

	Date	Délibération	Nature	Folio n°
COMMUNE	23.09.19	2019-837	1,4	
DE FLERS	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE			

SEANCE N° 36 DU 23 SEPTEMBRE 2019

Question unique, numérotée 2019-837

DELIBERATION

PROJET DE RENOVATION URBAINE QUARTIER SAINT-MICHEL A FLERS CONVENTION PLURIANNUELLE DE PARTENARIAT APPROBATION DU PROJET URBAIN SIGNATURE

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Municipal de la Ville de FLERS, légalement convoqué s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Yves GOASDOUÉ, Maire.

Outre le Maire, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Adjoints : Gaëlle PIOLINE, Irène COJEAN, Lori HELLOCO, Jean CHATELAIS, Sonia LAFAY, Jean-Pierre HUREL, Josette BONNEL, Subay SAHIN

Conseillers : Serge HAMEL, Liliane POL, Christiane PERRET, Michèle POLVÉ, Colette BUFFARD, Jacques DUPERRON, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Antonio CORREIA, Dominique ARMAND, Laurent JUMELINE, Richard RIHOUEY, Inès CHATÉ, Noël DJEZAIRI, Omar AYAD, Charles-Henri GRIGY, Anne-Marie MORIN, Catherine HAVAS, Sylvie DUFOUR, Mathieu HELLOUIN, Hubert ROBILLARD, Marie-Noël LEBOULEUX, Marc CLERIS, Jean-François BRISSET

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :	Mandants	Mandataires	Questions
	Marie-Noël LEBOULEUX	Catherine HAVAS	Ensemble de la séance
	Jean-François BRISSET	Anne-Marie MORIN	

Excusé : Mathieu HELLOUIN

Absents : Antonio CORREIA – Hubert ROBILLARD – Marc CLERIS

EFFECTIF En exercice : 33 Quorum : 17	Questions	Présents	Votants
	2019-837	27	29

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance	Clôture effectuée à :	Compte rendu affiché le :	Date d'affichage
17.09.19	18H30	Irène COJEAN	19H48	24.09.19	24 SEP. 2019

COMMUNE DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	23.09.19	2019-837	1.4	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE			

R A P P O R T présenté par Yves GOASDOUE Maire	VILLE DE FLERS		N°	Date	Question
	T.C.R.		4	23.09.19	1
	CONSEIL	Séance	36	23.09.19	N° d'ordre
					N° délibération
					1
					2019-837

OBJET	PROJET DE RENOVATION URBAINE QUARTIER SAINT-MICHEL – CONVENTION PLURIANNUELLE DE PARTENARIAT – APPROBATION DU PROJET URBAIN - SIGNATURE
-------	---

NL/AM/SR

Chers Collègues,

Dans le cadre du contrat de ville signé le 3 juillet 2015, Flers-Agglo a engagé une étude de renouvellement urbain de juillet 2015 à novembre 2016 sur le quartier Saint Michel afin de définir un programme de rénovation urbaine. La Fabrique Urbaine, missionnée pour cette étude, a élaboré un plan guide urbain figurant au protocole de préfiguration ANRU qui a été signé le 2 octobre 2017.

Trois notions, ont guidé le travail de La Fabrique Urbaine pour établir le projet de rénovation urbaine du quartier qui est en résonance avec le travail réalisé par CUADD conseil (Concertation en Urbanisme, Architecture pour un Développement Durable) sur le volet concertation :

- un besoin de polarité autour des commerces et des services pour en faire des points de convergence et des lieux animés,
- un besoin de dédensification pour ouvrir le quartier et proposer des modes d'habitats plus adaptés aux nouvelles attentes (résidentialisation, typologie et restructuration de certains logements...),
- un besoin de ruralité qui permet de ré-ancrer le quartier dans une identité rurale très présente à proximité.

Le travail engagé par l'EHESP (Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique) en 2017 sur le quartier Saint-Michel dans le cadre du programme « agir pour un urbanisme favorable à la santé » a permis de préconiser des actions permettant d'amender le projet urbain.

Trois études complémentaires ont été engagées dans le cadre du protocole : sur les commerces et services, sur les équipements publics et sur la stratégie de l'habitat. Ces études ont permis de conforter ou d'amender le programme urbain initial tenant compte des besoins nouveaux mais aussi de la soutenabilité financière des maîtres d'ouvrage.

Pour garantir la transformation en profondeur du quartier et améliorer son attractivité résidentielle, le programme urbain prévu est le suivant :

➤ Volet logement :

- un programme de démolitions : 152 logements dont 40 sont déconstruits depuis juillet 2016,
- une reconstitution de l'offre sociale hors QPV: 114 logements dont 10 en accession sociale,
- un programme de réhabilitations : 472 logements dont 80 sont en cours, allée des Oiseaux,

COMMUNE DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	23.09.19	2019-837	1.4	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE				

- un programme de résidentialisation : 486 logements dont 14 concernés allée des Passereaux.

Le taux proposé pour la reconstitution de l'offre est de 0,75 pour 1 démolition, car la production d'une offre nouvelle constitue un levier de diversification (en terme de produit, de typologie, de forme architecturale, ..) et de production d'un parc social plus adapté et attractif pour les populations présentes et futures. Pour compenser l'offre à bas loyer supprimée, l'ANRU prévoit une reconstitution de l'offre à hauteur de 60 % en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration). Les bailleurs sociaux et les membres de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement) ont souligné la difficulté de mise en œuvre de cet objectif dans un contexte de marché détendu.

Cet objectif ne pouvant faire l'objet d'une dérogation par l'ANRU, il a été décidé d'ajuster le taux de PLAI pour la production de logements prévue en droit commun (hors de l'opération ANRU).

De fait, un programme de démolitions conséquent est prévu sur trois autres quartiers soit 280 logements conduisant à une production d'une nouvelle offre sociale plus faible soit 158 logements (dont 30 sont en cours sur le Clos Morel) avec un objectif de reconstitution de 15 % en PLAI. Cette décision permet de répondre à l'enjeu de mixité sociale.

- Volet aménagement urbain : comprend un programme de réaménagement de voiries, de pistes cyclables, de plateaux traversant pour apaiser la rue principale, d'une place urbaine, d'une plaine sportive et d'aménagements d'espaces publics (jardins partagés, parvis devant l'école des vallées...).
- Volet équipements/services/commerces : comprend un programme de relocalisation du multi accueil à proximité de la place urbaine, la rénovation de la Maison d'activités, de l'école des Vallées, du centre commercial et la création d'un espace paramédical (espaces privatifs pour deux cabinets d'infirmiers, espaces partagés pour la médecine scolaire et pour des consultations ou des actions de prévention et à l'étage 3 logements pour seniors et 6 pour étudiants).
- Volet accompagnement du changement comprend un programme:
 - de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) : containerisation pour la collecte des déchets, réalisation d'aires de jeux, de sécurisation des halls d'immeuble,...
 - d'insertion par l'activité économique : 7 % d'heures d'insertion réservées aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi soit plus de 39 000 heures soit 24 personnes en ETP,
 - de participation des habitants : la maison d'activités est considérée comme la maison de projet pour impliquer les habitants tout au long de ce projet de rénovation urbaine avec le soutien du conseil de citoyens.

La convention pluriannuelle de partenariat, présentée en annexe, reprend les principales caractéristiques du projet urbain et social de rénovation urbaine sur lesquelles s'engagent les partenaires. Cette convention décrit :

- les éléments de contexte,
- les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain,
- les facteurs clés de réussite du projet,
- la description du projet urbain,
- la stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action logement en faveur de la mixité,
- la stratégie de relogement et d'attributions,
- la gouvernance, la conduite du projet, l'organisation des maîtrises d'ouvrage et la participation des habitants,
- l'accompagnement du changement (Gestion Urbaine de Proximité, clause d'insertion, valorisation de la mémoire du quartier),
- le plan de financement des opérations programmées,

COMMUNE DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	23.09.19	2019-837	1.4	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE			

- les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle,
- les opérations du programme non financées par l'ANRU,
- les modalités d'attribution et de versement des financements,
- les évolutions et le suivi du projet de renouvellement,
- les dispositions diverses.

Cette convention, qui engage les maîtres d'ouvrage et les partenaires financiers, pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit cette opération de rénovation urbaine.

Les signataires sont :

- Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
- Etat,
- Action Logement,
- L'Agence Régionale de Santé,
- Communauté d'Agglomération Flers Agglo,
- Ville de Flers,
- Région Normandie,
- Département de l'Orne,
- Office Public Orne Habitat,
- SAGIM,
- Banque des Territoires (ex Caisse des Dépôts),
- Caisse d'Allocation Familiale de l'Orne,
- SIRTOM de la région Flers-Condé.

A cette convention sont annexées les pièces constitutives suivantes :

- une présentation du projet : plan de situation du quartier identifiant les opérations décrites dans la convention, cartes et schémas présentant les différents éléments de diagnostic, plan guide du projet urbain, plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre, plan foncier avant/après, les contreparties en faveur du groupe Action Logement...
- une synthèse de la programmation opérationnelle et financière : calendrier opérationnel (présentant l'enchaînement des opérations), tableau financier prévisionnel de l'ensemble des opérations, fiches descriptives des opérations programmées (Fiches Analytiques et Techniques-FAT)...
- le document cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux qui a été validé par la CIL le 21 juin dernier et qui sera annexé à la convention ANRU.

Considérant que ces pièces sont en cours d'instruction et de finalisation (notamment les FAT), et que l'ensemble des opérations devra être engagé avant le 31 décembre 2024, il a été acté lors du comité de pilotage « PRU » du 5 juin dernier, que l'absence de ces annexes ne doit pas faire obstacle à la bonne exécution de la présente convention, le projet urbain étant arrêté et validé par l'ensemble des partenaires.

Une enveloppe complémentaire a été sollicitée auprès de l'ANRU à hauteur de 432 800 €, ce qui porterait l'enveloppe ANRU à 5 161 016 € (dont 2 179 623 € de prêt).

Considérant que les aides octroyées par l'ANRU interviennent en complément (effet levier pour les autres financements), les crédits de droit commun seront sollicités (DETR, DSIL, DPV...) par Flers Agglo et la Ville de Flers pour consolider le réalisme opérationnel et financier des opérations prioritaires pour la transformation du quartier.

COMMUNE DE FLERS	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	23.09.19	2019-837	1.4	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE				

Dans le respect des conditions d'éligibilité qui sont fixées par la loi, les crédits de droit commun sont mobilisables pour les opérations inscrites dans le cadre d'une contractualisation spécifique, pour laquelle l'Etat et plusieurs collectivités, ont pris des engagements de soutien financier pluriannuel. Ainsi le projet de rénovation urbaine est inscrit dans les cadres suivants :

- de la convention de partenariat territorial conclu entre l'ANRU et la Région Normandie pour la période 2017-2024,
- du contrat de territoire conclu entre la Région Normandie et Flers Agglo,
- du contrat de ruralité,
- du contrat de ville de Flers Agglo.

Considérant que l'avis de l'ANRU et des services de l'Etat sera rendu sur la base d'une convention consolidée et complétée par les dites annexes obligatoires,

Considérant que l'ANRU a mis en place un nouvel outil « IODA » pour dématérialiser le processus de contractualisation et d'exécution financière, pour être au service de tous les acteurs concernés par le projet en facilitant le partage des documents et la signature électronique de la convention,

IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 – APPROUVER** la convention pluriannuelle de partenariat telle que définie et les annexes provisoires pour engager l'instruction du contrat.
- 2 – DIRE** que tous les documents obligatoires, en cours de finalisation, seront annexés à la convention et que des modifications à la marge du document sont susceptibles d'être demandées par les partenaires.
- 3 - PRENDRE ACTE** que l'avis de l'ANRU sera rendu à l'appui d'un dossier complet (convention et annexes) et après vérification de la bonne intégration des modifications par le porteur de projet, Flers Agglo.
- 4 – PRENDRE ACTE** que l'ensemble des aides financières mobilisables pour ce projet sera recherché pour optimiser le plan de financement des opérations relevant de ce programme et notamment celles relevant de la Ville de Flers.
- 5 - AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention consolidée.

ADOpte A L'UNANIMITE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-216101691-20190923-2019-837-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2019

Publication : 24/09/2019

Le Maire,

Yves GOASDOUE

2019

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CONVENTION PLURIANNUELLE**



**QUARTIER SAINT-MICHEL
(061003)**

DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE
FLERS AGGLOMERATION
16/09/2019

flers Agglo

Le Maire,



Yves GOSDOUÉ

**CONVENTION PLURIANNUELLE DU
PROJET DE RENOUVELLEMENT
URBAIN**

**FLERS AGGLO
QUARTIER SAINT-MICHEL**

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

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu entre :

- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par délégation, par sa déléguée territoriale dans le département, Chantal CASTELNOT, Préfète de l'Orne,
- L'Etat, représenté par Chantal CASTELNOT, Préfète de l'Orne et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Établissement Public de Coopération Intercommunale, Communauté d'Agglomération – Fiers Agglo représenté par, Mr Yves GOASDOUE, son président, ci-après désigné « le porteur de projet »
- La Commune de Fiers comprenant un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par Mr Yves GOASDOUE, le Maire de Fiers,
- L'Office Public « Orne Habitat », représenté par Mr Christophe BOUSCAUD, son directeur général
- la S.A. « SAGIM », représentée par Mr Stéphane AULERT, son directeur généra
- Action Logement Services, dont le siège est situé 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, représentée par Patricia PETIT Directrice Régionale d'Action Logement services Normandie

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

- La Région Normandie, représentée par Hervé MORIN, son président,
- le Département de l'Orne, représenté par Christophe DEBALORRE
- La Banque des Territoires, représentée par Céline SENMARTIN, sa directrice régionale
- L'Agence Régionale de Santé, représentée par
- la Caisse d'Allocation Familiale de l'Orne, représentée par Mme, sa directrice
- Le Sirtom de la région Fiers-Condé,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

...

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
LES DÉFINITIONS	6
TITRE I - LES QUARTIERS	7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	8
Article 1. Les éléments de contexte	8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	10
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	10
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	14
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	14
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	14
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	17
Article 4. La description du projet urbain	18
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	18
Article 4.2 La description de la composition urbaine	20
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements localisés sociaux	21
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	23
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	23
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	24
Article 6. La stratégie de logement et d'attributions	25
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	28
Article 7.1 La gouvernance	28
Article 7.2 La conduite de projet	30
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	31
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	33
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	34
Article 8. L'accompagnement du changement	35
Article 8.1 Le projet de gestion	35
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	36
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	38
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION	40
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel	40
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	40
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU	49

Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action T1.....	54
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	55
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements.....	56
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU.....	56
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	56
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	56
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	56
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	57
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.. 58		
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU.....	58
Article 12.1	Le reporting annuel.....	58
Article 12.2	Les revues de projet.....	58
Article 12.3	Les points d'étape.....	58
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....	59
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	59
Article 13.	Les modifications du projet.....	59
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	59
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.....	60
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	60
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	60
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU.....	60
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	60
Article 14.3	Le contrôle et les audits.....	61
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	61
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	61
Article 14.6	Le traitement des litiges.....	62
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES..... 63		
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	63
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	63
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	63
Article 17.1	Communication.....	63
Article 17.2	Signalétique.....	64
TABLE DES ANNEXES..... 66		

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 de Fiers Agglo, n° 372 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, le 

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques².

¹ 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

² 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 Ville 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 quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional : Saint Michel - QP 061003 – Flers - Orne.

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les opérations relatives au quartier Saint-Michel qui n'ont pas encore fait l'objet d'une validation et qui seront intégrés ultérieurement par avenant à la présente convention.

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La Communauté d'Agglomération Fiers Agglo s'est agrandie au 1er janvier 2017 et compte désormais 42 communes dont, la principale, est Fiers. Territoire à fort potentiel (3ème bassin d'emploi de l'Orne) Fiers Agglo concentre cependant des fragilités sur les quartiers d'habitat social présents essentiellement sur la commune de Fiers (65 % du parc social de l'Agglomération). Engagée de longue date dans une politique d'intervention urbaine et sociale (début des années 90), Fiers Agglo, la Ville de Fiers, les bailleurs sociaux, ont conjugué leurs moyens en faveur des quartiers en mobilisant les différents dispositifs de la politique de la ville avec l'Etat, la Région et de nombreux partenaires. Si ces territoires ont été épargnés par les violences urbaines de 1995 et 2005, toutefois l'absence de mixité et l'enclavement de ces quartiers n'ont pas permis d'œuvrer à l'amélioration de la situation des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La refonte de la politique de la ville engagée en 2014, a confirmé deux quartiers en géographie prioritaire et un troisième en veille active :

- ⇒ Saint-Sauveur, ayant fait l'objet d'un PNRU qui s'est achevé en décembre 2016,
- ⇒ Saint-Michel, concerné par le PNRU,
- ⇒ Pont-Féron, demeurant en veille active en raison des difficultés prégnantes sur ce quartier.

L'histoire de ces quartiers n'est pas différente de celle des nombreuses cités de France : au début des années 60, Fiers connaît une expansion économique, nécessitant des besoins de main d'œuvre et de logements. De nouveaux quartiers apparaissent : Saint-Michel au nord-ouest (630 logements), le Pont-Féron au sud (367 logements) et Saint-Sauveur au sud-est (1060 logements). Face à l'urgence, le choix exclusif d'une construction d'immeubles collectifs et la densification ont contribué à la stigmatisation de ces grands ensembles. Au fil du temps, ce parc social a vécu le départ des classes moyennes dans les années 80 et accueilli des ménages de plus en plus précaires à partir des années 90.

En termes de renouvellement urbain, une opération conséquente, engagée en juin 2007 dans le cadre du PNRU¹, vient de s'achever sur le quartier Saint-Sauveur. Chacun s'accorde à dire que le quartier a bien changé.

Le quartier du Pont-Féron, qui faisait partie de la même ZUS que Saint-Sauveur depuis 1996, fait l'objet actuellement d'une étude urbaine et sociale afin de lui permettre de redevenir attractif en combant les vides créés par le passé et en profitant des espaces en mutation à proximité pour en faire un quartier mieux habité, plus nature et plus rayonnant à l'échelle du territoire.

Le quartier Saint-Michel est le deuxième en taille après Saint-Sauveur, avec ses 726 logements sociaux (collectifs et individuels)³ et ses 1047 habitants (INSEE 2013). A l'épreuve de l'histoire, ce quartier a été confronté vers la fin des années 80 à un encerclement et une banalisation pavillonnaire. Une mémoire agricole effacée au fil du temps par l'urbanisation transformant « la cité jardin » en « cité urbaine ». Bien que proche de la campagne environnante, cette proximité rurale ne transparait plus dans le traitement paysager. Néanmoins, la position « beuvrière » du quartier permet de bénéficier de vues lointaines sur le bocage Normand. Dans ce contexte, le projet de renouvellement urbain doit se définir comme le projet de redéfinition d'une histoire associant des éléments d'urbanité et de ruralité, proposant des expressions de nature et de porosité.

³ RIS Bénarivière-Saint Michel (données 2015) = 2 210 habitants, 1 234 logements dont 726 logements sociaux. Peintière ANRU : 641 logements sociaux (avant démolition)

Situé à 1,8 km du centre-urbain, le quartier Saint-Michel s'inscrit dans une séquence urbaine depuis le centre-ville historique vers la campagne environnante. La route du Mont-Saint-Michel, traduction spatiale, souligne les relations quotidiennes que Fiers entretient avec les communes voisines du pays du bocage. Ainsi, le quartier bénéficie à la fois d'une proximité avec les fonctions centrales et dans le même temps se situe au contact proche de la campagne environnante.

Mais le caractère routier de la route du Mont-Saint-Michel ne permet pas aujourd'hui de tirer réellement parti de cette proximité. Cet axe est inconfortable pour les modes doux, il génère des nuisances (bruits, pollution, difficultés à traverser, en particulier pour les publics séniors, enfants...) et son aspect routier engendra une vitesse excessive (automobile, deux roues...). Il en résulte un sentiment de périphérie sur lequel le projet doit apporter des solutions.

Situé en entrée de ville, Saint-Michel constitue un quartier linéaire et étiré qui se déploie le long de la route du Mont-Saint-Michel. La transition progressive depuis des espaces ouverts vers des espaces de plus en plus densément urbanisés, est rompue par un ensemble de logements collectifs qui constitue un changement typo-morphologique net sur une longue séquence. Cette linéarité pose plusieurs questions en termes d'image. Ce quartier que l'on traverse ne souffre pas véritablement d'enclavement comme bon nombre des quartiers de cette génération. Cependant, cette prédominance du flux de passage conduit à s'interroger sur différents sujets :

- ⇒ la perception du quartier depuis la rue du Mont-Saint-Michel, qui se compose de plusieurs unités résidentielles (7 unités) aux caractéristiques architecturales distinctes malgré l'homogénéité apparente de l'ensemble des immeubles,
- ⇒ la perception de la monotonie urbaine du quartier, renforcée par des hauteurs de bâtiment quasi-constantes du front urbain,
- ⇒ la route du Mont-Saint-Michel qui est vécue comme une coupure urbaine à l'intérieur du quartier.

La typologie et les gabarits des immeubles de logements en font un quartier dense. Cette densité est plus accrue sur le secteur des Pierres Précieuses (145 logements à l'hectare). Cette densité semble nuire aujourd'hui à l'attractivité résidentielle du quartier. Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées constitue un point déterminant du projet.

Le quartier s'est développé au fil de l'eau selon une logique d'impasses, de raquettes... Cette forte présence de voies de desserte tertiaires révèle un fonctionnement urbain en « enclaves » ou chaque entité communale peu avec l'entité voisine. Ce système de voiries souvent étroites et fonctionnelles est associé à un grand déficit d'urbanité et à une prédominance de la voiture.

Le quartier bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (deux lignes et quatre arrêts) et d'un niveau d'offre satisfaisant qu'il s'agit de pérenniser. Les données sur la mobilité révèlent une prédominance de l'usage de la voiture, même si ce quartier constitue un des consommateurs les plus importants de mobilité collective. Cependant, des marges de progression existent sur la part modale liée aux mobilités douces.

Cette caractéristique interroge les mobilités quotidiennes des habitants pour se rendre dans les différents lieux de vie du quartier : écoles, commerces, maison d'activités, équipements sportifs... Selon son lieu de résidence, la pratique de ces lieux est plus ou moins aisée (freins à la mobilité comme le vieillissement, l'obésité, ...). L'ensemble de ces équipements ne participe pas de son image de quartier animé et actif car ces lieux de vie sont dispersés et souffrent d'un déficit de perception, de visibilité notamment depuis la route du Mont-Saint-Michel.

Un des enjeux du renouvellement urbain sera d'organiser cette interface ville-campagne, d'enrichir l'ordonnement du premier plan bâti, travailler dans l'épaisseur pour mobiliser et ré-ancrer des espaces de nature aujourd'hui relégués à l'arrière du décor urbain et redonner une lisibilité aux lieux de vie présents sur le quartier.

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

Les orientations stratégiques identifiées dans le contrat de ville de Fiers Agglo 2015-2020, signé le 3 juillet 2015, sont déclinées en objectifs opérationnels et plans d'actions autour des trois piliers fondamentaux :

- ⇒ Pilier 1 – cohésion sociale
- ⇒ Pilier 2 – cadre de vie et renouvellement urbain
- ⇒ Pilier 3 – développement économique et emploi

Au titre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville, les orientations stratégiques s'articulent autour de 3 thématiques : renouvellement urbain, cadre de vie, logement et peuplement.

Le protocole de préfiguration, annexe du contrat de ville, a fixé le programme de travail proposé pour le quartier Saint-Michel. Trois notions, ont guidé la réflexion de La Fabrique Urbaine (bureau d'étude mandaté de juillet 2015 à avril 2017 pour établir le projet de renouvellement urbain du quartier), qui est également en résonance avec le travail réalisé sur la concertation par CUADD conseil* :

- ⇒ Un besoin de polarité autour des commerces et services pour en faire des points de convergence et des lieux animés,
- ⇒ Un besoin de dédensification pour ouvrir le quartier et proposer des modes d'habitats plus adaptés aux nouvelles attentes (résidentialisation, typologie et restructuration de certains logements...),
- ⇒ Un besoin de ruralité pour ré-ancrer le quartier dans une identité rurale très présente à proximité.

A ces besoins de proximité s'ajoutent des besoins stratégiques à mettre en cohérence avec les politiques publiques de l'agglomération (PLUI, OPAH-RU, Action cœur de ville...) afin de s'interroger sur :

- ⇒ la hiérarchisation des voies : il faut « fabriquer » des rues pour « apaiser » la rue du Mont-Saint-Michel et inscrire cette entrée de ville dans les connexions projetées dans le PLUI,
- ⇒ le développement proche : il faut s'inscrire dans la dynamique « Fiers Sud » (zone d'urbanisation) et trouver des interactions et des continuités entre les secteurs d'habitat existants et à venir,
- ⇒ les vallées à l'arrière du secteur urbain : il faut introduire des espaces doux et naturels pour marier les identités urbaines (denses) avec les identités rurales (douces).

Trois études complémentaires ont été engagées dans le cadre du protocole. Elles ont permis de conforter ou d'amender le programme urbain initial tenant compte des besoins nouveaux mais aussi de la soutenabilité financière des maîtres d'ouvrage.

L'étude sur la stratégie de l'habitat a précisé les caractéristiques du site, au regard du marché de l'habitat, et identifié des fragilités de l'occupation sociale :

- ⇒ Une très forte concentration de logements sociaux dans la ville centre (2 413 logements). En 2017, près de 3 720 logements sociaux sont offerts à la location sur l'agglomération. 27 communes sur 42 sont dotées de logements sociaux. Cependant, le caractère rural de l'agglomération, à l'exception de Fiers avec sa continuité urbaine, et de La Ferté Macé, justifie facilement cette répartition du parc.
- ⇒ Plus d'un tiers du parc de logement social situé sur deux Quartiers Politiques de la Ville (QPV).
- ⇒ Un parc techniquement obsolète (76 % du parc construit avant 1970, notamment sur les communes centres), avec une surreprésentation des grandes typologies par rapport à la demande, et qui appelle à un renouvellement à terme de l'ensemble du patrimoine,

* CUADD conseil (Concertation en Urbanisme, Architecture pour un Développement Durable)

- ⇒ Un parc individuel attractif (taux de vacance quasi nul) représentant 24% du parc (environ 850 logements), répartis sur les communes centres et en diffus sur l'agglomération, situé à 97% hors quartiers politiques de la ville (QPV) et quartier en veille active (CVA).
- ⇒ Des difficultés de gestion liées à l'importance des espaces extérieurs à gérer pour les bailleurs,
- ⇒ Un quartier à vocation très sociale, qui accueille principalement des petits ménages très modestes et vieillissants, dont une partie provient de l'extérieur de Fiers Agglo,
- ⇒ Des fragilités accrues sur les grandes résidences spécialisées dans le bas loyer (Pierres Précieuses) qui concentrent une population très fragile et présentent des risques importants de déstabilisation du fonctionnement résidentiel,
- ⇒ Des groupes avec des logements T4 et T5 de petite surface (ex: les Oiseaux) qui entraînent de fortes difficultés de commercialisation, ayant vocation à s'aggraver dans une optique de renouvellement générationnel (des logements qui conviennent mal à des familles).

Pour répondre aux enjeux de transformation urbaine, de lutte contre la vacance et de conservation d'une offre à bas loyer sur le territoire, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- ⇒ Un objectif modéré de démolitions sur le quartier Saint-Michel (soit 6% à l'échelle de la commune), dans un but de déconcentration du logement social et d'amélioration du cadre de vie (ouverture, favorise la tranquillité...),
- ⇒ Des démolitions limitées par la nécessité de conserver une offre à bas loyer et par le coût de financement des constructions,
- ⇒ Un nombre important de démolitions prévues sur le parc hors QPV (soit 11,6 % à l'échelle de la commune, 17,6 % au total avec celles de Saint-Michel) dans un objectif de renouvellement du parc et de régulation de la détente du marché,
- ⇒ Une planification qui doit privilégier la reconstitution avant la démolition pour éviter les pertes de population sur le territoire.

Pour répondre aux enjeux de réhabilitation, d'adaptation du parc et de changement d'image du site, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- ⇒ Un objectif de performance thermique améliorant la maîtrise des charges des locataires sur une partie du parc social,
- ⇒ Une volonté d'un parti pris architectural pour casser la monotonie du quartier....
- ⇒ Une adaptation partielle des logements pour répondre au vieillissement de la population,
- ⇒ Une résidentialisation prenant en compte les aspects d'accessibilité (parking, points d'apport volontaire, logement) et de gestion comme levier d'amélioration de l'attractivité (réajustements induits par la domanialité, réduction des consommations d'eau, d'électricité).

Pour répondre aux enjeux de diversification des publics logés dans le parc social et fluidifier les parcours résidentiels, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- ⇒ une déspecialisation d'un site en QPV (ex : les Oiseaux) en proposant une réhabilitation portuese de solutions «sur mesures» sur certaines unités (mise en accessibilité,...) ou en proposant des typologies atypiques (logement accessible directement depuis la rue, logements adaptés...)
- ⇒ une offre de logements diversifiée en termes de formes architecturales ou de statut (accession sociale) hors site (centre urbain) et aux franges, de manière mesurée.

Pour répondre aux enjeux de stabilisation du volume de logements sociaux sur le territoire et de renouvellement du parc dans un objectif d'économie résidentielle (proche des services), les orientations suivantes sur la reconstitution de l'offre ont été arrêtées :

- ⇒ un taux relativement conséquent de reconstitution (0,75 pour 1), car l'offre nouvelle constitue un levier pour adapter et valoriser l'image du parc social, diversifier les publics (jeunes actifs notamment) et les statuts,
- ⇒ un phasage rationnel « reconstituer avant de démolir » pour optimiser les parcours résidentiels, une reconstitution équilibrée entre les deux bailleurs qui favorise la reconquête de l'habitat dégradé ou vacant en centre-ville et des friches en zone urbanisée pour enrayer la baisse démographique sur la ville centre,
- ⇒ une convergence des actions habitat sur la ville centre qui dispose de potentiel ou d'opportunité bâti et qui concentre des services (transport, service social...) en évitant l'étalement urbain.

Cette étude a permis d'établir que le volume de démolition et les modalités de reconstitution de l'offre sociale sont génératrices d'une dynamique immobilière « d'impulsion publique » permettant de développer une offre sociale adaptée aux besoins des ménages (taille, produits, localisation, accessibilité) et aux enjeux de mixité sociale.

L'étude sur les équipements de proximité a permis d'identifier des pistes pour les adapter au projet social ou améliorer leur fonctionnement, de travailler l'ancrage des équipements dans le quartier, et d'évaluer les capacités de réalisation (techniques et financières). Les orientations suivantes ont été arrêtées :

- ⇒ une délocalisation du multi-accueil situé au sein de la maison d'activités pour permettre à cette dernière d'utiliser les surfaces libérées et répondre ainsi à de nouveaux besoins,
- ⇒ un départ du multi accueil, facilitera la restructuration de la maison d'activités en évitant une extension importante qui pourrait dénaturer l'architecture du bâtiment. Une opportunité qui permettra de créer une grande salle modulable, des espaces de rangements, centraliser l'accueil, créer un espace de jeux pour les jeunes et un espace confidentiel avec un poste informatique pour un accès aux droits,
- ⇒ une implantation du multi-accueil, avec des espaces pour la PMI, au nord de la future place urbaine pour maintenir un service sur le QPV et participer à la diversification fonctionnelle,
- ⇒ une école publique repensée pour améliorer les aspects fonctionnels (accessibilité interne et externe) et redonner une nouvelle perception du bâtiment d'accueil depuis la rue,
- ⇒ une mise au propre des bâtiments « maternelle et primaire » avec un aménagement des cours respectives,
- ⇒ une salle polyvalente, au sein de l'enceinte de l'école, repensée afin d'être accessible en dehors des heures d'ouverture de l'établissement scolaire.

L'étude sur les commerces et les services a permis d'identifier le potentiel commercial, les pistes à privilégier pour les services, de réinterroger le projet urbain notamment de la place urbaine et de préconiser un programme de travaux en adéquation avec les capacités de réalisation (techniques et financières). Les orientations suivantes ont été arrêtées :

- ⇒ un potentiel de proximité assuré par la densité d'usagers et le flux de consommateurs qu'elle est en capacité de capter sur l'axe de transit que constitue la route du Mont-Saint-Michel mais qui nécessite de trouver des leviers de diversification pour la superette, voire le tabac presse,
- ⇒ une délocalisation de la superette dans le local attenant avec une superficie moindre pour assurer la pérennité de cette offre (réalisée à ce jour),
- ⇒ une valorisation de la façade du centre commercial rendue plus visible après la démolition de la barre,
- ⇒ une importance d'amener de nouveaux services autres que du commerce, venant étayer la fréquentation des commerces de proximité (espace à vocation paramédicale),
- ⇒ une restructuration des pieds d'immeubles jugée trop onéreuse par conséquent abandonnée au profit d'une construction neuve,

- ⇒ un réaménagement de la place urbaine: zone de stationnement plus proche des commerces, desserte des immeubles de la SAGIM, allée des Pierres Précieuses à partir de la place urbaine,

Ce travail a permis d'affirmer les orientations programmatiques pressenties dans le cadre de l'étude urbaine (volet habitat et équipements) et de souligner les conditions d'émergence d'une véritable polarité autour de la place urbaine avec les commerces et services.

La vocation du quartier est d'être mieux intégrée au territoire de la ville et de l'agglomération, en agissant sur l'image de « l'entrée de ville » pour laquelle le quartier joue un rôle résidentiel très important. La vocation poursuivie à 12-15 ans est de retrouver une attractivité résidentielle en :

- ⇒ s'appuyant sur les atouts présents (équipements, services, proximité du centre-ville, transport urbain, identités rurales),
- ⇒ préservant son rôle majeur d'accueil des ménages modestes tout en confortant la mixité de population au travers d'une réhabilitation du bâti porteur de solutions sur mesure (priorisant la performance thermique sur certains immeubles, l'accessibilité, l'adaptation des typologies...),
- ⇒ connectant davantage le quartier à son environnement urbain (franges du quartier) et aux dynamiques du territoire de l'agglomération (urbanisation future Fiers-sud),
- ⇒ aménageant des espaces de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et en anticipant les évolutions et mutations futures,
- ⇒ confortant les lieux de vie et d'animation pour favoriser le vivre ensemble.



Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentées 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 locaux 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.

Les objectifs urbains prioritaires auxquels le projet de renouvellement du QP Saint-Michel aura à répondre peuvent être inventoriés comme suit :

- ⇒ Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- ⇒ Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- ⇒ Augmenter la diversité de l'habitat.

1. FAIRE EVOLUER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS EN PROFONDEUR DANS UN OBJECTIF DE RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER ET LA MOBILITE DES HABITANTS

- ⇒ Dédensifier pour impulser un changement d'image de la façade urbaine et introduire des percées paysagères depuis la route du Mont-Saint-Michel. Les démolitions seront les moteurs de cette aération pour plus de nature,
- ⇒ Aménager le quartier autour d'espaces fédérateurs de vie sociale (plaine sportive, place urbaine, jardins partagés). Ces aménagements publics seront créateurs de lieux animés et conviviaux,

- ⇒ Mettre en place de nouvelles continuités (carrossables et piétons) vers les lieux actifs, les secteurs d'habitat et le centre-ville en ménageant des liaisons sécurisées et en introduisant une part de modalité liée aux mobilités douces. Ce maillage urbain produira un quartier plus connecté,
- ⇒ Requalifier les pieds d'immeubles et améliorer la lisibilité fonctionnelle entre les espaces (redéfinir les limites entre les espaces publics et privés). La résidentialisation favorisera l'appropriation des lieux, la baisse des charges locatives pour un quartier mieux habité

Indicateurs retenus : Evolution des espaces consacrés aux espaces publics et aux rencontres
Surface créée pour les mobilités douces

2. CONSOLIDER LE POTENTIEL COMMERCIAL ET LA GAMME DE SERVICES DANS UN OBJECTIF DE MIXITE FONCTIONNELLE

- ⇒ Pérenniser les activités commerciales, les ajuster au regard des besoins et renforcer la lisibilité en veillant à garantir l'accessibilité
- ⇒ Consolider l'offre d'équipements en la faisant évoluer pour l'adapter aux besoins et améliorer leur fonctionnalité et l'accessibilité
- ⇒ S'adapter à l'évolution de la population en proposant un espace paramédical regroupant des professionnels dans un équipement proche des commerces

Indicateurs retenus : Diversité de l'offre commerciale dans le quartier
Offre d'équipements dans le quartier

3. ADAPTER LA DENSITE A SON ENVIRONNEMENT ET RENOVER LE PARC EXISTANT DANS UN OBJECTIF DE DIVERSITE DE L'HABITAT

- ⇒ Diminuer la densité d'habitat sur le quartier en reconstruisant une offre diversifiée (forme architecturale, statut, typologie...) au frange du quartier
- ⇒ Reconstituer une offre sociale en priorisant la reconquête du parc ancien en centre-urbain ou les friches en zone urbanisée
- ⇒ Rendre accessible certains logements et proposer une réhabilitation sur mesure pour certains immeubles
- ⇒ Intervenir sur le reste du parc social pour améliorer son attractivité en visant l'efficacité énergétique.

Indicateurs retenus : Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

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.

D'autres leviers seront mobilisés en complément du projet de renouvellement :

L'évaluation d'impact sur la santé (EIS) : une démarche qui permet de comprendre en quoi les facteurs environnementaux influent sur le bien-être des publics. Une restitution du rapport des stagiaires du diplôme d'établissement « santé publique et aménagement du territoire » de la promo 2017 portant sur le projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel a eu lieu le 27 juin en présence des Habitants. Une attention particulière est portée sur l'aménagement des cheminements piétons, les lieux d'animation proches aux sports mais aussi l'alimentation.

Un projet « envie de mieux-être » est déployé par la maison d'activités (agrée Centre Social) en direction des habitants du quartier. Ce projet, soutenu par l'ARS depuis 2018, répond à un besoin identifié par les acteurs locaux qui rencontrent une population souffrant de diverses pathologies, divers maux :

- ⇒ d'obésité, de surpoids, et d'une alimentation peu saine,
- ⇒ d'addictions (alcool, produits stupéfiants...),
- ⇒ d'isolement social.

La Maison d'activités dispose d'un espace culinaire et le quartier est doté d'équipements de proximité, sportifs et de loisirs sous exploités par les habitants du quartier. Ainsi, la démarche EIS engagée en 2017 a constitué une opportunité pour développer ce projet « envie de mieux-être ». Il a pour objectif :

- ⇒ De favoriser la prise de conscience des différents facteurs qui influent sur le mieux-être : Il s'agit de comprendre que le degré de mieux-être d'une personne peut dépendre de paramètres environnementaux (logement...), sociaux (travail, isolement...), psychologiques (estime et confiance...), physiques (activités physiques...)
- ⇒ De responsabiliser les participants aux bonnes pratiques quotidiennes (alimentation, activité physique, hygiène...); Il s'agit de travailler avec les personnes sur des habitudes (comportements) qui influent positivement sur le mieux-être physique et mental) de vie régulières et continues, pour qu'elles se les approprient.

De nombreux ateliers sont proposés dont l'un s'intitule « Bien-être à table ». Cet atelier permet de faire prendre conscience du rôle de l'alimentation sur notre mieux-être au quotidien et de prendre du plaisir à cuisiner des recettes simples, agréables à manger avec des aliments du quotidien et en fonction des saisons, de proposer des repas équilibrés et réalisables avec un faible budget. Différents thèmes d'ateliers : l'intérêt des légumes et des fruits sur notre santé, des féculents : rythme des repas et grignotages, la cuisine à du goût : les graisses, les sucres : les identifier pour mieux les choisir, les sens en éveil : donner du goût à son alimentation, accueillir ses amis sans se ruiner.

Un des ateliers s'intitule "Envie de bouger" axé sur l'activité physique. Ce nom a été choisi volontairement par les porteurs du projet pour ôter toutes formes d'appréhensions possibles des participants, le « sport » pouvant être un frein car en général ils ne sont pas ou peu adaptés à une pratique physique. Cette action consiste à la mise en place d'exercices physiques variés et adaptés en direction d'un public éloigné de la pratique sportive (randonnée...). L'activité physique détend et provoque une coupure avec le quotidien et aide les participants à sortir de leur isolement. Elle permet aussi d'aborder les problèmes rencontrés dans son quotidien de manière plus sereine, et redonne confiance en soi. Elle favorise également de mieux connaître son corps et d'en être plus à l'écoute.

La mise en place des jardins partagés : s'articule avec l'espace culinaire de la maison d'activités afin d'apprendre à des familles à produire et à utiliser des légumes anciens. Une dynamique d'ores et déjà était créée autour des ateliers culinaires associant la Maison d'Activités, la Régie des Quartiers « Arc en Ciel » (qui anime les ateliers) et l'AIPR (qui produit les légumes). Cette dernière structure d'insertion a développé une activité de maraîchage « Carottes et compagnes » près de la maison d'activités. Elle propose la vente de fruits et légumes aux particuliers dans une optique de « circuit-court ».

La présence des jardins partagés sur le secteur des Hommes célèbres a pour objectif de partager et développer un projet pédagogique avec les établissements scolaires présents sur le quartier (une école privée « les osillons » et une publique » les Vallées, cette dernière bénéficiant d'une intervention sur le bâti dans le cadre du projet de renouvellement urbain).

Les habitants ont proposé l'installation d'un composteur pour éviter de jeter les épluchures de légumes dans les ordures ménagères. Ce compost est réutilisé pour les jardins partagés.



Le projet « habille ton quartier pour l'hiver » : est une manifestation lancée en 2018 sur le thème du « fil » (lié au passé industriel des tissages à Fiers) ayant permis aux habitants d'être acteur d'un projet haut en couleur en investissant les rues entre le quartier et le musée de Fiers. Du fil au tricot, du griff au street art, du bricolage au crochet, 62 ateliers ont permis de recouvrir le mobilier urbain, les arbres, les lampadaires, les portails. Une centaine d'habitants et de professionnels a été mobilisée. Ce projet a reçu un financement dans le cadre du label « 40 ans de la politique de la ville ». Les habitants ont pu ainsi réaliser une grande fresque chronologique sur l'histoire du fil et de la laine. Fort de ce succès, cette dynamique se poursuivra au sein du quartier autour du projet « **Colore ton quartier pour l'été** » afin d'apporter un autre regard sur le quartier.



Le projet troc-café, dans le champ de l'ESS, ce projet est en cours d'étude (ateliers de réparation de petits meubles et petit électroménager, places de réemploi). Le « faire » et le « vivre ensemble » constituent les fondements de ce projet. Le conseil de citoyens porte un intérêt soutenu à ce projet qui permet de lutter contre le désœuvrement des jeunes et l'isolement des adultes.

Le projet pédagogique de l'école des Vallées : un programme qui décrit les liens avec les habitants et la vie du quartier à travers divers projets :

- **La maison d'activités** : la majorité des enfants inscrits à l'école Les Vallées habitent dans le quartier Saint Michel. Ils participent à la vie du quartier et notamment aux activités proposées par la Maison du Quartier. Un agent d'accompagnement périscolaire de l'école, crée le lien entre les familles, le quartier et l'école du fait de ses doubles fonctions au sein de l'école et de la Maison d'activités.

- **Le Multi-Accueil Farandole** : la classe de TPS-PS accueille des enfants du Multi-accueil du quartier sur 3 à 4 matinées au cours des mois de mai et juin. Ces enfants sont de potentiels futurs élèves de TPS ou de PS. Les parents de ces enfants sont invités à participer à ces matinées de classe.

- **Les jardins partagés** : trois classes participent aux jardins partagés du quartier. L'objectif est que les enfants de l'école s'approprient un espace commun du quartier à travers d'une activité de jardinage et qu'ils poursuivent le projet pendant les vacances scolaires. Ce projet permet également une sensibilisation des élèves à l'écologie et des échanges intergénérationnels avec les autres partenaires et habitants du quartier participant au projet. Certains élèves de l'école participeront à la fête des jardins partagés qui aura lieu le samedi 28 septembre (chants, productions en arts plastiques...).

- **Le cirque Tempo**, situé près du Dojo du quartier : trois classes de l'école ont participé à un projet « arts du cirque » avec les artistes du cirque Tempo implanté au cœur du quartier Saint Michel. Ce projet s'inscrit dans le Parcours Culturel et Artistique des élèves et développe des compétences motrices, psychomotrices mais aussi des facultés de sociabilité, des capacités d'expression et de création chez les élèves. Le projet est clôturé par une représentation sous le chapiteau à destination des familles.

- **La Grande Lessive** : trois classes ont participé à ce projet sur le thème de la couleur. Les élèves de deux classes ont réalisé des productions plastiques en classe et sont allés les afficher près de la maison d'activité du quartier. Les élèves de la troisième classe ont réalisé leurs productions dans la Maison d'activités et les ont ensuite affichées sur le parvis de ce lieu.



- **Le Projet « Colore ton quartier pour l'été »** : l'ensemble des classes ainsi que l'agent d'accompagnement périscolaire de l'école s'associent à ce projet impulsé par la maison d'activités. Les élèves réalisent des productions plastiques colorées qui mettent en valeur le multi-culturelisme de la population du quartier. Différents ateliers proposés par les enseignants et par les agents périscolaires ont permis la réalisation de ces productions. Elles ont été mises en valeur lors des portes ouvertes de l'école le vendredi 21 juin ainsi que lors de la Fête du Quartier le 6 juillet.

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

Sans objet

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maîtres d'ouvrage à décliner le projet 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)

Pour permettre le changement de l'image et favoriser l'attractivité du quartier Saint-Michel, il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale. La synthèse du projet urbain décrit ci-dessous comprend des opérations programmées et/ou financées dans le cadre du NPNRU et d'autres qui vont contribuer à la réussite du projet sans pour autant être engagées dans le cadre de la présente convention mais dans une perspective de 10 à 15 ans (durée du projet urbain). Ces dernières opérations seront mentionnées par ce symbole (✧):

Les engagements pris par les maîtres d'ouvrage ne valent que dans la mesure où leur environnement juridique et financier ne soit pas dégradé par des baisses de dotation ou des décisions de l'Etat qui viendraient obérer la soutenabilité financière des opérations.

Les maîtres d'ouvrage du PRU de Saint-Michel s'engagent à réaliser, sur la durée de la convention ANRU, les opérations suivantes :

VOLET HABITAT

La démolition de 152 LLS⁵ détaillée ci-dessous :

- ⇒ Immeuble « les Fauvettes », 1A-3B allée des oiseaux, R+3 de 16 logements (Orme Habitat)
- ⇒ Immeuble « les Grenats », 11 allée des Pierres Précieuses, R+3de 16 logements (SAGIM)
- ⇒ Immeuble « les Rubis », 2-4-6 allée des Pierres Précieuses, R+3 de 48 logements (SAGIM)
- ⇒ Immeuble « Barbey d'Aurevilly », 73-75-77-79 rue du Mont-Saint-Michel, R+3 de 32 logements (SAGIM)

- ✧ Hors ANRU : l'immeuble « Jean de la Varenne » 16-18-20-22 rue Henri Goussin, R+4 de 40 logements a été démoli en juillet 2016 (Orme Habitat) et les 40 box situés entre les secteurs des Passereaux et des Oiseaux (Fiers Agglo)

La réhabilitation de 472 LLS et la résidentialisation de 486 LLS détaillée ci-dessous :

- ⇒ Réhabilitation de 216 logements (Orme Habitat), soit 80 logements « allée des oiseaux », 80 logements « résidence Foucault » et 56 logements « résidence Béguinière » avec le label BBC rénovation
- ⇒ Résidentialisation de 230 logements (Orme Habitat), soit en plus des logements cités ci-dessus, 14 individuels « allée des Passereaux »
- ⇒ Réhabilitation et résidentialisation de 256 logements (SAGIM) soit 112 logements « allée des Pierres Précieuses » avec le label BBC rénovation, et 96 logements « secteur des Hommes célèbres », 48 logements « secteur Roland Garros » sans un label.

- ✧ Hors ANRU : immeubles allée des oiseaux, 80 logements, les travaux de réhabilitation, en cours, ont été engagés en décembre 2017 (Orme Habitat)

⁵ LLS : Logement Locatif Social

La construction de 114 logements sociaux détaillée ci-dessous :

- ⇒ Construction de 52 logements locaux et de 5 logements en accession sociale sécurisée (Orme Habitat)
- ⇒ Construction de 52 logements locaux et de 5 logements en accession sociale sécurisée (SAGIM)

Dans le cadre de la stratégie de l'habitat (étude complémentaire), il a été convenu d'une répartition égale entre les deux bailleurs sociaux.

- ✧ Hors ANRU : construction de 9 logements (PLS) au-dessus de l'espace paramédical, allée des Pierres Précieuses (SAGIM)

VOLET AMENAGEMENT PUBLIC

L'aménagement d'espaces publics détaillé ci-dessous :

- ⇒ Réalisation d'une place urbaine de 4 067 m² avec parking sur le secteur des Pierres Précieuses (Fiers Agglo)
- ⇒ Requalification de la plaine sportive de 18 478 m² sur le secteur des Oiseaux / du Hariel (Fiers Agglo)
- ⇒ Réalisation d'un jardin public de 3 272 m² sur le secteur des Hommes Célèbres (Fiers Agglo)
- ⇒ Rénovation du jardin partagé de 5 000 m² sur le secteur de la Béguinière (Fiers Agglo)

- ✧ Hors ANRU : réalisation d'un parvis de 3 691 m² devant l'école des Vallées de l'école qui interviendra après la construction du bâtiment principal (Ville de Fiers).

L'aménagement de voiries et de cheminements piétonniers détaillé ci-dessous :

- ⇒ Requalification de la rue du Mont-Saint-Michel de 15 800 m² de la maison d'activités jusqu'à l'école des Vallées (Fiers Agglo)
- ⇒ Aménagement de cheminements sécurisés (pistes cyclables séparées...), (Fiers Agglo)

- ✧ Hors ANRU : requalification des rues du Hariel, de la Bissonnière, E. Maunoury, H. Goussin avec son prolongement de 5 171 m² (Fiers Agglo)

L'aménagement de sept points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et tri-sélectif (SIRTOIM)

VOLET EQUIPEMENTS/SERVICES/COMMERCES

- ⇒ Rénovation du centre commercial et la démolition de la superette d'une superficie de 150 m² (SAGIM)
- ⇒ Restructuration interne de la maison d'activités de 546 m² (Fiers Agglo)
- ⇒ Construction d'un multi-accueil de 290 m² avec des espaces aménagés (parking, parvis et cours) de 1 035 m² sur le secteur des oiseaux (Fiers Agglo)
- ⇒ Démolition de 1 773 m² de locaux de l'école des Vallées, la construction d'un bâtiment de 806 m² (partie administratif/accueil et réfectoire) et la mise au propre de 2 250 m² de bâtiments pour la maternelle, l'élémentaire et la salle polyvalente (Ville de Fiers)
- ⇒ Construction d'un espace paramédical de 250 m² avec 9 logements en étage (SAGIM)

- ✧ Hors ANRU : travaux concernant l'école des vallées car le logement des associations occupant les logements à proximité doit être préalablement effectué et le site approprié pour accueillir, le temps des travaux, les élèves de cet établissement doit être disponible.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La description de la composition urbaine est produite dans le périmètre d'intervention QPV en incluant également les équipements situés à la périphérie conformément à la logique de « quartier vécu » (équipements qui profitent aux habitants du quartier).

Au-delà de la nécessité de réinscrire le quartier Saint-Michel dans son contexte urbain existant et à venir (zone de développement Fiers-Sud), le projet est donc fondé sur une recomposition profonde sur trois secteurs permettant de fédérer le quartier autour de pôles identifiables, supports de flux et de vie sociale :

⇒ **Secteur des Pierres Précieuses** : Il s'agit d'un îlot formé par le pôle commercial et des pôles d'immeubles qui doit trouver une physionomie de place urbaine après la démolition d'une barre « les Rubis ». L'implantation du futur espace paramédical (en lieu et place d'une tour peu attractive « les Grenats ») permettra de renforcer cette polarité d'autant que ce bâtiment sera situé proche de la pharmacie. Cette place urbaine doit pouvoir accueillir une zone de stationnement, une zone de rencontre mais aussi desservir les immeubles de la SAGIM qui doivent être résidentiels. Ce secteur d'intervention apparaît comme prioritaire.

⇒ **Secteur des Oiseaux** : Il s'agit d'un îlot formé par des immeubles, en cours de réhabilitation, et d'une place sportive à découvrir et à développer après la démolition d'une barre les « Fauvettes », actuellement entièrement vide. La construction du multi-accueil (approximativement en lieu et place des box) visible depuis l'axe majeur (rue du Mont-Saint-Michel) doit mettre en scène des lieux actifs et ainsi animer la façade urbaine. Les interventions sur ce secteur se déclinent en priorité 2, la connexion avec la place urbaine devant permettre d'effacer la prédominance de la rue au profit du piéton

⇒ **Secteur des Hommes célèbres** : Il s'agit d'un îlot formé par des immeubles et d'un jardin partagé, qui a été impulsé par les habitants et le conseil des citoyens en 2017 sur un foncier libéré par la démolition d'un immeuble « Jean de la Varenne » en juillet 2016. La démolition d'un immeuble « Barbey d'Aurevilly » doit permettre de voir le polager urbain et rompre avec cet effet barre des immeubles. Cet espace public paysager doit pouvoir développer des ambiances différentes, une rive paysagée, privilégiant qualité, rencontre, mais aussi vecteur d'un projet multigénérationnel (deux écoles situées à proximité) autour des jardins partagés. Il est préconisé de préserver des zones de calme et de confort thermique à l'intérieur du quartier (être attentif aux couloirs de bruit et de vent avec la déconstruction de la barre Barbey d'Aurevilly)

Cette recomposition urbaine repose également sur les éléments suivants :

- ⇒ l'intervention sur des équipements majeurs du quartier : la maison d'activité et l'école des Vallées
- ⇒ l'axe de circulation, traversant le quartier. Il s'agit de requalifier et d'apaiser la route par un système de ponctuation sous forme de plateaux/pavés traversant et structurer le quartier autour d'espaces publics ou des équipements fondateurs reliés à la rue
- ⇒ l'aménagement de connexions douces reliant le quartier à son environnement et permettant de desservir les différentes fonctionnalités et pôles d'attractivités (équipements, centre-ville, arrêts de transports en commun...)
- ⇒ l'intervention sur le parc existant pour en améliorer la qualité architecturale, technique (performance énergétique) et résidentielle. Pour opérer un changement d'image, il est proposé d'agir plus en profondeur sur certaines unités résidentielles et de clarifier les usages et la domanialité par un travail sur les limites.

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

De manière globale, au regard du marché de l'habitat et des fragilités de l'occupation sociale sur certains quartiers de Fiers, la stratégie d'intervention sur le parc d'habitat social consiste à densifier sur les QPV (représente 36% du parc en QPV à l'échelle de Fiers Agglo et 55% à l'échelle de la commune de Fiers) et sur d'autres quartiers fragilisés (Pont-Féron, Fresneaux, Cios Morel) afin de réduire un parc techniquement obsolète et énergivore (la part du parc d'avant 1970 représente sur Fiers : 62% ; sur Fiers Agglo : 53% ; sur le département de l'Orne : 59% ; et en France métropolitaine : 47%).

Si les objectifs de démolition sont modérés sur Saint-Michel (152 logements) pour conserver une précieuse offre à bas loyer, un nombre conséquent de démolition est prévu sur le parc social hors QPV (280 logements) dans un objectif de renouvellement du parc et de régulation de la détente du marché.

Afin de ne pas accentuer la baisse de population sur la ville-centre, au vu du nombre global des démolitions réalisées (160 logements) et projetées (272 logements), Fiers Agglo a décidé de reconstituer l'offre sur Fiers à hauteur de **63 % au global** soit la production de 272 logements (dont 30 sont en cours hors NPNRU).

Ainsi sur un volume de 242 logements restant à produire, 114 le seront dans le cadre du NPNRU (ce qui représente un taux de reconstitution de 75 % avec l'offre en accession sociale, taux ramené à 68 % sans les PSLA) et 128 en dehors du NPNRU (ce qui représente un taux de reconstitution de 48 %).

Ce taux de reconstitution plus important dans le cadre du NPNRU permet de maintenir une offre sociale mieux répartie, hors QPV, pour veiller au bon équilibre social des quartiers prioritaires et de favoriser le parcours résidentiel des habitants de l'agglomération, notamment ceux des quartiers prioritaires.

La production d'une offre nouvelle constitue un levier de diversification (en termes de typologies, de formes architecturales, de confort et de niveaux de loyer) et de production d'un parc social plus adapté et attractif pour les populations présentes et futures.

La stratégie vise à proposer des typologies de logements plus petites (25% de T2 demandés et 39% de T3) pour répondre aux besoins des jeunes et des seniors (en 2018, 161 demandes émanant des plus de 65 ans et seulement 39 attributions) tout en proposant une offre à hauteur de 40 % pour les familles, notamment en centre-urbain avec un objectif d'économie résidentielle (proche des services). Il n'est pas envisagé pour un territoire, pour partie rural, de réimplanter une offre en logements sociaux loin des services, des commerces et des infrastructures du fait des risques d'accroissement de l'isolement des ménages. Ainsi en relation avec l'OPAH-RU et l'action Cœur de Ville, il est attendu un réinvestissement sur un parc dégradé ou en friche.

Conformément à l'étude sur la stratégie de l'habitat, la reconstitution de l'offre tient compte :

- ⇒ un objectif de 60 % du parc reconstitué en PLAI afin de garantir une offre aux populations les plus fragiles : la programmation urbaine prévoit 62 logements en PLAI
- ⇒ une reconstitution qui privilégie une offre en petits logements pour répondre aux besoins du public cible (30 % pour l'accueil des personnes âgées et 30 % pour les jeunes ménages) soit une offre qui représentera 62 logements. La restructuration de grands logements, engagée par Orme Habitat sur le secteur des Oiseaux, a permis de proposer davantage de petits volumes (T2 et T3).
- ⇒ une offre reconstituée à hauteur de 30 % sur la ville-centre pour réduire les coûts de viabilisation supportés par Fiers Agglo et le reste hors QPV et QVA (Pont Féron)

Maitre d'ouvrage SAGIM

Opération : Reconstitution de 38 LLS et 5 PSLA

Localisation : Terrain de la Bissonnière

Typologies : 28 T3, 12 T4
Nombre de PLAI : 22 dont 16 T3 (72 m²) et 6 T4 (85 m²)
Nombre de PLUS : 16 dont 12 T3 (73 m²) et 4 T4 (85 m²)
Nombre de PSLA : 5 dont 3 T3 et 2 T4

Description : La SAGIM envisage de reconstituer une partie de son offre aux fringes du quartier sur un terrain de 10 745 m², pour des ménages concernés par le relogement et attachés à leur quartier. Ce site, accueillera 10 PSLA au total (périmètre des 300 m²).

Opération : Reconstitution de 14 LLS

Localisation : Terrain hors QPV

Typologies : 9 T3
Nombre de PLUS : 9
Nombre de PSLA : 5

Localisation non définie. Un terrain situé hors QPV est pressenti

Opération : Reconstitution de 9 logements

Localisation : Quartier Saint-Michel

Typologies : 6 T2 de 30 m² (étudiants) et 3 T3 de 70 m² (séniors)
Nombre de PLUS : 9

Description : La SAGIM réalisera cette opération au-dessus de l'espace paraplacé afin de contribuer à la mixité sociale en créant des logements pour étudiants et pour les séniors. Ce bâtiment sera équipé d'un ascenseur.

Maitre d'ouvrage ORNE HABITAT

Opération : Reconstitution de 17 LLS

Localisation : Secteur Monod, rue Eugène GARNIER

Typologies : 10 T2, 6 T3 et 1 T4
Nombre de PLUS : 10 dont 6 T2, 3 T3 et 1 T4
Nombre de PSLA : 7 dont 4 T2 et 3 T3

Description : Orne Habitat réalisera cette opération au sud-est de la ville de Fiers. Desserte de transport et commerces à proximité.

Opération : Reconstitution de 15 LLS

Localisation : Secteur centre-ville de Fiers, en diffus

Typologies : 8 T2, 6 T3 et 1 T4
Nombre de PLUS : 9 dont 5 T2, 3 T3 et 1 T4
Nombre de PSLA : 6 dont 3 T2 et 3 T3

Description : Orne Habitat réalisera cette opération en diffus. Une visite de biens est programmée en juillet 2019 pour cibler les immeubles concernés.

Un immeuble situé en centre-ville est en cours d'étude pour la réalisation de 3 logements

Maitre d'ouvrage ORNE HABITAT

Opération : Reconstitution de 20 LLS

Localisation : Secteur péri-urbain, site non identifié

Typologies : 12 T2, 6 T3 et 2 T4
Nombre de PLUS : 12 dont 7 T2, 4 T3 et 1 T4
Nombre de PSLA : 8 dont 5 T2, 2 T3 et 1 T4

Description : Orne Habitat réalisera cette opération sur un terrain à viabiliser qui soit proche des dessertes de transport et de commerces à proximité.

Opération : Reconstitution de 5 PSLA

Localisation : Terrain de la Bissonnière

Typologies : Maisons de 78 m²
Nombre de PLUS : 5

Description : Orne Habitat envisage de réaliser ces PSLA sur un terrain proche du quartier Saint-Michel. Ce site accueillera 10 PSLA au total (périmètre des 300 m²).



Cette reconstitution de l'offre pourrait se répartir comme suit :

- ⇒ Diffus en centre-ville : 31 logements avec un objectif de reconquête du bâti existant via des opérations d'acquisition/amélioration ou en VEFA. Ces logements se situeront donc dans le tissu bien desservi, à proximité des services et autres commodités (écoles, transports publics...). En fonction des opportunités portées à la connaissance de Fiers Agglo, les bailleurs sont amenés à visiter les biens identifiés afin d'apprécier la faisabilité technique et financière de l'opération.
- ⇒ En zone urbanisée : 73 logements en fait-urban en fonction des opportunités foncières dont une partie reste à localiser.

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

Bien que le PLUI en vigueur (opposable depuis le 19 février 2015) porte sur une partie du territoire (14 communes), les grands enjeux sont identifiés en cohérence avec les autres démarches stratégiques (OPAH, renouvellement urbain...) et met notamment en avant les objectifs suivants :

- ⇒ une production de logements neufs sur l'agglomération (200 logements/an à l'échelle de l'agglomération), en cohérence avec le niveau d'équipements des communes, composant l'armature urbaine de l'agglomération,
- ⇒ une requalification du parc existant dans une optique de transition énergétique pour répondre aux besoins des populations les plus fragiles,
- ⇒ une diversification de l'offre pour répondre aux besoins des publics spécifiques (adaptation au vieillissement de la population, logements adaptables...)

Aujourd'hui, en effet, l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements, l'accueil de populations spécifiques et le déficit de la qualité urbaine de certains secteurs, y sont présentés comme des enjeux majeurs.

La diversification résidentielle sera donc recherchée à travers :

- ⇒ La requalification du parc social en travaillant sur le traitement des façades pour exprimer une architecture différente des immeubles, voire avec des ajouts de balcons, sans recourir pour autant à des artifices esthétiques (imprimés, graphismes...) visant à habiller les façades
- ⇒ La transformation de 8 T5 en des typologies plus recherchées : 4 logements T2 et 4 en T3
- ⇒ La mise en accessibilité de logements par l'installation de deux ascenseurs aux entrées 11 et 21 allée des Oiseaux (Orne Habitat)
- ⇒ L'isolation thermique par l'extérieur visant à réduire les consommations énergétiques des ménages. La mobilisation de Fonds européens (FEDER-IT) suppose pour les maîtres d'ouvrage une rénovation en BBC ou en HPE rénovation (logements individuels chauffés électriquement)
- ⇒ La résidentialisation des unités pour définir des limites foncières, qualifier les entrées principales et réduire la gestion d'espaces extérieurs
- ⇒ La reconstitution de logements pour des étudiants et des seniors (avec ascenseur) sur le quartier, qui seront localisés au-dessus de l'espace paramédical (SAGIM)
- ⇒ La production de 10 logements en accession sociale sécurisée, répartie équitablement entre les deux bailleurs.
- ⇒ Les supports fonciers valorisables pour la reconstitution de l'offre hors QPV, se situent en frange du quartier, adossés ou en continuité d'un tissu d'habitat individuel. Ainsi, ces parcelles, qui sont, pour une partie, identifiées, visent à privilégier l'émergence de programmes mixtes combinant de l'habitat individuel, individuel groupé ou superposé facilitant ainsi l'intégration urbaine et réduire ainsi l'impact urbain et financier induit par la consommation d'espaces dédiés au logement.

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 :

- Aucun droit à construire
- 58 droits de réservation de logements localisés sociaux pour 30 ans correspondant à 16,4 % du nombre total de logements localisés 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 :
 - 13 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements localisés sociaux construits hors QPV,
 - 23 droits de réservation correspondant à 16,9 % du nombre de logements localisés sociaux construits et réqualifiés en QPV,
 - 22 droits de réservation correspondant à 19,6 % du nombre de logements localisés sociaux réqualifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements localisés 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 contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe 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'Etat, 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 localisés 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 logement 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 logement 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 logement :

- ⇒ élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de logement des ménages dont le logement 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 logement 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 logement 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.

Sur le territoire de Fiers Agglo, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été instituée le 31 mars 2016. Fiers Agglo s'est engagée dans un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD), en mars 2017, à l'échelle des 25 communes. Suite à l'élargissement du périmètre intercommunal à 42 communes, un avenant du PPGD a été validé en CIL le 21 juin 2019 pour valider les grandes orientations d'attributions et de mutations, les modalités de logement des publics spécifiques (DALO, NPNRU, ..) ainsi que les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

⁶ Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » a été 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.

Fiers Agglo prévoit la création d'un service d'information et d'accueil organisé comme autour de 3 lieux d'accueil à Fiers (agence des bailleurs située à Fiers) et de 4 guichets d'enregistrement sur le territoire (bailleur et action logement).

Le CCAS de Fiers et l'ADIL constituent des lieux d'accueil complémentaires sur le département. Le maillage est sujet suffisant par rapport aux besoins du territoire.

D'ores et déjà les travaux réalisés dans le cadre de l'étude « stratégie de l'habitat » engagée durant le protocole de préfiguration a permis de définir les éléments suivants :

En matière de relogement

Durant l'ANRU 1, une charte relogement a été partagée par les partenaires, sur la question de l'accompagnement au relogement incluant :

- ⇒ Les modalités de mise en œuvre du relogement.
- ⇒ L'accompagnement social lié au relogement (parcours résidentiels des ménages relogés).
- ⇒ Des instances mises en place pour le suivi partenarial des opérations de relogement : l'atelier relogement. Cet atelier qui se réunissait tous les mois, avait pour mission de :
 - Suivre et garantir le respect des engagements définis dans la charte relogement,
 - Suivre et évaluer l'état d'avancement des plans de relogements établis par chaque bailleur,
 - Suivre la résolution des problèmes éventuellement rencontrés par certains ménages relogés.

Les premiers avis recueillis auprès des partenaires, souligne un consensus sur l'intérêt et l'efficacité de l'atelier relogement, proposé dans le cadre l'ANRU 1 et les partenaires sont ouverts à en faire une procédure de droit commun

Cet atelier sera donc reconduit dans le cadre du NPNRU.

Concernant Orme Habitat, si les relogements dans le cadre du NPNRU sont achevés, le Bailleur a été concerné par le relogement de 60 ménages⁷ lors de la démolition des 100 logements du quartier du Clos Morel et le sera par le relogement de 62 ménages⁸ lors des démolitions programmées de 136 logements hors QPV (QVA du Pont Féron et les Fresneaux).

Concernant la SAGIM, les relogements dans le cadre du NPNRU vont concerner 71 ménages qui se répartissent, selon les typologies, comme suit : 39 T2, 20 T3 et 12 T4. Le bailleur sera également concerné par le relogement de 13 ménages induit par la démolition programmée hors NPNRU de 24 logements sur le QVA du Pont Féron.

Sur le quartier Saint Michel, au vu des compositions familiales et des ressources, 74 % des ménages à reloger se composent de personnes seules et 19 % de familles monoparentales.

La part de relogement, dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans, n'est pas déterminée. Il repose sur la capacité à produire avant de démolir car le bilan de l'ANRU 1 sur Fiers montre que les ménages relogés provisoirement, dans l'attente d'un logement neuf, ont pour la plupart choisi de renoncer au logement neuf.

La part de relogement hors site et hors QPV n'est pas déterminée à ce jour mais l'enjeu est qu'une partie puisse être réalisée hors QPV (objectif du 1^{er} quartile). Toutefois, au vu de l'attachement des ménages à leur quartier, la difficulté sera de trouver des petits logements disponibles sur le quartier à la hauteur des

⁷ Sur 60 ménages, 48 ont été relogés dans le parc d'Orme Habitat

⁸ En juillet 2019, il reste 43 ménages à reloger aux Fresneaux et 19 au Pont Féron

besoins pour le relogement : actuellement, le besoin en T2 est de 39 alors que la disponibilité est de 19 logements seulement

Pour pallier cette difficulté, des attributions en sous-occupation maîtrisée sont possibles avec un reste à charge équivalent afin de ne pas mettre en difficulté économique le ménage relogé.

La maîtrise du reste à charge des ménages relogés est donc un point d'attention et de vigilance qui sera étudié au cas par cas dans le cadre de l'atelier relogement. De même, des mesures d'accompagnement social des ménages à reloger seront préconisées (comme lors de l'ANRU 1) lors des ateliers relogement en fonction des situations rencontrées. Pour rappel, lors de l'ANRU 1, la Régie des Quartiers Arc en Ciel était intervenue auprès des personnes âgées ou ayant des problèmes de santé pour les aider à préparer leurs cartons mais aussi à s'installer dans leur nouveau logement en facilitant le déballage des dits cartons.

Concernant les publics prioritaires

Concernant les ménages du premier quartile : le revenu des demandeurs sur Fiers Agglo en 2017 était de 6 766 € et 6 960 € en 2018. Pour 2017 et 2018 les résultats se rapprochent de l'objectif de 25 % d'attributions réalisées hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile (22 % des attributions). L'objectif de consacrer au moins 50 % des attributions réalisées en QPV auprès des ménages relevant des autres quartiles, est quant à lui atteint. La prise en compte du QVA du Pont Féron demande de réajuster les résultats comme ci-dessous.

La part des attributions réalisées hors QPV et QVA en direction des ménages du 1^{er} quartile se situe à 20% au lieu de 25%. En volume, le déficit pour atteindre cet objectif de 25% est de 12 à 14 attributions.

Attributions Fiers Agglo Source Adifen	Total des attributions	Dont hors QPV et QVA	Dont aux ménages Q1		Déficit
			Nombre	%	
Année 2017	469	230	45	19,6 %	12
Année 2018	467	275	55	20 %	14

Attributions Fiers Agglo Source Adifen	Total des attributions	Dont en QPV	Dont aux ménages Q2/Q3/Q4		Déficit
			Nombre	%	
Année 2017	469	201	135	67%	-
Année 2018	467	157	116	74%	-

Concernant les attributions de janvier à juin 2019, le seuil de ressources du 1^{er} quartile en 2019 est de 7 304 € pour Fiers Agglo. On enregistre 30 attributions sur 132 pour les ménages du 1^{er} quartile hors QPV, ce qui permet d'atteindre le taux de 22.73 % pour ces ménages. La moyenne des 26 EPCI concernés en Normandie représente 17,35 %

La territoire de Fiers Agglo est proche de la réalisation des objectifs. Les évolutions suggérées à la lumière des enjeux relevés, en termes de stratégie peuplement, sont les suivantes :

- ⇒ Ajuster l'effort d'accueil du 1^{er} quartile hors QPV (et QVA) entre bailleurs
- ⇒ Identifier de nouveaux publics cibles en lien avec la volonté de mieux prendre en compte leurs demandes, sur la base de leur fragilité (2ème quartile), leurs capacités à redynamiser la démographie, leurs capacités à rééquilibrer le peuplement de certains quartiers.

- ⇒ produire une offre abordable, à proximité des services et commerces, pour pouvoir mieux répondre aux objectifs de la loi (25 %).

Globalement, on observe que les profils de demandeurs les moins bien pris en compte sont :

- ⇒ Les demandes de mutation de « confort », notamment des demandes de logements individuels ou de logements neufs
- ⇒ Les demandes de logements adaptés au vieillissement, notamment des petites typologies (personnes de 65 ans de plus pouvant avoir avec des problèmes de santé ou handicap) : Pour ces demandeurs, on compte 1 attribution pour 4,1 demandes, soit une pression double à celle relevée sur la globalité des demandeurs.

La convention Intercommunale d'attributions, telle 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. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le **31 décembre 2020** afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités est organisé de la façon suivante :

Fliers Agglo est garante aux côtés de l'Etat, de la stratégie générale du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel.

La politique de la ville est une compétence de Fliers Agglo, elle porte ainsi le contrat de ville et le projet de rénovation urbaine tout en associant la Ville de Fliers. Le portage de ces deux dispositifs est placé sous la responsabilité du Président. La mise en œuvre est assurée par deux équipes différentes :

- ⇒ Service d'ingénierie politique de la ville, composé de deux personnes
- ⇒ Direction de la rénovation urbaine composée de deux personnes

Ces équipes sont placées sous la responsabilité de la Direction Générale des Services de Fliers Agglo.

Cette responsabilité sera portée également par le Vice-Président de Fliers Agglo en charge de la cohésion sociale.

La Ville de Fliers sera pleinement associée au pilotage du projet, en qualité de maître d'ouvrage (projet d'école) mais aussi pour prendre en compte les enjeux d'usages (définition d'une zone 30), de gestion (espaces revenant dans le domaine public) et de sécurité. Elle pourra également être concernée par des biens dont elle est propriétaire pour permettre la reconstitution de l'offre.

Cette responsabilité sera portée par le Maire et les maires-adjoints concernés en fonction des domaines de compétences.

La conduite du projet de Saint-Michel est partenariale et doit répondre aux fondamentaux suivants :

- ⇒ L'approche globale : différentes dimensions thématiques sont prises en compte pour agir sur l'environnement du projet.
- ⇒ La territorialité : l'échelon local est le territoire pertinent pour la mise en œuvre du programme urbain. La maison d'activités Saint-Michel a un rôle essentiel dans la mise en œuvre du projet en lien avec les habitants.
- ⇒ la participation : les habitants sont les premiers concernés et disposent d'une expertise d'usage. Leur cadre de vie doit être mis en œuvre avec eux et pour eux.
- ⇒ La temporalité : changer l'image d'un quartier prend du temps. Le projet urbain s'inscrit dans une durée contractuelle de mise en œuvre (échéance 5 ans), une durée opérationnelle (10 ans selon les opérations) et une durée visuelle (le changement) à plus long terme (15 ans).

La gouvernance dédiée au projet est partenariale et est organisée comme suit :

Elle repose sur une gouvernance partenariale, un pilotage technique et un pilotage d'animation et de mise en œuvre (équipe projet) qui se décline comme suit :

Un comité de pilotage partenarial PRU, niveau de pilotage stratégique, a été institué en 2015 dès le lancement de l'étude urbaine et sociale du PRU de Saint-Michel. La stratégie urbaine a été validée le 24 novembre 2016 et le protocole de préfiguration signé le 2 octobre 2017.

Le comité de pilotage, composé des signataires de la présente convention et des représentants du conseil de citoyens, est présidé par la Préfète de l'Orne, déléguée territoriale de l'ANRU et le Président de Fliers Agglo. D'autres partenaires, non signataires, ou des intervenants spécialisés seront associés à cette instance stratégique autant que de besoin permettant une conduite de projet efficace. Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que

La composition de cette instance est détaillée en annexe D2

Coprésidé, le comité de pilotage se réunit autant que de besoin pour suivre l'évolution du projet urbain et social de Saint Michel.

Le mandat du comité de pilotage partenarial PRU est de garantir la mise en œuvre du projet et de décider des ajustements nécessaires tenant compte de la capacité financière des maîtres d'ouvrages. Son rôle est de :

- ⇒ décider du programme et des actions à mettre en œuvre pour garantir la transformation durable du quartier et, le cas échéant, des études stratégiques à engager,
- ⇒ coordonner l'ensemble des maîtres d'ouvrages et veiller à la rigueur des engagements respectifs et réciproques des signataires de la convention ANRU, tant sur le plan financier que sur le planning des opérations,
- ⇒ prendre les décisions stratégiques pour la bonne réalisation du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur le volet urbain, social, économique et d'amélioration de la qualité de vie des habitants,
- ⇒ mobiliser les moyens consacrés à la concertation des habitants et à la communication sur l'ensemble du projet,
- ⇒ évaluer en continu la mise en œuvre de ce projet, afin de mesurer les résultats et d'apprécier, à plus ou moins long terme, l'impact du projet de rénovation urbaine sur les différents domaines du projet.

Ce comité de pilotage se réunira pour organiser les revues de projet. La « revue de projet » est un moment consacré à la vérification du respect des engagements pris dans le cadre de la convention pluriannuelle

signée avec les acteurs du projet de rénovation urbaine: respect du programme physique, de l'échéancier et des dispositions complémentaires.

Le point d'étape à mi-parcours de la présente convention sera également l'occasion de réunir les membres du comité de pilotage PRU selon les modalités définies par l'ANRU à l'article 12.

Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que des experts ou des intervenants spécialisés permettant une conduite de projet efficace.

Ce comité de pilotage peut s'appuyer sur la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) afin de préparer l'ordre du jour et les travaux préparatoires à soumettre à la décision de cette instance.

Un comité technique PRU niveau de pilotage technique ou s'exerce la déclinaison opérationnelle du comité de pilotage. Il s'agit du niveau d'élaboration, d'actualisation, et de coordination de l'ensemble du programme. Il s'assure de la coordination des maîtres d'ouvrages et du bon déroulement et de l'enchaînement des différentes opérations qui seront inscrites dans la convention pluriannuelle. Il est coprésidé par un représentant de l'Etat (DDT en qualité de Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU) et de Fiers Agglo (Président et/ou Vice-président). Il sera composé des représentants des signataires de la présente convention. Ce comité technique se réunira au moins tous les 2 mois afin d'avoir un état d'avancement du programme urbain.

Des groupes de travail thématiques : niveau de mise en œuvre et de suivi opérationnel des opérations, ces instances de travail thématiques rattachées au pilotage du contrat de ville, seront chargées de piloter les dispositifs d'insertion par l'activité économique (Chargée de mission de la Direction Attractivité du Territoire), et du projet de Gestion Urbaine de Proximité (chargé de mission rattaché à la Direction Générale des Services). Ces groupes de travail thématiques se réuniront autant que de besoin.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Fiers Agglo conduit le pilotage opérationnel en interne. Il mobilise pour cela :

La Direction Générale des Services appuie la Direction de la Rénovation Urbaine dans sa capacité à mobiliser l'ensemble des partenaires extérieurs et l'ensemble de services mutualisés de la collectivité participant à la mise en œuvre du projet. Elle veille à la coordination entre le PRU, le contrat de ville et les autres politiques publiques en œuvre sur le territoire dans un objectif de transversalité et de cohérence.

La Direction de la Rénovation Urbaine (DRU), équipe dédiée à la conduite du projet de rénovation urbaine au sein de Fiers Agglo. Elle aura en charge le suivi de la réalisation des propres opérations de Fiers Agglo, assurera une interface permanente avec les autres maîtres d'ouvrages et sera garante de la mise en œuvre du projet urbain et social

L'interlocuteur du PRU pour l'ordonnancement général du projet, la dimension pilotage stratégique et la conduite opérationnelle est la Directrice de la Rénovation Urbaine. Elle sera l'interlocuteur privilégié du projet vis-à-vis des directeurs des services (internes à la collectivité locale) et externes (État, maîtres d'ouvrage, co-financiers). La directrice est dans une position transversale, lui permettant une articulation avec l'ensemble des services.

L'interlocuteur du PRU pour la mise en place du projet urbain sur la dimension administrative et financière est l'assistante de la Directrice de la Rénovation Urbaine. Elle sera l'interlocuteur privilégié sur ces aspects du projet vis-à-vis des services internes à la collectivité et externes.

Cette équipe dispose d'une légitimité et d'une expérience déjà éprouvée sur Saint Sauveur.

Parce que le projet fait appel à une combinaison d'expériences professionnelles, dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme, de la politique de la ville, de la gestion de projet, du développement territorial... la DRU s'appuiera sur une équipe projet mutualisée (Ville de Fiers et Fiers Agglo) pour la mise en œuvre opérationnelle. Une lettre de mission en précisera les contours pour garantir la mise en œuvre d'un projet transversal, complexe et nécessitant de nombreuses compétences. Cette équipe projet mutualisée est détaillée à l'article 7.4 l'organisation des maîtres d'ouvrage.

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- ⇒ Développer une information de proximité destinée aux habitants c'est-à-dire rendre l'information accessible en développant des outils de communication adaptés à tous les publics (papier, internet, lieu d'échange...) pour les informer de l'état d'avancement du projet,
- ⇒ Favoriser la participation des habitants à toutes les étapes de la réalisation du projet afin de recueillir leurs avis en qualité de maîtrise d'usage,
- ⇒ Encourager les temps de convivialité, permettant ainsi à tous les citoyens de s'impliquer dans la vie du projet. La désignation de la maison d'activités de Saint-Michel comme la maison de projet favorisera le lien avec les habitants,
- ⇒ Mobiliser le conseil de citoyens, très impliqué depuis le début du projet. Les membres de ce conseil sont des relais indispensables pour instituer un dialogue entre les habitants, les élus, et les partenaires. Le 6 octobre 2016, les citoyens des quartiers Saint-Michel et de Saint-Sauveur ont décidé de se constituer en une seule association. Ce Conseil de Citoyens bénéficie d'un soutien logistique (locaux, photocopies...) mais aussi de moyens financiers à travers la mobilisation du Fonds de Participation des Habitants.

Le porteur de projet et ses partenaires ont fait de l'association des habitants une priorité. La démarche de concertation a accompagné la définition du projet. Fiers Agglo s'est appuyé sur un cabinet spécialisé dans l'ingénierie de la concertation : CUADD conseil (Concertation en Urbanisme, Architecture pour un Développement Durable) pour mobiliser de nombreux habitants depuis le début de l'étude de renouvellement urbain. Le cabinet expert a ainsi insufflé le désir de participer au renouveau du quartier. La réalisation des jardins partagés a été une des premières actions impulsées par les habitants.

Le travail engagé par CUADD Conseil, a permis d'impliquer une trentaine d'habitants par atelier et de déboucher sur deux scénarios exploratoires.

Le premier scénario reprenait la notion de **polarité** observée par les habitants autour du centre commercial, de la maison d'activités et des autres commerces situés près de l'allée des Passereaux. Ce scénario préconise :

- ⇒ des déconstructions (garage, allée des Olseaux, allée des Pierres Précleuses),
- ⇒ un regroupement de services près du centre commercial / création d'une place urbaine,
- ⇒ une liaison de l'école des Orlillons vers le terrain d'aventure,
- ⇒ une liaison du rond-point vers la plaine de jeux pour rejoindre le chemin du Hazé,
- ⇒ des plateaux favorisant la traversée des piétons et « l'apaisement » de la rue du Mont Saint Michel,



- ⇒ une programmation jeux et espaces de convivialité sur les espaces libérés par la démolition de la Béguinière,
- ⇒ une volonté de valorisation du terrain d'aventure situé au sud du quartier.

Le second scénario reprend la notion de **centralité** observée par les habitants autour du rond-point. Ce scénario préconise :

- ⇒ le déplacement du centre commercial et la création d'un cœur de vie au niveau du carrefour route du Mont Saint Michel / rue du Harlet,
- ⇒ le dévirement de la voie permettant de ralentir le flux de circulation automobile,
- ⇒ des déconstructions plus nombreuses (allée des Oiseaux, allée des P. Précieuses, allée des Joyaux et secteur des Hommes Célèbres),
- ⇒ un regroupement de services et d'associations en lieu et place des commerces,
- ⇒ des plateaux favorisant la traversée des piétons et l'apaisement de la rue du Mont Saint Michel.



Le scénario 1 a été privilégié pour ne pas déstabiliser l'offre commerciale en place et pour créer un espace fédérateur.

Ces travaux, qui ont été validés le 28 avril 2016, ont permis d'enrichir la stratégie urbaine qui a été concertée avec les bailleurs sociaux.

L'ensemble du projet urbain a été présenté aux habitants le 29 septembre 2016. Une centaine de personnes était présente. À l'issue de cette rencontre, les plans ont été exposés à la maison d'activités, qui sera durant la durée de ce programme, la **maison de projet**. L'ensemble de l'équipe a été associé depuis le début aux différentes étapes du projet.

Cette maison de projet constitue un lieu de rencontre et d'échange privilégié pour informer les habitants tout au long du déroulement du projet de renouvellement. Ce Point d'Information des Habitants (PIH) sera organisé autant que de besoin par la responsable de la maison d'activités en collaboration avec la Directrice de la Rénovation Urbaine. Ce PIH permettra de toucher ceux qui ont peur de s'exprimer lors des réunions formelles.

Le magazine « plume d'habitants », mis en place sur les quartiers, constitue un moyen également pour communiquer sur le projet.

Pour mobiliser les habitants tout au long du projet, des outils innovants (plateforme de concertation, maquette, diagnostic en marchant...) devront être déployés pour concerter la population. Au cours des trois études complémentaires prévues dans le protocole de préfiguration, les habitants ont été associés sous forme d'entretiens ou de tables rondes.

La synthèse des trois études a été présentée aux membres du conseil de citoyens le 4 avril 2019 à la maison d'activités Saint-Michel.

Pour que les habitants comprennent ce que le projet de rénovation urbaine va permettre de produire comme changement, un film a été réalisé par l'association « passeurs d'image » avec la coparticipation des habitants. Intitulé « Nous-tous », ce film a été réalisé par et pour les habitants de Saint-Michel. Il a pour objectif d'expliquer les grandes orientations du projet de rénovation urbaine. Il a été présenté aux partenaires le jour de la signature du protocole de préfiguration.

Un groupe d'habitants a travaillé pendant 3 jours sur ce film. Ils ont été « acteurs » et ont participé activement à l'écriture du scénario et à la réalisation (tournage, prise de décisions sur le film). Ils ont été accompagnés par un professionnel: Anthony GANDAIS et par l'association Passeurs d'Images de Caen.

Comme tout le monde sait le dire « le quartier Saint-Michel va changer » mais pourquoi ? Comment ? Ce sont les questions auxquelles des habitants ont répondu dans ce court-métrage.

Tout au long du projet, le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrages s'engage à :

- Informer les habitants sur l'état d'avancement du PRU et d'échanger avec eux sur les projets en cours et sur l'actualité du quartier : réunion plénière, atelier de concertation, permanence au PIH (Point Infos Habitants).
- associer les habitants à l'évolution de leur quartier et donc à la mise en œuvre du PRU : atelier de concertation, marches exploratoires,
- associer le conseil de citoyens à chacune des étapes du projet en tant qu'acteur privilégié car il est force de proposition pour être en adéquation au plus près des besoins des habitants.

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 :

A. Pour Fiers Agglo et la ville de Fiers

Les deux collectivités ont décidé en 2011 d'un rapprochement des organigrammes avec une direction générale mutualisée, composée de 3 personnes depuis 2017: un DGS et deux adjoints. Chacun des DGA pilote et suit des directions (13) réparties par pôle (5). Un des DGA a dans son champ de compétences le contrat de ville et le projet de rénovation urbaine.

La Direction de la Rénovation Urbaine sera en charge du pilotage et de l'animation pour assurer la mise en œuvre et le suivi du projet.

Le champ du projet étant éminemment pluridisciplinaire, il concerne de nombreuses spécialités et disciplines, techniques, administratives, financières, juridiques et sociales.

Un comité de suivi PRU sera donc institué au sein de Fiers Agglo, placé sous la responsabilité de la Direction Générale des Services pour faciliter la coopération d'une équipe pluridisciplinaire et assurer la coordination des projets de Fiers Agglo et ceux de la ville de Fiers. Cette instance disposera en permanence d'une vision globale et pourra mesurer l'état d'avancement du projet. Ce comité, qui se réunira au minimum une fois tous les 2 mois pour faire le point sur le déroulement du programme, sera composé d'une équipe projet restreinte avec les personnes suivantes :

- ⇒ la directrice de l'aménagement (urbanisme, foncier)
- ⇒ la responsable du service habitat (logement, action cœur de ville et OPAH-URH)
- ⇒ le directeur des espaces publics (bureau d'étude, SIG)
- ⇒ le directeur du patrimoine et des sports (équipement)
- ⇒ le chef de projet contrat de ville
- ⇒ le directeur de l'eau et de l'assainissement.

Une partie de cette équipe sera associée au comité technique du PRU.

Cette conduite opérationnelle, axée sur la technicité, nécessite une étroite collaboration avec d'autres agents pour concilier la dimension urbaine et sociale du projet. A cette équipe projet restreinte seront associées toutes personnes susceptibles d'être concernées par cette opération à savoir:

- ⇒ Le directeur de l'Attractivité du Territoire (économie/emploi),
- ⇒ La chargée de mission Insertion/formation
- ⇒ Le chargé de mission GUP/Prévention de la délinquance
- ⇒ La responsable de la maison d'activités de Saint-Michel
- ⇒ Le directeur des services au public (scolaire)
- ⇒ Le directeur des espaces d'accueil éducatif et social (vie de quartier, animation jeunesse)

La conduite du projet est détaillée en annexe D2

L'assistance à maîtrise d'ouvrage : le Président de Fiers Agglo est le garant de l'intérêt général et de la dimension globale du projet. Pour assurer la cohérence des partis urbains et architecturaux, la qualité du projet et veiller au respect des orientations stratégiques du projet urbain et des prescriptions architecturales et urbaines, Fiers Agglo prévoit de recourir à un « urbaniste-conseil » chargé du suivi général du projet. Ce prestataire pourra intervenir en amont des projets (avant le dépôt des documents d'urbanisme réglementaire) à la demande de l'équipe projet de Fiers Agglo pour ses propres projets et pour ceux des autres maîtres d'ouvrages.

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est par principe indépendante de celle des maîtres d'œuvres intervenants pour le compte des différents maîtres d'ouvrages.

B. Pour Orme Habitat

Pilotage du projet : Le Directeur Général d'Orme Habitat assurant la coordination de l'ensemble des éléments du projet.

Pilotage Technique : Directeur de la maîtrise d'ouvrage et de l'exploitation technique, Directrice de l'agence de Fiers et Directeur Qualité, Sécurité, Environnement pour la partie contrat de Ville/TFPB,

Pilotage Financier : Directeur juridique et financier pour la partie financière.

C. Pour la SAGIM

Pilotage du projet : Le Directeur Général de la SAGIM assurant la coordination de l'ensemble des éléments du projet.

Pilotage Technique : Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage.

Pilotage Financier : Directeur des Finances

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. A cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Un dispositif local d'évaluation a été engagé en juin 2018 dans le cadre du contrat de ville et implique de manière active le conseil de citoyens. Ces derniers sont membres d'une commission locale d'évaluation qui a été instituée fin septembre 2018.

La Commission locale d'évaluation a retenu le périmètre suivant pour la démarche d'évaluation du Contrat de Ville :

- ⇒ La Santé, avec une attention particulière à la prise en compte de la Santé mentale dans le Contrat de ville,
 - ⇒ L'enfance, la parentalité et l'éducation, avec une attention particulière à la prise en compte des enjeux de prévention du décrochage scolaire et de prévention primaire de la délinquance,
 - ⇒ L'emploi et le développement économique, en interrogeant notamment la question de la capacité à investir davantage la programmation (et donc mobiliser les opérateurs) sur cet axe.
- La question de l'articulation entre le suivi des politiques d'emploi et de développement économique sur les quartiers (portées à Fiers Agglomération par la Direction de l'Attractivité (DAT)) et le suivi de Contrat de ville sera également l'objet d'une attention spécifique.

L'accompagnement des opérateurs sera également traité comme axe transversal. Cet axe permettra notamment d'aborder la question de la capacité à impulser de l'innovation chez les opérateurs et au développement de l'auto-évaluation. La thématique d'association des conseils citoyens, sera également abordée, mais dans le cadre de l'évaluation finale.

L'évaluation du projet de rénovation urbaine s'appuiera sur les instances mises en place dans le cadre du contrat de ville ainsi que sur les outils proposés : Diagramme Logique d'Impact, Indicateurs de réalisation... Elle aura pour objet de mesurer les Indicateurs retenus à l'article 2.2

L'évaluation devra mettre l'accent sur l'attractivité du quartier, qui est au cœur du projet urbain. Un bilan d'étape à mi-parcours permettra de mettre en corrélation l'état d'avancement des opérations avec la situation du quartier au regard des objectifs fixés mais aussi du ressenti des habitants. Une enquête pourra être proposée aux habitants à mi-parcours du projet.

L'évaluation pourra s'appuyer sur un certain nombre de données et d'appréciation recueillies à partir :

- ⇒ Du suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIL) et notamment des objectifs territorialisés en matière d'offre de logement et d'accueil des populations fragiles
- ⇒ L'évaluation du contrat de ville portant sur les trois piliers et notamment des thématiques prioritaires retenues par la commission locale d'évaluation : le volet jeunesse, soutien à la parentalité et éducation (pilier cohésion sociale), la santé (pilier cohésion sociale) et l'emploi et le développement économique (pilier emploi).
- ⇒ La démarche d'évaluation d'impact sur la santé

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 construit avec les habitants et usagers du quartier concerné. 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 sécurité 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.

La démarche GUP (Gestion Urbaine de Proximité) engagée dans le cadre du PNUR 1 à Saint-Sauveur a démontré son efficacité et doit être poursuivie dans le cadre du PNUR 2 à Saint-Michel. En 2018, des marches exploratoires ont été initiées sur les deux QPV et le QVA avec l'appui du CIDFF (Centre d'information sur les Droits des Femmes et des Familles) afin de mobiliser les habitants qui pratiquent le plus de déplacements quotidiens (se rendre à l'école, aux commerces, à la crèche...), à savoir les femmes. Cette méthode d'observation permet de proposer aux habitants et aux acteurs de terrain une visite collective pendant laquelle sont repérés, recensés les dysfonctionnements et débattus les besoins prioritaires pour améliorer le cadre de vie de leur quartier. A travers cette démarche, sont abordés tous les aspects du quotidien des habitants.

Un tableau synthétique permet de lister les interventions rapides, nécessitant des petites réparations ou des aménagements sommaires et d'autres requérant des interventions plus lourdes : dans le cadre du dispositif d'abatement de la TFPB en QPV (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) ou du projet de rénovation urbaine...etc.

Par le biais du comité de suivi GUP, les actions à inscrire dans les conventions TFPB sont ainsi partagées avec les citoyens, membre de cette instance.

Le référent en charge de la GUP est rattaché au service ingénierie politique de la ville. Il travaille en étroite collaboration avec la DRU mais également avec les services de police (municipale et nationale). En effet, la sûreté est un sujet central car le lien social est plus difficile à créer dans un environnement où les habitants se sentent en insécurité. La GUP est donc un moyen pour permettre aux habitants de se réapproprier leur cadre de vie, vecteur de tranquillité, mais aussi pour pérenniser les investissements réalisés.

La prise en compte de la GUP dans le projet de rénovation urbaine permet de s'interroger sur la domanialité de demain. La résidentialisation est une résultante qui permet de clarifier à la fois les usages et la gestion future des espaces.

C'est aussi dans le cadre de la GUP, que sont abordés les questions relatives au maintien de la qualité du cadre de vie durant la durée du chantier, à la gestion des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) et la problématique des encombrants.

Le chargé de mission GUP (service ingénierie politique de la ville) sera, pour les habitants, un interlocuteur privilégié lors de la mise en œuvre du projet pour limiter les nuisances liées aux travaux (stationnement et circulation des véhicules de chantier, propriété des routes, poussière, bruit...) et veiller à interpeller le bon interlocuteur. Le chantier « zéro bruit » « zéro poussière » n'existe pas. La communication avec les habitants est essentielle : réunions de concertation, distribution de lettres d'informations dans les boîtes aux lettres, visites de chantiers, cahiers de doléances...

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 PNUR 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.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Considérant le volume d'investissement et la situation locale en terme d'emploi, les différents maîtres d'ouvrage – Flers Agglo, Orme Habitat, la SAGIM et la Ville de Flers - s'engagent sur un objectif d'insertion de :

- ⇒ 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissements qui seront réservées aux personnes en difficulté d'accès à l'emploi résidant en priorité 1 sur le quartier Saint Michel, en priorité 2 sur le quartier Saint Sauveur et Pont Féron et en priorité 3 sur le territoire de Flers Agglo.
- ⇒ 10 % des embauches effectuées dans le cadre de la GUP et de gestion des équipements faisant l'objet de l'aide de l'ANRU seront réservées aux personnes en difficulté d'accès à l'emploi résidant en priorité 1 sur le quartier Saint Michel, en priorité 2 sur le quartier Saint Sauveur et Pont Féron et en priorité 3 sur le territoire de Flers Agglo.

Ces objectifs minimaux d'insertion sont évalués sur l'ensemble des opérations hors viabilisation des terrains (le montant mobilisé n'étant pas connu à ce jour), mais les clauses d'insertion seront mises en œuvre. L'ensemble des maîtres d'ouvrage souhaite atteindre la cible de 7 % au global. Il s'agit de décliner, opération par opération, cet objectif minimum en tenant compte de l'exigence entre les différents maîtres d'ouvrage et de la nature et de la taille des marchés.

Il est préconisé de cibler les heures d'insertion sur les lots ne nécessitant pas de technicité, sauf si la chargée de mission « clauses d'insertion » au sein de Flers Agglo (Direction de l'Attractivité du Territoire) a identifié des profils susceptibles d'y répondre.

Les 10 % d'embauches dans le cadre de la G.U.P. seront, le cas échéant, décomptées globalement sur l'ensemble des équipements concernés dans le cadre du PRU (Programme de Rénovation Urbaine) de Flers ainsi que pour les espaces publics lorsque la collectivité concernée fera appel à une structure d'insertion pour l'entretien. Il en va de même pour ce qui concerne les parties communes ou les espaces résidentiels relevant des bailleurs. Ces actions peuvent être également mentionnées dans les conventions d'exonération de la TFPB.

Ces embauches pourront être directes (bailleurs, ville de Flers, Flers Agglo) ou indirectes, c'est à dire effectuées par les prestataires retenus par les maîtres d'ouvrages (Régie des Quartiers Arc en Ciel...).

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

Maître d'ouvrage	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion %	Objectif d'insertion/ nombre d'heures
À l'échelle du projet :	49 738 930 €	570 651 h	5 %	28 533 h
Orme Habitat	11 827 023 €	138 244 h	5 %	6 912 h
SAGIM	25 616 216	308 694 h	5 %	15 334 h
FLERS AGGLO	8 216 722 €	77 797 h	5 %	3 890 h

VILLE DE FLERS	4 078 989 €	47 924 h	5 %	2 396 h
----------------	-------------	----------	-----	---------

Le volume d'heures d'insertion minimum sera de 23 553 heures soit 17 personnes en ETP. Pour atteindre la cible à 7 % cela représentera un volume de 39 946 heures dédiées à l'insertion, soit en ETP 24 personnes.

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

Concernant les objectifs d'insertion sur ce volet, les maîtres d'ouvrage valoriseront les heures réalisées dans le cadre des marchés passés avec les structures d'insertion œuvrant pour l'entretien des équipements et des espaces publics mais aussi des parties communes ou des espaces résidentiels relevant des bailleurs.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Compte tenu du volet « développement économique, emploi, insertion » du contrat de ville, un outil clé au service des politiques d'emploi et de développement économique sur les quartiers a été initié par Flers Agglo: le Fond d'Initiative Pour l'Emploi (FIPE).

Ce fond porté par l'agglomération est destiné à permettre l'élaboration d'actions sur les thématiques de l'emploi, du développement économique, l'insertion professionnelle ou la création d'activité. Ce fond est abondé par les crédits Politiques de la ville. Ainsi, sur les années 2016 et 2017 plus de 117.000 € de financements ont été mobilisés pour une moyenne de 13 projets qui ont pu être abondés par les partenaires : Conseil départemental, bailleurs sociaux.

Cet outil est mobilisé pour le financement exclusif d'actions se déroulant sur les quartiers ou touchant en majorité des bénéficiaires résidant en QPV.

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

Les investissements réalisés sur ce quartier doivent constituer un levier majeur pour l'insertion professionnelle des habitants des QPV. Tel est l'engagement des partenaires qui trouve son opérationnalité dans cette présente convention.

Comme lors du PNRU sur le quartier Saint Sauveur, une chargée de mission au sein de Flers Agglo (Direction Attractivité du Territoire) est l'interlocutrice des maîtres d'ouvrage pour mettre en œuvre et cibler les clauses d'insertion, mettre en relation les entreprises (profil recherché) et les publics concernés (domiciliation, qualification ...) mais également pour suivre la mise en application de ces clauses (nombre de bénéficiaires et d'heures d'insertion réalisées...)

La chargée de mission de Flers Agglo rendra compte devant les maîtres d'ouvrage du niveau d'exécution de la clause d'insertion au sein des instances de pilotage. A ce titre, un tableau de bord établi lors du PNRU 1 sera utilisé pour préciser les parcours des bénéficiaires de la clause sociale.

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 concerné par le projet de renouvellement urbain. 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 quartier et à son 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 PNRU.

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Michel, un travail sur la mémoire du quartier a été réalisé en février 2017. Les personnes habitant, ayant habité Saint-Michel ou connaissant le quartier ont été invitées à participer à l'élaboration de son Histoire.

Des personnes sont venues témoigner, apporter, partager des photos, vidéos, documents, anecdotes, relatifs à l'Histoire du quartier, à la Maison d'Activités Saint-Michel.

Ce travail a permis de réaliser une synthèse photographique du ressenti des habitants et déboucher sur un documentaire portant sur l'Histoire du quartier.



Pour compléter le travail de mémoire, un reportage photographique sera engagé au cours du 2nd semestre 2019 afin de conserver des images du quartier d'aujourd'hui et de pouvoir ainsi mieux visualiser les changements produits à l'issue du projet de rénovation urbaine.



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

Article 3. 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'opération 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

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

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

Le cas échéant, les cofinancements du PIA au titre de l'axe 2 de l'action VDS alloué du volet « quartiers » de l'action T1 (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à l'ère d'information et listés dans l'article 9.3 de la présente convention.

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 en 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

- Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Sans objet

Libellé précis	EDOP	Localisation (OPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

Libellé précis	EDOP	Localisation (OPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

Libellé précis de l'opération permettant le relogement	EDOP de l'opération permettant le relogement	Localisation (OPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
Ex : réhabilitation de l'immeuble A

- La conduite du projet de renouvellement urbain
- Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Sans objet

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- Article 9 7.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'ANRU
- La démolition de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, nb de logt)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...	Télécom à repaire-câble depuis l'angle « transitant câblé » du futur FAT exact	...	...	...	...

- Le recyclage de copropriétés dégradées

Sans objet

Libellé précis (adresse, nb de logt)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sans objet

Libellé précis (adresse, nb de logt)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Mètre d'ouvrage (Initialisé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention ANRU	Date de prise en compte des dépenses
...

Sans objet

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (titulaire exact)	Avalable subventionnable (préconstruite)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...

Article 9.1.13 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-CPV et dans la commune	Dont hors-CPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	31	31			4
PLUS AA	11	11			4
Total PLUS	42	42			
% PLUS sur la total programmation	40%				
PLAI neuf	44	44			4
PLAI AA	16	16			4
Total PLAI	62	62			
% PLAI sur la total programmation	60%				
Total programmation	104	104			

Sans objet

Libellé précis (adresse...)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (titulaire exact)	Montant prévisionnel de la subvention	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...

- La production d'une offre de logement temporaire

Sans objet

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (titulaire exact)	Avalable subventionnable (préconstruite)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...

- La requalification de logements locatifs sociaux

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPIC de rattachement)	Maître d'ouvrage (titulaire exact)	Avalable prélocataire (préconstruite)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...

La résidentialisation de logements

- La résidentialisation de logements sociaux

La programmation de la résidentialisation des logements sociaux concerne l'attribution des logements aux bénéficiaires, les modalités de financement, les modalités de gestion, les modalités de suivi et d'évaluation.

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Montant d'investissement (milliers d'euros)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1

La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Montant d'investissement (milliers d'euros)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1

Les actions de portage massif en copropriété dégradée

Sans objet

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Montant d'investissement (milliers d'euros)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1

La diversification de l'habitat dans le quartier par l'accès à la propriété

La subvention de l'ANRU est destinée à faciliter l'accès à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des promoteurs privés à acquiescer à des modalités subventionnées à respecter deux conditions. La clause suivante résume ces deux conditions de la subvention de l'ANRU :

- Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) dans le but de faciliter l'accès à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le 10 mai 2019 entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain (Fédération ANRU, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,

La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accès à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).

La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de 100 €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministères chargés du logement et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accès à la propriété à louer prévues à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

L'ACQUEREUR et le VENDEUR ont pris parfaite connaissance de la condition ci-dessus, déclarent en accepter expressément toutes les dispositions, et s'engagent à les respecter. »

Pour engager une mutation sur l'ensemble du secteur concerné par le renouvellement urbain, 10 constructions « accession sociale » sont prévues sur un terrain situé à la frange immédiate du quartier.

Libellé précis (adresse, n° de lot)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Montant d'investissement (milliers d'euros)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1

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

Libellé précis (adresse, nb de pts)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPCI de rattachement)	Matrice d'usage (initial et actuel)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...	...	Tableau à compléter depuis l'onglet « traitement contrat » du fichier FAY Excel		...	...	...	...

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

Libellé précis (adresse, nb de pts)	IDTQP	Localisation (CPV ou EPCI de rattachement)	Matrice d'usage (initial et actuel)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
...	...	Tableau à compléter depuis l'onglet « traitement contrat » du fichier FAY Excel		...	...	...	...

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 NPARU

Nant

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 la 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.

VOLET AMENAGEMENT PUBLIC

L'aménagement d'espaces publics détaillé ci-dessous :

- Réalisation d'une place urbaine avec parking sur le secteur des Pierres Prédeuses
- Requalification de la place sportive sur le secteur des Châteaux
- Réalisation d'un jardin public sur le secteur des Hommes Célèbres
- Rénovation du jardin partagé sur le secteur de la Béguinière
- Réalisation d'un parvis devant l'école des Vallées

L'aménagement de voiries et de cheminements piétons détaillé ci-dessous :

- Requalification de la rue du Mont-Saint-Michel de la maison d'activités jusqu'à l'école des Vallées
- Amenagement de cheminements séparés (pistes cyclables séparées...)
- Requalification des rues Du Haré, de la Bissonnière, E. Maunoury, H. Goussier avec son prolongement

L'aménagement de sept points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et tri-sélectif (SIRTON)

VOLET EQUIPEMENTS/SEVICES/COMMERCES

- La reconstruction interne de la maison d'activités (Fiers Agglo)
- La construction d'un multi-accueil avec des espaces verts sur le secteur des Oiseaux (Fiers Agglo)
- La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment pour l'école des Vallées (pôle administratif et récréatif) et la mise au propre des trois autres bâtiments pour la maternelle, l'élémentaire et la salle polyvalente (Ville de Fiers)
- La construction de l'espace pédestre sur le secteur allée des Pierres Prédeuses (SAGM)

- La démolition de 40 box de garages sur le secteur des dunes (Fiers Agglo)

VOLET HABITAT

- L'acquisition d'immobilier ou de parcelles pour la reconstruction de l'offre sociale (Fiers Agglo)
- La viabilisation des parcelles pour la reconstruction de l'offre (Fiers Agglo)
- La construction de 9 logements au-dessus d'un espace paramédical (SAGIM)

Article 9.2.1. Les opérations bénéficiant des financements de la Région Normandie notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la Région Normandie

Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre l'ANRU et la Région Normandie pour la période 2017-2024 et du Contrat de Territoire conclu entre la Région Normandie et Fiers Agglo, des financements ont été mis en œuvre avec la participation de la Région à hauteur de 3,9 M € pour un investissement global de 50 M €.

La liste des opérations financées par la Région Normandie est la suivante, sous réserve de leur mise en œuvre opérationnelle d'ici 2024. Cette programmation régit notamment des opérations hors financement ANRU

➤ Pour les opérations de reconstruction de l'offre

Maître d'ouvrage : Orne Habitat

15 logements en centre-ville
Montant de l'assiette subventionnable : 1 566 833,32 €
Participation de la Région Normandie : 240 000 €
Calendrier opérationnel : 2023 - semestre 2

Maître d'ouvrage : SAGIM

14 logements site à définir
Montant de l'assiette subventionnable : 1 163 760 €
Participation de la Région Normandie : 141 000 €
Calendrier opérationnel 2022 - semestre 1

0 logements au quartier Saint-Michel (dépense espace paramédical)
Montant de l'assiette subventionnable : 1 408 450 €
Participation de la Région Normandie : 250 000 € (pôle construction)
Calendrier opérationnel 2021 - semestre 2

➤ Pour les opérations de résidentialisation

80 logements, secteur des Oisieux (Orne Habitat)
Montant de l'assiette subventionnable : 630 717,50 €
Participation de la Région Normandie : 240 000 €
Calendrier opérationnel : 2020 - semestre 1

112 logements, secteur des P. Précieuses (SAGIM)
Montant de l'assiette subventionnable : 659 000 €
Participation de la Région Normandie : 240 000 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 2

80 logements, Résidence Foucault (Orne Habitat)
Montant de l'assiette subventionnable : 391 000 €
Participation de la Région Normandie : 156 400 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 2

56 logements, Résidence « La Boule » (Orne Habitat)
Montant de l'assiette subventionnable : 450 333 €
Participation de la Région Normandie : 153 733 €
Calendrier opérationnel 2023 - semestre 2

14 logements, secteur « des passerelles » (Orne Habitat)
Montant de l'assiette subventionnable : 298 396,25 €
Participation de la Région Normandie : 82 658 €
Calendrier opérationnel 2020 - semestre 2

➤ Pour les opérations d'aménagement d'espaces publics

Requalification de la place sportive
Montant de l'assiette subventionnable : 1 104 116 €
Participation de la Région Normandie : 441 646 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 1

Maître d'ouvrage : Fiers Agglo

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 1)
Montant de l'assiette subventionnable : 1 781 163 €
Participation de la Région Normandie : 480 000 €
Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 1

Réalisation d'une place urbaine
Montant de l'assiette subventionnable : 1 446 895 €
Participation de la Région Normandie : 480 000 €
Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 1

Réalisation d'un jardin public
Montant de l'assiette subventionnable : 232 589 €
Participation de la Région Normandie : 133 035 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

Renovation du jardin partagé
Montant de l'assiette subventionnable : 508 235 €
Participation de la Région Normandie : 203 294 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 2)
Montant de l'assiette subventionnable : 1 280 845 €
Participation de la Région Normandie : 384 524 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 3)
Montant de l'assiette subventionnable : 571 808 €
Participation de la Région Normandie : 228 722 €
Calendrier opérationnel : 2028 - semestre 2

Aménagement des espaces extérieurs du multi-accueil
Montant de l'assiette subventionnable : 188 100 €
Participation de la Région Normandie : 75 240 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 1

96 logements « Les Hommes Collinaires » (SAGIM)
Montant de l'assiette subventionnable : 400 000,48 €
Participation de la Région Normandie : 160 000,19 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

48 logements « Roland Carro » (SAGIM)
Montant de l'assiette subventionnable : 200 000,53 €
Participation de la Région Normandie : 80 000,21 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 2

Article 9.2.1 Les opérations d'équipements de proximité

Maître d'ouvrage : Pays Angoulême

Rénovation de la maison d'activités

Montant de l'aide subventionnable : 295 000 €
Participation de la Région Normandie : 118 000 €
Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 1

Construction du multi-accueil l'ainable

Montant de l'aide subventionnable : 850 472 €
Participation de la Région Normandie : 364 189 €
Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2

Article 9.2.2

Les opérations bénéficiant des financements de l'Anru

Sans objet

Article 9.2.3

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Sans objet

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

Article 9.2.4.1 Pour les opérations de réhabilitation des logements : Fonds FEDER ITI

Maître d'ouvrage : Onre Habitat

80 logements, secteur des Oisieux (Onre Habitat)
Montant de l'aide subventionnable : 3 600 000 €
Participation des fonds FEDER-ITI : 460 000 €
Calendrier opérationnel : 2018 – semestre 1

80 logements, Résidence Foucault (Onre Habitat)

Montant de l'aide subventionnable : 2 201 500 €
Participation des fonds FEDER-ITI : 460 000 €
Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2

56 logements, Résidence « La Béquinière » (Onre Habitat)

Montant de l'aide subventionnable : 1 764 403 €
Participation des fonds FEDER-ITI : 280 000 €
Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 2

Article 9.2.4.2 Pour les opérations d'aménagement d'espaces publics : Etat – droit commun (DPV, DSIL, DETR)

Requalification de la place sportive

Montant de l'aide subventionnable : 1 104 710 €
Participation de l'Etat - DPV : 220 823 €
Participation de l'Etat - DETR : 220 823 €
Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 1

Réalisation d'une place urbaine

Montant de l'aide subventionnable : 1 446 805 €
Participation de l'Etat - DPV : 332 789 €
Participation de l'Etat - DETR : 318 317 €
Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1

Maître d'ouvrage : SAOUL

112 logements, secteur des P. Prédebas (SAOUL)
Montant de l'aide subventionnable : 3 600 000 €
Participation de la Région Normandie : 590 000 €
Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2

Maître d'ouvrage : Fiers Agglo

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 1)
Montant de l'aide subventionnable : 1 761 163 €
Participation de l'Etat - DPV : 440 201 €
Participation de l'Etat - DETR : 48 348 €
Participation du Conseil Départemental : 440 201 €
Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 2)

Montant de l'aide subventionnable : 1 280 845 €
Participation de l'Etat - DPV : 320 211 €
Participation du Conseil Départemental : 320 211 €
Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2

Réalisation d'un jardin public

Montant de l'assiette subventionnable : 332 589 €
Participation de l'Etat - DPV : 66 518 €
Participation de l'Etat - DETR : 66 517 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

Renovation du jardin partagé

Montant de l'assiette subventionnable : 500 235 €
Participation de l'Etat - DPV : 101 647 €
Participation de l'Etat - DETR : 101 647 €
Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2

« Pour les opérations d'amélioration de la qualité de service et les équipements

Maître d'ouvrage : SIRTOM

Aménagement des Points d'Apport Volontaire de déchets recyclables

Montant de l'assiette subventionnable : 350 000 €
Participation de l'Etat - DPV : 70 000 €
Participation de l'Etat - DETR : 70 000 €
Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2

Maître d'ouvrage : Fiers Agglo

Construction du multi-accueil Famidola

Montant de l'assiette subventionnable : 900 472 €
Participation de l'Etat - DPV : 66 047 €
Participation de l'Etat - DETR : 66 047 €
Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2

Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 3)

Montant de l'assiette subventionnable : 571 806 €
Participation de l'Etat - DPV : 95 771 €
Participation de l'Etat - DETR : 95 771 €
Calendrier opérationnel : 2028 - semestre 2

Aménagement des espaces extérieurs du multi-accueil

Montant de l'assiette subventionnable : 168 100 €
Participation de l'Etat - DPV : 37 620 €
Participation de l'Etat - DETR : 37 620 €
Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 1

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action 71

Sans objet

Libellé précis	Préfinancement r concerné	Montant d'ouvrage (hors le versement)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Déle de financement opérationnel (intérêts et autres)	Durée de l'opération en semestre
...

Convention prévisionnelle de financement relative au PIA (PIA) Version du 4 avril 2019
Projet de renouvellement urbain de Fiers Agglo - Quinier Saint-Michel - Page 5/20

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 PIA, 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 :

À compléter

- la participation financière de l'ANRU au titre du PIA s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 4 721 616 €, comprenant 2 883 693 € de subventions, et 1 837 723 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 5 €. 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 5 €. 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.
- la participation financière de la Région Normandie s'entend pour un montant de 5 468 956 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région
- la participation financière du Département de l'Orne s'entend pour un montant de 903 454 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le Département de l'Orne

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁹ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Saint-Michel- QPV n° 061003	2 883 893	1 837 723	4 721 616
Totaux :			

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'Etat, 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.

⁹ 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 CP.

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

L'attribution des aides de la Région Normandie est soumise à validation de la Commission Permanente du Conseil Régional, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention. Le versement des aides, dont les modalités sont précisées dans une convention de financement, sera effectué conformément au règlement des subventions régionales en vigueur.

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 » signataires 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.

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 deuxième semestre 2019 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le deuxième semestre 2024.

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 solde¹⁰ 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.

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 conduits par l'ANRU à l'initiative 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'Ecole du Renouvellement 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 l'Action Logement seront associés en amont à tout événement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

¹⁰ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU

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.

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'ANRU relatifs au NPNRU.

Date

Signatures

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment,
- 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 (description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs Impactés éventuellement par le PNRU et la première 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 le quartier, 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 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

B - Contreparties en faveur du groupe Action 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

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 Présentation de la gouvernance et conduite de projet.

A - PRESENTATION DU PROJET

Annexe A4 Synthèse de la phase protocole

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé le 2 octobre 2017, trois études complémentaires ont été engagées. Elles ont permis de conforter ou d'amender le programme urbain initial sur trois thématiques :

- ⇒ La stratégie de l'habitat : mission réalisée par Habitat et Territoires Conseil,
- ⇒ Les équipements de proximité : mission réalisée par OREKA Ingénierie,
- ⇒ Les commerces et services : mission réalisée par D2H consultants associés.

Les résultats de ces études sont accessibles sur l'ODA (Outil dématérialisé de l'ANRU). Une synthèse de ces études figure dans la présente convention à l'article 2.1

⇒ [HTC](#)



⇒ [OREKA](#)



⇒ [D2H](#)



Annexe A6 TABLEAU DE BORD DES OBJECTIFS URBAINS DU PROJET

Principes et modalités d'élaboration

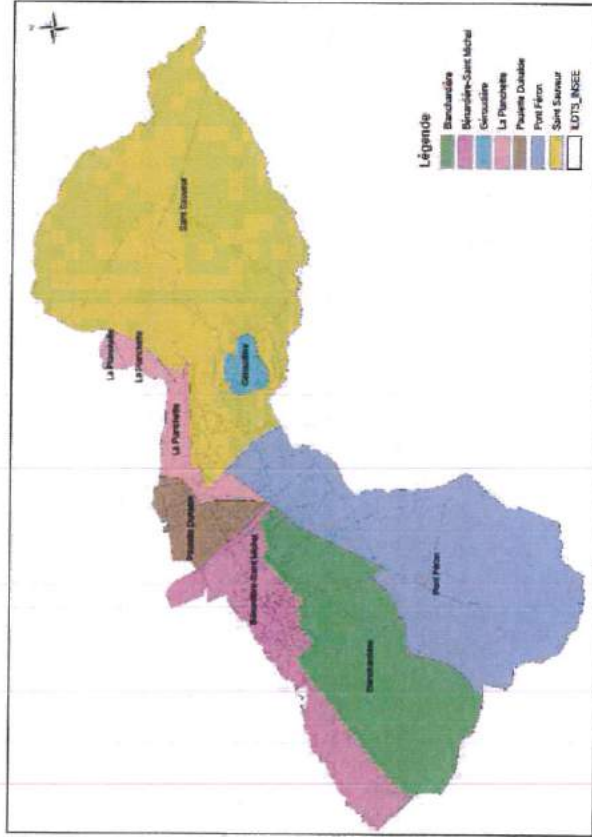
En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent 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.

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

Un quartier à vocation résidentielle, mieux intégré au territoire de la ville et de l'agglomération en agissant sur l'image de « l'entrée de ville » et plus connecté à son identité rurale en bénéficiant de sa position de belvédère.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis est

- IRIS « Bénardière-Saint Michel », plus large que le périmètre du projet



Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés :

Faire évoluer le cadre de vie des habitants en profondeur					Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants				
Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :					Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :				
Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible	Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible
Evolution des espaces consacrés aux espaces publics et aux rencontres	3 330 m² (Maison d'activités)	+ 13 000 m² (Place urbaine et sportive)	↗	Le quartier dispose de nombreux espaces verts mais ne sont pas appropriés par les habitants car ils n'ont pas de vocation réelle. La volonté est de mettre en scène les équipements et créer des espaces fédérateurs de vie sociale.	Eléments de contexte explicatifs de la cible				Eléments du programme urbain explicatifs de la cible
Surfaces créées pour les mobilités douces	0	6 000 m²	↗	La vocation est de créer des mobilités douces. Une piste cyclable sur la séquence de la route du Mont St Michel permettrait de faciliter les liens entre les équipements et renforcer le sentiment d'appartenance au quartier.					
Consolider le potentiel commercial et la gamme de services					Favoriser la mixité fonctionnelle				
Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :					Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :				
Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible	Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible
Diversité de l'offre commerciale dans le quartier					Eléments de contexte explicatifs de la cible				
- Poids des commerces de 1 ^{ère} nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier	4/5	4/5	↔	Le quartier dispose de commerces de 1 ^{ère} nécessité (supermarché, pharmacie, épicerie, boulangerie) positionnés en bordure du réseau fréquenté mais peu visibles depuis la rue. La volonté est de mettre en scène une offre adaptée aux besoins des habitants et des usagers en facilitant l'accès à ces commerces.					
- Efficacité CPV-IRIS									
- Calcul : N (logement) x (NLSA) + N (commerces de base) + N (autres)									
Offre d'équipements dans le quartier									
- Nombre des équipements publics de proximité du quartier pour 1 000 habitants	4 1210 = 8,84		↗	Le quartier est doté d'équipements peu visibles car dispersés (maison d'activités, multi-accueil, dojo sportif et école des Vallées). La volonté est d'améliorer la gamme de services (espace paramédical) tout en mettant en valeur les équipements présents.					
- Efficacité CPV-IRIS									
- Calcul : N (logement) / Pop * 1000									
Adapter la densité à son environnement et rénover le parc existant					Augmenter la diversité de l'habitat				
Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :					Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :				
Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible	Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible
Equilibre de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération					Eléments de contexte explicatifs de la cible				
- Part des logements sociaux de l'agglomération présente sur le quartier	7263720 = 19,52 %		↗	Le projet urbain interroge la densité de logement sur le quartier tout en recherchant à préserver une offre abordable.					
- Efficacité CPV-IRIS/Agglomération									
- Calcul : LLS CPV-IRIS EPCI									
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération									
- Part des logements sociaux de l'agglomération ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI	4799 = 47 %		↗	La reconquête hors CPV d'une offre en PLAI vise à contribuer au réajustement de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit d'optimiser les capacités d'accueil pertinentes des ménages du 1 ^{er} quantile hors CPV et CVA.					
- Efficacité CPV-IRIS/Agglomération									
- Calcul : LLS PLAI CPV-IRIS EPCI									
Consommation énergétique des logements localisés sociaux du quartier									
- Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS du quartier			↗	Une rénovation du parc existant est envisagée sur l'ensemble du quartier mais une partie seulement du parc est concernée par la réduction de la consommation énergétique : 112 pour la BACIM et 100 pour Orne Habitat.					
- Efficacité CPV									
- Calcul : estimation de consommation énergétique d'un logement de type / du quartier * estimation de consommation énergétique moyenne des LLS du quartier									

B – CONTREPARTIES EN FAVEUR DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Annexe B1 Description des contreparties foncières pour le groupe action logement (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet

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 58 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspond à 16.4 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

- 13 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 23 droits de réservation correspondant à 16.9 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 22 droits de réservation correspondant à 19.6 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € 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, 13 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 envisagée* :

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 qualitatifs
...	ORNE HABITAT					
Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur l'ODA.						

*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 contributeurs (s).

**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 45 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 :

- 23 droits de réservation correspondant à 16.9 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 22 droits de réservation correspondant à 19.6 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait 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 envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnell e de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Tableau à copier-coller depuis le fichier excel. Le fichier excel complété sera à déposer sur IODA.						

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

** Adresse précise et nom de la commune

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

Sans objet

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

Sans objet

C - Dispositions communes

Chaque contributeur identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements localisés 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 contributeur(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'Etat, le logement concerné est remis à la disposition de l'Etat 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'Etat sur son contingent de logements situés en QPV, les conventions de réservations qui lient l'Etat 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.

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 rétrocedé

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.

C - SYNTHÈSE DE LA PROGRAMMATION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE

Annexe C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) Présentant l'enchaînement des opérations

Annexe C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Annexe C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Annexe C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

D - CONVENTION SPECIFIQUE OU CHARTE CONCOURANT A LA REUSSITE DU PROJET

Annexe 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)

Annexe D2 Gouvernance et conduite de projet

A. Le comité de pilotage partenarial est composé des membres suivants :

- Le Préfet de l'Orne (ou son représentant),
- Le Président de Fiers Agglo (ou son représentant), en qualité de porteur du projet,
- Le Maire de Fiers (ou son représentant),
- Le Délégué Territorial adjoint de l'ANRU - DDT (ou son représentant),
- Le Président du Conseil Régional de Normandie (ou son représentant),
- La Directrice générale de l'ARS de Normandie (ou son représentant),
- Le Président du Conseil Départemental de l'Orne (ou son représentant),
- Le Président de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne (ou son représentant),
- Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations (ou son représentant),
- Le Directeur Général d'Orne Habitat (ou son représentant),
- Le Directeur Général de la SAGIM (ou son représentant),
- Le Président d'Action Logement (ou son représentant),
- Le Commandant de Police Nationale de Fiers (ou son représentant),
- Le Président du SIRTOM Région Fiers-Condé (ou son représentant),
- Le vice-président de Fiers Agglo en charge du renouvellement Urbain,
- Le vice-président de Fiers Agglo en charge de l'Habitat,
- Le Conseiller Communautaire délégué en charge de la sécurité,
- Le Président du conseil citoyen de Saint Michel (ou son représentant),
- Les vice-présidents de Fiers Agglo concernés par ce projet,
- Les maires-adjoints de la ville de Fiers concernés par ce projet,
- Le Directeur Général des Services mutualisés de la Ville de Fiers et de Fiers Agglo,
- La Direction de la Rénovation Urbaine PRU
- L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que des experts ou des intervenants spécialisés permettant une conduite de projet efficace.

Ce comité de pilotage peut s'appuyer sur l'équipe de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) mis en place par Fiers Agglo afin de préparer l'ordre du jour et les travaux préparatoires à soumettre à la décision de cette instance.

Pour la dimension sociale du projet, le comité de pilotage peut s'appuyer sur l'équipe du contrat de ville mais aussi les autres directions concernées par ce volet

B. Le pilotage technique du projet d'ensemble : le comité technique partenarial

Pour assurer le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, le comité technique PRU (composé des principaux maîtres d'ouvrages) est chargé de veiller à la planification des opérations et de proposer, le cas échéant, d'engager les études nécessaires ou de proposer des adaptations mineures.

