « aménagement d'un cheminement piéton entre Madeleine Chapelle et l'école Jacques Prévert » le pilotage sera assuré par la direction Ingénierie travaux et ressources naturelles. Pour la concertation avec les habitants, il s'appuiera sur le conseil citoyen de l'Albatros et la maison des projets.

La démolition (Brésard) et les opérations de résidentialisation (Charles de Gaulle et Beauregard) portées par Creusalis s'effectueront sous l'autorité du responsable des travaux mandaté.

La ville de Guéret assurera la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement urbain Brésard 1 et Brésard 2.

Les moyens actuels des trois maîtres d'ouvrage leur permettent d'assurer la conduite des opérations prévues à la convention.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Comme indiqué ci-dessus, l'évaluation se fera en lien avec les différentes instances de gouvernance et plus particulièrement par le groupe de travail PRU/GUP dans le cadre des indicateurs retenus en annexe 6.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier de l'Albatros. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le programme de renouvellement urbain de l'Albatros permet de mettre à plat les domanialités entre la ville de Guéret et Creusalis qui s'engagent à mettre en œuvre et à accepter le transfert, après travaux, des emprises suivantes :

L'opération Brésard 1 « résidentialisation de pieds d'immeuble » entraînera un transfert de domanialité de la ville vers Creusalis et l'opération Brésard 2 « aménagement urbain » entraînera le transfert de la parcelle privée de Creusalis (emprise de l'immeuble démolie) vers le domaine public de la ville de Guéret à l'issue de l'opération de démolition conformément au document joint en annexe D4.

Dans le cadre de la Gestion Urbaine de proximité, en lien avec le conseil citoyen et la maison de projets, une communication spécifique à chaque opération sera menée auprès des habitants sur site (affichage

préalable et pendant la durée des travaux), au sein de la maison des projets (plans, esquisses validés par les habitants dans le cadre des ateliers urbains et choix des mobiliers urbains retenus en concertation) et sur site directement auprès des habitants (affichage préalable et pendant la durée des travaux). Le cas échéant, des services de substitution seront mis en œuvre pour garantir la continuité des services (gestion des déchets, transports urbains notamment).

L'équipe en charge de la GUP (gouvernance collégiale Grand Guéret, Guéret et Creusalis), coordonnera l'ensemble des actions d'accompagnement du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) pour réduire au minimum les impacts sur la vie des habitants.

Les principaux impacts du PRU seront liés :

Globalement, le programme de renouvellement urbain va être accompagné de nuisances sonores, de poussières, de difficultés d'accès, de déplacement de la collecte des déchets, de la réduction temporaire de places de parking et de l'impossibilité pour les enfants d'accéder à leurs aires de jeux....

Concernant Charles de Gaulle, les travaux sur les logements seront accompagnés des mesures que prend habituellement le bailleur en milieu occupé.

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants

Les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU s'engagent à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville. Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent à travers la présente convention des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Contexte local :

En 2016, le nombre de demandeurs d'emploi pour l'agglomération du grand Guéret est de 2 476, pour la ville 1377 et pour les habitants du quartier le nombre d'inscrits à pôle emploi est de 314. Une baisse plus significative dans le QPV qu'ailleurs (323 en 2015) est confirmé par le dernier chiffre de Pôle emploi sur l'année 2018 qui enregistre seulement 258 inscrits. Il convient de nuancer ce résultat positif, cette baisse du nombre des inscrits ne traduisant pas nécessairement un retour à l'emploi et/ou une amélioration de la situation des personnes considérées.

De la même manière on observe une baisse des moins de 26 ans inscrits à pôle emploi alors que le chiffre reste stable pour la mission locale. En effet depuis trois ans le pourcentage de nombre d'inscrits à la mission locale et résidants dans le QPV représente 6% du nombre d'inscrits total.

À noter également que le nombre de chômeurs de longue durée est plus élevé dans le quartier et que le nombre de chômeurs de moins de 6 mois est plus élevé qu'ailleurs sur le territoire. Ce chiffre nous indique un recours au contrat court ou à l'intérim plus répandu dans le quartier. On note ainsi que 24% des emplois pourvus par des habitants du QPV sont précaires contre 15% au niveau de la ville et 12% pour la CAGG.

Par contre sur tout le territoire de la CAGG le nombre de chômeurs de longue durée a augmenté de 1,5% en moyenne depuis 2015.

On observe une surreprésentation des niveaux V ou infra V dans le quartier prioritaire: 29% des habitants du quartier ont un niveau infra V contre 19% pour la ville et 16% pour l'agglomération. Le pourcentage du nombre de personnes ayant un diplôme supérieur au baccalauréat triple dès que l'on sort du périmètre prioritaire (source INSEE 2016).

Ce constat est plus préoccupant encore chez les moins de 26 ans puisque près de 80% des jeunes inscrits à la Mission Locale et résidant dans le quartier Albatros ont un niveau de qualification V ou infra V.

Le premier frein à l'emploi ou la formation identifié reste la mobilité (enquête Albatros mars 2018), c'est notamment le cas pour 32% des personnes interrogées avec une hausse de trois points par rapport à 2015.

L'inadéquation de secteur entre l'offre et la demande est le second frein cité par les personnes interrogées et en recherche d'emploi.

L'absence de qualification arrive en troisième position pour 14% des personnes concernées contre 8% en 2015.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements financées par l' ANRU et liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	2 170 241 € HT	32 554 h	5%	1 085 h
Démolition Brésard	2 082 218 € HT	21 233 h	5%	1041 h
Ingénierie financée par l'ANRU (protocole)	88 023 € HT	1320 h	5%	44 h

Formule globale appliquée⁷ :

Nombre d'heures d'insertion à réaliser = montant HT des travaux x taux moyen de main d'œuvre x taux d'heures en insertion ANRU / salaire horaire chargé moyen.

Soit 2 170 214 €HT x 30% x 5% / 30€ = 1 085 heures en insertion.

A noter que le calcul des heures a été réalisé sur le coût global des opérations incluant des coûts qui ne relèvent pas de travaux ni d'ingénierie (cf. indemnité pour perte d'exploitation, forfaits relogement des ménages...). Le nombre d'heures d'insertion méritera donc d'être précisé conformément à la réalité des travaux.

Par ailleurs, la technicité de la principale opération susceptible d'être porteuse de clauses d'insertion rend l'atteinte de l'objectif d'insertion difficile à l'échelle d'un petit quartier comme l'Albatros. Aussi les signataires acteurs locaux souhaiteraient favoriser de réels parcours vers l'emploi pour les habitants de

⁷ Fédération Nationale des Travaux Publics, « *Clauses sociale et insertion durable dans les marchés publics* », 23 septembre 2011.

l'Albatros, les maîtres d'ouvrages définiront courant 2019 d'autres opérations plus pertinentes, pour réaliser les 2 536 heures attendues par l'ANRU (voir ci-après).

D'ores et déjà, le marché de rénovation et d'agrandissement de la Quincaillerie numérique porté par le Grand Guéret, a intégré une clause d'insertion et a ainsi permis de confier l'ensemble du lot plâtrerie à une association d'insertion locale.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Les partenaires ont rappelé leur volonté de favoriser l'insertion professionnelle des habitants de l'Albatros dans le cadre de la Convention de Gestion Urbaine de Proximité signée le 9 février 2018 en intégrant ce volet comme axe transversal d'intervention (Article 3.3 Les axes d'intervention prioritaires).

Creusalis a renforcé la fréquence d'entretien des espaces verts sur ses résidences, conformément aux attentes formulées par les habitants lors du diagnostic du Contrat de Ville, et a ainsi missionné une structure d'insertion par l'activité économique pour effectuer la totalité de ce sur-entretien (soit 100% des heures travaillées dans le cadre de ce marché lié à la GUP).

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Aucune embauche liée à l'ingénierie n'est envisagée à ce stade du projet.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les porteurs de projet sont confrontés à une double contrainte :

Le nombre d'heures à réaliser par des clauses d'insertion représente 2536 heures, soit 16 mois de travail à temps plein à répartir en fonction des marchés et des métiers, ce qui est peu et ne peut constituer un projet d'insertion complet.

La seconde contrainte est liée au besoin de qualification dans ces métiers pour les habitants du QPV. Le public QPV accompagné par les opérateurs de l'emploi sont dits « très éloignés » de l'entrée en formation qualifiante en raison de pré-requis non acquis. L'entrée en formation est un parcours long qui décourage parfois.

Pour autant, avec l'opération « 15 000 bâtisseurs », nous savons que la branche du bâtiment a des besoins de main d'œuvre et souhaite s'engager auprès de ce public spécifique.

Aussi il est envisagé deux parcours-type d'insertion professionnelle des habitants du QPV pour d'une part effectuer les heures en clause d'insertion, à moyen terme, mais surtout s'inscrire dans un plan de carrière dans les métiers du bâtiment.

Parcours 1 via la formation qualifiante :

Ce parcours s'adresse aux demandeurs d'emplois (DE) souhaitant s'orienter vers les métiers du bâtiment et prêt à s'engager dans un parcours de formation (pré-qualification, qualification).

Le repérage du public se fait via les opérateurs de l'emploi (Pôle emploi, Mission Locale, Cap emploi) mais aussi par les associations et médiateurs sociaux qui orientent régulièrement des habitants du QPV vers ces structures d'accompagnement notamment lorsqu'un projet émerge. Le protocole « 15 000 Bâtisseurs » est aussi un levier à la sensibilisation et la mobilisation de ce public avec déjà 2 entrées en formation et 3 immersions depuis le lancement de cette opération.

L'avantage de ce parcours est l'opérationnalité immédiate des personnes.

L'enjeu sera donc de mettre en relation les entreprises retenues dans le cadre des marchés publics avec ces demandeurs d'emploi formés et qualifiés aux métiers recherchés. Pour autant l'emploi étant l'objectif premier, il n'est pas à exclure que des habitants du QPV sortant de formation trouvent du travail avant le démarrage des chantiers ANRU. C'est pour cela qu'un second parcours est envisagé.

Parcours 2 via le contrat d'alternance :

Ce parcours s'adresse aux DE non qualifiés qui ont besoin d'une rémunération pour accepter le parcours qualifiant. Le repérage se fera comme expliqué ci-dessus. L'accompagnement sur la durée du contrat pourra se faire via le GEIQ BTP déjà engagé auprès de ce public.

L'avantage de ce parcours est la coordination entre la signature du contrat et le démarrage des travaux qui permet une mobilisation rapide du public cible avec effet immédiat.

L'enjeu dans ce parcours est l'accompagnement dans l'entreprise des salariés, puisque pour certains (au regard du public éligible) c'est une première expérience professionnelle. La compétence du GEIQ en la matière est indispensable à la réussite de ces parcours d'insertion.

Parcours 3 via un contrat :

L'embauche directe de personnes non-qualifiées est possible sur des travaux de manœuvre. La suite de ces parcours est d'importance puisque les clauses d'insertion sont un levier à l'emploi pérenne de ce public :

- Un indispensable de l'insertion durable dans l'emploi est la mobilité, mais celle-ci demeure un frein à l'emploi pour beaucoup d'habitants du quartier qui n'ont pas le permis ou pas de véhicule. Les dispositifs d'aide aux permis de la mission locale et pôle emploi pourront être mobilisés, comme les CESF (conseillère en économie sociale et familiale) de ces structures qui pourront accompagner ces personnes dans l'élaboration d'un budget permettant le financement d'un projet de permis ou d'achat de véhicule.
- Un accompagnement renforcé dans la recherche d'emploi en mobilisant les réseaux d'entreprises qui se seront engagées dans une convention Pacte ou dans l'opération « 10 000 entreprises ».
- Constitution d'un vivier pour les futurs marchés publics des collectivités locales.

Objectif	Indicateur	Cible
<i>Contribuer à la diminution du nombre de chômeurs de longue durée dans le quartier</i>	<i>Nombre de chômeurs de longue durée</i>	<i>Chômeurs de longue durée</i>

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

En tant que pilote du projet de renouvellement urbain, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sera chargée dans un premier temps de réunir les maîtres d'ouvrages et partenaires (DDCSPP, Conseil Départemental de la Creuse – Service Logement Insertion, partenaires de l'emploi, Groupe thématique Emploi, formation, insertion professionnelle du contrat de ville...) afin d'acter les opérations pouvant faire l'objet d'une clause d'insertion en lien avec le contexte local.

Chaque maître d'ouvrage sera par la suite responsable des heures d'insertion à réaliser sur ses marchés et définira sa propre organisation pour atteindre les objectifs définis.

Le Grand Guéret aura ensuite pour mission de suivre et évaluer la réalisation des heures d'insertion. Ce suivi sera réalisé dans le cadre des comités techniques PRU-GUP.

La DDCSPP organisera le suivi des habitants engagés dans ces parcours d'insertion en réunissant les acteurs de l'emploi pour étudier individuellement les situations (le nombre le permettant) et proposer un accompagnement ou une remédiation spécifiques et ou des solutions à l'embauche.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier de l'Albatros. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Dans le cadre du contrat de ville, un appel à projet sur la mémoire du quartier a été lancé en janvier 2019. Un projet porté par plusieurs organismes a été déposé.

L'objectif de ce projet ambitieux inscrit sur deux ans est d'accompagner les habitants dans la restructuration de leur quartier, notamment les habitants de l'îlot concerné par la démolition. En effet certains y résident depuis 30 ans et tous aiment leur quartier. La transformation peut être un traumatisme, pour les plus âgés notamment, qu'il nous revient d'accompagner.

L'ambition est bien de remettre les habitants au cœur du projet pour qu'ils garantissent la transmission d'une histoire, celle du quartier, et de leur histoire, celle des habitants.

L'action se déroulera en deux temps et sur le long terme :

- Récolte de mémoire avec le support audio et vidéo, que les habitants pourront s'approprier et prendre en charge une partie des entretiens.
- Production artistique à définir avec les habitants pour laisser une trace et partager (film, exposition, panneau en bas d'immeuble,

Pour conduire le projet les opérateurs souhaitent installer leur studio dans un logement du quartier pour être au plus près des habitants et de leur quotidien.

Les opérateurs de cette action ont une expertise dans le domaine de la récolte de mémoire, sont connus des habitants et mènent déjà d'autres actions dans le cadre de l'appel à projet politique de la ville. Ainsi leur implantation auprès des habitants sera facilitée par cette connaissance mutuelle. Un partenariat avec le conseil citoyen et les associations de quartier est déjà engagé.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel

La présente convention pluriannuelle et ses annexes détaillent l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'Anru. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle

Le projet Albatros a bénéficié d'une enveloppe de crédits ANRU d'un montant de 2 030 000 €, dont un peu plus de 40 000 € ont été consacrés aux études du protocole de préfiguration, et de prêts subventionnés à hauteur de 700 000 € destinés à la reconstitution de l'offre locative. À l'éclairage des études du protocole et compte tenu de la situation financière du bailleur CREUSALIS (lequel peut du fait de l'évolution de sa situation financière bénéficier d'un financement de l'ANRU à hauteur de 100 % dans le cadre de son projet de déconstruction), les porteurs de projets ont décidé d'affecter l'intégralité de l'enveloppe de subvention disponible au projet de déconstruction d'un important immeuble et ont renoncé aux prêts subventionnés destinés la reconstitution de l'offre locative, l'objectif de la démolition étant pour partie de retendre l'offre locative locale.

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'ANRU dans la présente convention au titre du NPNRU

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'ANRU.

Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas

renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'ANRU

L'ANRU a co-financé les études du protocole de préfiguration, mais il ne sera pas sollicité sur ce champ dans le cadre de la présente convention. L'expertise nécessaire à l'accompagnement du projet, à l'accompagnement des ménages, à la conduite du projet de renouvellement seront portés par les porteurs du projet sans participation directe de l'Anru. Creusalis sera le porteur et le principal financeur de ces opérations qui seront réalisés dans le cadre de son fonctionnement traditionnel et des exonérations fiscales dans il bénéficie dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le programme de renouvellement urbain du Grand Guéret prévoit la démolition d'un immeuble comprenant 75 logements. Cette opération fait consensus entre les porteurs du projet et l'intégralité de la dotation de subvention attribuée par l'ANRU sera consacrée à cette déconstruction, ainsi l' ANRU contribuera au financement de cette opération à hauteur de 97.42% de son coût total, ce niveau de subventionnement dérogatoire est permis par autorisation du Comité d'examen du fait de la fragilité de Creusalis (article 3.1.2 du titre II du RGA de l'ANRU).

Cet immeuble est situé sur l'îlot de Brésard.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par le bailleur social Creusalis actuellement engagé dans un plan avec la CGLLS.

Le démarrage de l'opération est programmé dès 2020 avec une déconstruction prévue sur 2022.

Le bailleur social Creusalis opère dès à présent la non remise en location des logements vacants avec pour objectif de limiter à environ 50% le nombre de logements occupés avant démolition. En agissant ainsi, le bailleur limite autant que possible le coût de l'opération et ne doit rechercher des solutions de relogement que pour 35 à 40 ménages à l'horizon 2022.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition d'un bâtiment rue du Docteur Brésard - GUERET	635-6023001-21-0001-001	23096 Guéret 6023001 L'Albatros	OPH DE LA CREUSE	2 082 218,64 €	95,53%	1 989 056 €	

▪ **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet dans le cadre de cette convention

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet dans le cadre de cette convention

- **L'aménagement d'ensemble**

Sans objet – voir projet hors financement ANRU

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

- **La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

Sans objet - Les études réalisées dans le cadre du protocole et l'observation de la demande de logement social sur la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret ont conduit les porteurs de projets à décider de ne pas reconstituer l'offre de logement déconstruit, d'une part parce que la demande de logement social reste très contenue sur le territoire, d'autre part parce que cette reconstitution peut être portée hors cadre Anru, à proximité immédiate en dans le cadre de l'opération Action Coeur de Ville.

- **La production d'une offre de relogement temporaire**

Sans objet dans le cadre de cette convention

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet – voir projet Charles de Gaulle hors financement ANRU

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Sans objet – voir projet de résidentialisation hors financement ANRU

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet – voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

- **Les actions de portage massif en copropriété dégradée**

Sans objet - voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

- **La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété**

Sans objet - voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

Sans objet – voir projet hors financement ANRU (Tiers-lieu)

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique**

Sans objet – voir projet hors financement ANRU (Tiers-lieu)

Article 9.1.2 [le cas échéant] Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

Sans objet

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU

En complément des opérations co-financées à la fois par l'ANRU et le cas échéant par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la région (ou le département)

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient dans la cadre du financement de l'opération Quincaillerie « tiers-lieu » au titre des équipements publics de proximité pour un montant prévisionnel de 115 410 € HT.

La participation financière du département s'entend pour un montant de 452 500 € au titre de l'opération de requalification des logements HLM de Charles de Gaulle.

Ces deux opérations sont hors financement ANRU

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations

Opération ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU mais bénéficiant de financements de la Banque des Territoire – Caisse des dépôts :

Réhabilitation des 181 logements HLM de Charles de Gaulle (voir ci-dessous 9.2.4. requalification des logements locatifs sociaux)

Dans le cadre de cette opération d'un montant de 4 750 000 € TTC portée par le bailleur social CREUSALIS, le volume d'emprunt souscrit inscrit au plan de financement en provenance de la banque des territoire - caisse des dépôts est de 2 715 000 € TTC en Eco Prêt réhabilitation et 862 000 € TTC en Prêt Haut de Bilan soit un total de 3 577 000 € TTC.

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés

- **L'aménagement d'ensemble**

Le diagnostic préalable à l'élaboration du contrat de ville et la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du projet urbain de la Ville de Guéret et du NPNRU de l'Albatros ont mis en évidence que les habitants de l'Albatros se déplacent davantage à pied que le reste de la population de Guéret, notamment pour des raisons économiques.

Dans le contrat de ville, l'enjeu d'attractivité du territoire et d'amélioration du cadre de vie est conjugué au travers de quatre orientations dont « renforcer le lien fonctionnel entre l'Albatros et le quartier vécu pour réduire les inégalités d'accès à l'urbain ». « Cette orientation mettra l'accent sur la volonté d'accroître l'usage des transports en commun et de connecter, sécuriser ou créer des liaisons douces vers des lieux d'usages » (contrat de ville du Grand Guéret. P.73)

Parmi les itinéraires utilisés par les habitants de l'Albatros pour rejoindre les lieux de vie sur la Ville de Guéret (voir carte 4b SATIVA "Itinéraires privilégiés de liaisons douces - retours de concertation"), la priorité a été donnée à l'itinéraire "Madeleine Chapelle - Leclerc" reliant les résidences Madelaine Chapelle et Sylvain Blanchet à l'école Jacques Prévert (Tranche 1) en passant par l'immeuble Beauregard. Cet itinéraire se poursuit en direction des bâtiments d'Olivier de Pierrebourg et du pôle commercial Leclerc (Tranche 2).

L'opération financée dans le cadre de cette convention est la tranche 1 de cet itinéraire. Le parcours considéré est emprunté quotidiennement par les enfants de ces îlots d'immeubles pour rejoindre l'école Jacques-prévert, or ce cheminement est peu sécurisé, voire dangereux en certains points.

- **La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité**

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a décidé l'implantation de la « Quincaillerie » tiers-lieu à vocation économique, sociale et culturelle dans une coque commerciale désaffectée. Essentiellement axée sur les technologies du numérique, la Quincaillerie dispose d'un Fablab et d'un espace de co-working. Si son rayonnement est intercommunal, elle participe également à de nombreux échanges et partages avec l'extérieur, au niveau national et international. Outil majeur de la stratégie d'innovation numérique et sociale du Grand Guéret, la Quincaillerie doit, de par son implantation géographique, bénéficier en premier lieu aux habitants de l'Albatros.

Ce projet ne fait pas l'objet d'une demande de subvention auprès de l'ANRU mais contribue pleinement au projet de renouvellement du quartier.

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Dans le cadre du PRU 2018 – 2024, les partenaires ont souhaité axer la résidentialisation sur 3 îlots : Brésard, Charles de Gaulle et Beauregard. Les capacités financières de Creusalis et de la Ville de Guéret, ne permettent pas d'inscrire la résidentialisation d'Olivier de Pierrebourg dans ce programme.

Creusalis assurera la maîtrise d'ouvrage de la résidentialisation sur les 2 îlots de Charles de Gaulle et Beauregard et la Ville de Guéret sur l'îlot de Brésard. Les travaux consisteront à traiter les espaces extérieurs privés des bâtiments jusqu'à la limite de l'espace privé / espace public conformément aux plans joints en annexe D5.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Cette opération menée par le bailleur social Creusalis permet de requalifier 181 logements. Cette requalification consiste en :

- Remplacement des menuiseries,
- pose de robinets thermostatiques,
- redimensionnement du radiateur du séjour,
- passage sur le réseau de chaleur de la ville,
- redimensionnement de la VMC,
- mise en place de douche dans les salles de bains,
- réfection de l'installation électrique des logements

pour un gain annoncé – à confort identique - d'environ 15% sur les charges pour les locataires.

Pour ces opérations, le plan de financement prévoit des participations de l'Etat (DETR), du FEDER et des partenaires du programme.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet dans le cadre de cette convention

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières prévisionnelles au titre de la présente convention pluriannuelle sont précisées dans les tableaux figurant en annexes C2 et C4 :

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU,

est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 2 030 000 €, comprenant 2 030 000 € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 2 030 000 € concours financiers prévisionnels comprenant 2 030 000 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
 - 0 € concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 3 577 000 € au titre de l'opération de requalification des logements HLM de Charles de Gaulle. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁸ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Albatros	2 030 000 €	0 €	2 030 000 €
...
...
...
Totaux :	2 030 000 €	0 €	2 030 000 €

⁸ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU

Les aides de l'ANRU au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies par le règlement général et par le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU dans le respect des engagements contractuels inscrits dans la présente convention pluriannuelle.

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par son règlement général et les délibérations de son Conseil d'administration, et dans le respect de la convention de programme signée avec la collectivité concernée.

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts

Les modalités de financement de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés

Sans objet dans le cadre de cette convention

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU

Article 12.1 Le reporting annuel

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, selon les modalités définies par l'ANRU, et plus particulièrement :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A relative aux objectifs),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7,
- suivi de la gouvernance telle que définie à l'article 8.

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'ANRU dans le département. Des représentants des conseils citoyens peuvent y être associés.

La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'ANRU, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF

Les signataires de la présente convention pluriannuelle fourniront à la demande de l'ANRU, d'une part les informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages signataires de la présente convention pluriannuelle renseigneront à la demande de l'ANRU une enquête relative à la réalisation du projet dès l'achèvement de la dernière opération physique.

L'ANRU pourra demander des éléments complémentaires en cas notamment d'imprécision ou d'incohérence des informations transmises ou en fonction des spécificités du projet.

Article 13. Les modifications du projet

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain peut nécessiter des modifications de la présente convention pluriannuelle. Les modalités de modification des conventions pluriannuelles ayant déjà été examinées ou signées peuvent être définies par délibération du conseil d'administration de l'ANRU. Ces modifications s'effectuent dans le cadre d'un avenant à la convention pluriannuelle ou de décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.

Lorsque le modèle type de convention pluriannuelle de renouvellement urbain est modifié par l'ANRU, les signataires de la présente convention prennent l'engagement d'appliquer le régime de tout ou partie du nouveau modèle type postérieurement à la prise d'effet de la présente convention.

Les signataires de la présente convention consentent par avance à ce que tout ou partie de la convention soit ainsi mise en conformité par simple décision du délégué territorial de l'ANRU avec ce nouveau modèle type dans les conditions prévues dans une note d'instruction du Directeur général de l'ANRU.

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'ANRU.

Ainsi, dans le cadre de la présente convention, la principale opération financée par l'ANRU est une démolition, si le coût de celle-ci devait s'avérer inférieur aux estimations initiales, il sera possible de redéployer le reliquat constaté vers les opérations de résidentialisation aussi prévue dans la convention.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence. Elles sont notifiées par tout moyen aux Parties prenantes et au directeur général de l'ANRU.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Afin de faciliter la traçabilité des modifications apportées à la convention, l'ANRU pourra solliciter auprès du porteur de projet une version consolidée de la convention intégrant toutes les modifications apportées.

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

La présente convention est exécutée conformément au règlement général et au règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU en vigueur lors de l'exécution de celle-ci.

Les signataires de la présente convention reconnaissent et acceptent que les dispositions du règlement général et du règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU, modifiés ou édictés postérieurement à la date de prise d'effet de la présente convention s'appliqueront à celle-ci dans les conditions prévues dans une note d'instruction du directeur général de l'ANRU.

Le conseil d'administration de l'ANRU peut en effet déterminer les cas où il souhaite que ces modifications s'appliquent de manière unilatérale et leurs modalités de prise en compte au projet contractualisé ainsi qu'aux opérations programmées non engagées.

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

Ces éléments font l'objet d'un suivi tout au long du projet, selon les modalités détaillées à l'article 12 de la présente convention pluriannuelle.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'ANRU les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage

En conformité avec le règlement financier de l'ANRU en vigueur, Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage signataires de la convention s'engagent à informer l'ANRU par courrier en recommandé avec accusé de réception de tout changement intervenu dans leur situation juridique (liquidation, fusion, transfert de maîtrise d'ouvrage, ...) intervenant à compter de la signature de la présente convention.

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1^{er} semestre 2020 (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2024 (semestre/année).

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ANRU.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁹ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application de la présente convention pluriannuelle seront portés devant le tribunal administratif de Paris.

⁹ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'ANRU à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, de capitalisation, ... Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à participer à ces actions pouvant concerner leur territoire, notamment en transmettant à l'ANRU toutes les informations nécessaires au bon déroulement de ces travaux.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'École du Renouveau Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

En cas de mobilisation par l'ANRU de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi que des témoignages, des images et des documents libres de droit pour une mise en ligne sur le site internet www.anru.fr.

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à transmettre à l'ANRU les études et les travaux de mémoire cofinancés par l'Agence.

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associées en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication local de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et du groupe Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre de la présente convention pluriannuelle, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées

- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant
- C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)¹⁰

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant
- D4 Autre, le cas échéant

¹⁰ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Principes et modalités d'élaboration

En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

L'intégralité du quartier est le périmètre choisit pour suivre les objectif du projet. Pour ce faire, les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés sont Centre-ville/Maindigour

Les objectifs urbains recherchés par le projet sont :

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées : dé-densification
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures

Les indicateurs utilisés seront :

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées : dé-densification : indicateurs 1 à 8 et 11, 12
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique : indicateurs 15 et 16
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants : indicateur 19
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers : indicateurs 20 à 23
- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures : indicateurs de l'enquête de satisfaction du contrat de ville

Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'ANRU
pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
3	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
4	Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
5	Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier (source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
6	Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier (source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché
7	Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLA1 (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
8	Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLA1 présents sur le quartier (source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
9	Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements
10	Équilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Renforcer l'offre structurellement manquante en grands logements
11	Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
12	Densité de surface bâtie au sol du quartier Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
13	Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
14	Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
17	Fonction économique du quartier Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable
18	Desserte du quartier en transports collectifs lourds Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS) <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Diversifier les modes de transport
19	Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire
20	Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération
21	Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier
22	Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier
23	Adaptation au changement climatique Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 0 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de 0 terrains dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1	Site 2	Site ...
Adresse			
Nom du QPV (préciser national/régional)			
Propriétaire(s) du terrain avant cession			
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)			
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)			
Surface du terrain (m ²)			
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)			
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher			
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)			
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)			
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée		
Nombre de logements individuels / collectifs *			
Viabilisation du terrain	Préciser le nom du maître d'ouvrage en charge des travaux de viabilisation		
Autres informations et contraintes spécifiques.	Ex : modifications à apporter au PLU, Transformateur à déplacer, immeuble à démolir... PPRI...		

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle

économique, l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...

- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent 10 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 5,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :

- 0 droits de réservation correspondant à 0 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 0 droits de réservation correspondant à 0 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 10 droits de réservation correspondant à 5,5 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait inférieur à 45000 € par logement.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 0 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée¹¹ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Exemple : Hors QPV – opération de 40 logements dans la ZAC Bellevue		PLUS	Premier semestre 2017	- Contingent EPCI : 2 droits de réservation - Logements non réservés de l'OPH : 2	1 T2 2T3 1T4	Bâtiment R+4, 1 logement proposé par étage. 2 logements proposés auront un balcon.
...						

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

➤ Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total **10** droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- **10** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- **0** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹⁰ :

¹¹ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif

*adresse précise et nom de la commune

➤ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Au total xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,
- xx droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services. Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹² :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif

*adresse précise et nom de la commune

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

¹² Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s)

Au total xx droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée¹³ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contribuable	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif

*adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

C - Dispositions communes

Chaque contribuable identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

¹³ Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributeurs désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'ANRU au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, ...) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les éléments clés et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, ...) ;
- Apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, ...) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de prises en compte des dépenses de l'opération validée par l'ANRU, conditions spécifiques de financement actées par l'ANRU, calcul du financement prévisionnel ANRU conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

Les fiches types par nature d'opération sont développées sous format numérique par l'ANRU pour chacune d'elles. Il convient d'utiliser le modèle type de « fichier FAT NPNRU » concerné mis à disposition sur l'Extranet de l'ANRU : Anruscope.fr.

